



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**SAKARYA
ADAPAZARI-CUMHURİYET
130 ADA 167 PARSEL**

2014_300_09

**"HALKBANK ADAPAZARI ŞUBESİ,
1-3-23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	14
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	15
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ.....	15
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	15
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	15
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	16
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	16
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	17
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	17
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	17
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	18
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	18
6.1.	KAVRAMLAR.....	18
6.2.	DEĞER TANIMI.....	19
6.3.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	19
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
6.5.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER – SWOT ANALİZİ	20
6.6.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	20
6.7.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	21
6.8.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	22
6.8.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.8.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.8.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.9.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	23
6.10.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	23
6.11.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	23
6.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23
6.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	23
6.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	24
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	24
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
8.	SONUÇ	26
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	26
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	26
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	26
8.2.3.	SİGORTA DEĞER TAKDİRİ.....	26

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 – LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	"Banka Şubesi" olup kat mülkiyeti tesis edilmesi durumunda portföyde "Bina" kategorisinde değerlendirilmelidir.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada 167 parsel üzerinde kayıtlı; <ul style="list-style-type: none">• Bodrum katta konumlu "Dükkân" vasıflı 1 no'lu,• Zemin katta konumlu "Dükkân" vasıflı 3 no'lu,• 1. Normal katta konumlu "Büro" vasıflı 23 no.lu bağımsız bölümlerin (Halkbank Adapazarı Şubesi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
ARSA ALANI	:	3.000,00 m ²
KAPALI KULLANIM ALANI	:	1.398 m ²
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	:	Değerleme konusu taşınmaz tapuda, 1 bağımsız bölüm numaralı dükkân, 3 bağımsız bölüm numaralı dükkân ve 23 bağımsız bölüm numaralı büro vasfında kayıtlı olup mevcut durumda taşınmazlar Halkbank şubesi olarak kullanılmaktadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Taşınmazların konumlu bulunduğu 130 ada 167 parsel, 27.04.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; ayrıncı nizam, 2 kat, Taks: 0.40, Kaks: 0,80 yapılaşma koşullarında "Ticaret" alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	08.12.2014
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Değerleme konusu taşınmazların; <ul style="list-style-type: none">• KDV hariç toplam satış değeri; 8.250.000-TL,• Aylık kira bedeli; 58.658-TL, olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	11.12.2014
RAPORUN NUMARASI	:	2014_300_09
DEĞERLEME TARİHİ	:	08.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	01.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	:	2014_300_04-10
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	<p>Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlanmıştır.</p> <p>12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’i ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri: VIII, No:53 Tebliğ’inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde ve 20/7/2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde düzenlenmiştir.</p>
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	<p>İş bu rapor; Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada 167 parsel üzerinde 1 bağımsız bölüm numaralı dükkân, 3 bağımsız bölüm numaralı dükkân ve 23 bağımsız bölüm numaralı büro vasfında kayıtlı taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti ile kira bedeline yönelik olarak hazırlanmıştır.</p>
RAPORU HAZIRLAYAN	:	NAZEN TÖMEN SPK Lisans No: 400645 Değerleme Uzmanı-Yük. Mimar
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Harita Mühendisi Genel Müdür Yardımcısı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	<p>Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce tarafımızca düzenlenen değerlendirme rapor bilgileri aşağıda verilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">Rapor Tarihi/No: 25.12.2013- 2013_300_30 KDV hariç toplam değer: 7.593.300-TLRapor Tarihi/No: 20.12.2010 / 2010_300_05_1 KDV hariç toplam değer: 6.005.100-TL

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Ihlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 ÜMRANİYE / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	İş bu raporun amacı, Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada 167 parsel üzerinde 1 bağımsız bölüm numaralı dükkân, 3 bağımsız bölüm numaralı dükkân ve 23 bağımsız bölüm numaralı büro vasfında kayıtlı taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

SAKARYA İLİ

Sakarya ili; Marmara Bölgesinde, İstanbul iline 164 km uzaklıkta, İstanbul-Ankara yolu üzerinde ve İstanbul-Antalya yolu kavşak noktasında bulunması itibariyle önemli bir coğrafi konum avantajına sahiptir.

İlin tarihsel zenginliği, coğrafi konumu, ulaşım olanakları, tarım, sanayi ve hizmet sektörlerinde ülke ekonomisindeki payı ve uygun yatırım koşulları ile ülkemizin en önemli illerinden biridir. M.Ö. XII. yüzyıldan beri insan yerleşimine açık olan il, 1071de Selçukluların, 1291 yılında da Osmanlıların egemenliğine girmiş; 26 Mart 1921'de Yunan işgaline uğramış, 21 Haziran 1921'de düşman işgalinden kurtarılmıştır. Eski adıyla Adapazarı olan bu bölgede 1868 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. Cumhuriyetin kurulduğu yıllarda Kocaeli iline bağlı bir ilçe iken 22.06.1954 tarihinde Sakarya adıyla il olmuştur. İl belediyesi 06.03.2000 tarihinde ise Büyükşehir statüsüne kavuşturulmuştur.



Sakarya, tarıma elverişli alanları, yağışlı iklimi, bol içme suyu kaynakları, ovaları, akarsuları, gölleri ve diğer doğal güzellikleri ile yerleşim için son derece uygundur. İlimiz geniş bir alana yayılan ormanlık arazisi ile bu sektörde önemli bir paya sahiptir. Sakarya mısır, fındık ve beyaz et üretimi ile tarımda, ulusal ölçekteki kuruluşları ve organize bölgeleriyle sanayide ve çok sayıda ticari kuruluş ve turizm imkânlarıyla da hizmetler sektöründe yüksek bir potansiyele sahiptir.

Sakarya'nın nüfusu TÜİK'in açıkladığı rakamlara göre 2014 Ocak ayı itibariyle **917.373**'dür. İl nüfusunun yaklaşık yarısı erkek yarısı da kadın nüfustur. Yıllık nüfus artış hızı **%0 16,7**, İlin yüzölçümü **4.817 Km2** olup, km²'ye İl genelinde **190** kişi düşmektedir.

Sakarya ili 2011 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre iller arasında 18. sıradadır. Sakarya, 2012 yılında Türkiye GSYİH içerisinde tahmini olarak % 1,6'lık bir paya sahip olup, ilde kişi başına düşen milli gelir 14.144 \$'dır.

İl dış ticarete ülkemizin önde gelen illeri arasındadır. Sakarya'daki ihracat yapan KOBİ ve büyük sanayi kuruluşları iller bazında Türkiye'de 7. sıradadır. 2013 yılında ihracat 2.415.173.000 Dolar, ithalat ise 1.397.243.000 Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında ihracatın ithalatı karşılama oranı %173 olmuştur. 2014 yılı ilk beş ayında ihracat 1.302.256.000 Dolar, ithalat ise 726.470.000 Dolar'dır. 2014 yılı ilk beş ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı % 179 olmuştur.

SAKARYA İLİ HAKKINDA SAYISAL BİLGİLER		
NÜFUS ve İDARI YAPI		
Nüfusu		917.373
Yıllık Nüfus Artış Hızı	(Binde)	16,7
Yüzölçümü (km ²)		4.817
Yüzölçümü Bakımından Sırası		66
Nüfus Yoğunluğu(km ²)	Türkiye: 96	190
İlçe Sayısı		16
Belediye Sayısı		17
GSYİH ve SOSYO-EKONOMİK GELİŞME		
Kişi Başına GSYİH Miktarı-2012	Türkiye: 10.504 \$	14.144 \$
İlin Ülke GSYİH içindeki Payı-2012		% 1.6
Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması-2011		18
MALİYE		
Genel Bütçe Gelirleri-2014 (Ocak-Haziran)(Tahakkuk)		-2.064.172.072,57
Genel Bütçe Gelirleri -2014(Ocak-Haziran) (Tahsilat)		-887.131.928,95
Tahsilat Oranı -2014 (Ocak-Haziran)		% 42,98
Genel Bütçe Giderleri -2014(Ocak-Haziran)		-726.174.567,94
BANKACILIK		
Toplam Nakdi Krediler 2014(3 ay)	Türkiye: -1.122.388.000.000	-7.710.088.000
Toplam Mevduat 2014(3 ay)	Türkiye: -1.031.089.000.000	-4.190.128.000

Kaynak: <http://www.sakarya.gov.tr/>

Sakarya'nın nüfusu TÜİK'in açıkladığı rakamlara göre 2013 yılı sonu itibari ile 917.373'dür. İl nüfusunun yaklaşık yarısı erkek, yarısı da kadın nüfustan oluşmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı %0 16,7, İlin yüzölçümü 4.817 km² olup, km²'ye il genelinde 190 kişi düşmektedir. 1954 yılına kadar Kocaeli'ye bağlı bir ilçe durumunda olan Adapazarı, 22 Haziran 1954 tarihinde İl olarak Sakarya adını almıştır. 06.03.2000 tarihinde de Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşturulmuştur.

Sakarya'da; 16 ilçe mevcuttur. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5747 Sayılı Kanunla; Adapazarı, Erenler, Serdivan ve Arifiye adında 4 yeni ilçe kurulmuştur. Sakarya ilinin 2013 yılı nüfus ve idari birimlerinin durumu tabloda verilmiştir.

Belediye	Toplam	Erkek	Kadın
Adapazarı	259.516	128.885	130.631
Akyazı	84.281	42.080	42.201
Arifiye	38.905	19.773	19.132
Erenler	78.094	39.350	38.744
Ferizli	24.585	12.945	11.640
Geyve	48.171	24.124	24.047
Hendek	76.134	37.956	38.178
Karapürçek	12.422	6.281	6.141
Karasu	55.342	27.642	27.700
Kaynarca	23.390	11.914	11.476
Kocaeli	22.666	11.322	11.344
Pamukova	27.841	13.932	13.909
Sapanca	39.061	19.575	19.486
Serdivan	105.775	52.556	53.219
Söğütü	14.055	7.063	6.992
Taraklı	7.135	3.589	3.546
Büyükşehir Belediyesi	917.373	458.987	458.386

Kaynak: <http://www.sakarya.gov.tr/>

Bankacılık: Sakarya’da toplam 120 banka şubesi bulunmaktadır. 2014 yılı ilk üç ayında Sakarya genelinde kredi ve sektörel krediler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

KREDİLER 2014 (3 ay)	Değer(₺)
Toplam Nakdi Krediler	7.710.098.000
Nakdi Krediler	7.444.704.000
Takipteki Alacaklar	265.394.000
Gayri Nakdi Krediler	1.064.291.000

SEKTÖREL KREDİLER 2014 (3 ay)	Değer(₺)
Gıda, MeşrubatveTutun	146.049.000
İnşaat	298.015.000
MetalveİslenmişMaden	179.300.000
FinansalKuruluşlar	3.702.000
TekstilveTekstil Ürünleri	46.937.000
ToptanTicaretveKomisyonculuk	313.165.000
Turizm	54.463.000
ZiraatveBalıkçılık	368.370.000
Enerji	28.635.000
Denizcilik	7.479.000

Kaynak: <http://www.sakarya.gov.tr/>

ADAPAZARI İLÇESİ

Adapazarı, 6 Mart 2000 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 593 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile “Büyükşehir Belediyesi” kurulmuş, Adapazarı Belediyesinde Büyükşehir Belediyesi’nin “Merkez” isimli alt kademe belediyesine dönüştürülmüştür.

Adapazarı’nın denizden yüksekliği 31 metre olup, nüfusu 224.962’dir. Adapazarı Belediyesi, 06.03.2008 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 5747 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Güneşler İlk Kademe Belediyesi’ni de bünyesine katmıştır.

Adapazarı Nüfus Verileri

Yıllar	:	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Şehir	:	224.962	230.832	233.023	239.284	244.748	259.516
Kır	:	12.297	12.372	12.435	12.396	13.078	0
Toplam	:	237.259	243.204	245.458	251.680	257.826	259.516

Ankara-Haydarpaşa tren yolu üstünde bulunmakta olan Arifiye istasyonuna sekiz kilometrelik bir tren yolu ile bağlanmıştır. Adapazarı ovası her türlü ekime elverişli olduğu gibi, Bolu-Düzce üstünden geçen işlek yol da burada sona erer.

Adapazarı, geniş otomobil endüstrisine sahiptir. BDS, Otosan, Otokar, Toyota, Good Year fabrikaları burada bulunmaktadır. Bunun yanı sıra şeker, ipek, yağ ve kereste endüstrisini de içinde barındırır. Fındık üretimi oldukça fazladır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012-2013 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur.

2014 yılı dünya genel ekonomi görünümü ile ilgili OECD'nin Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm değerlendirme raporunda, dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşme yaşandığı ifade edilmektedir.

Son dönemde açıklanan veriler de genel olarak ekonomik aktivitede olumlu bir görünüme işaret etmektedir. ABD'de daha önce %4,2 seviyesinde açıklanan ikinci çeyrek yıllık GSYH büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir.

Büyüme:

OECD GSYH Büyüme Tahminleri

Mayıs Ayı Tahminleri

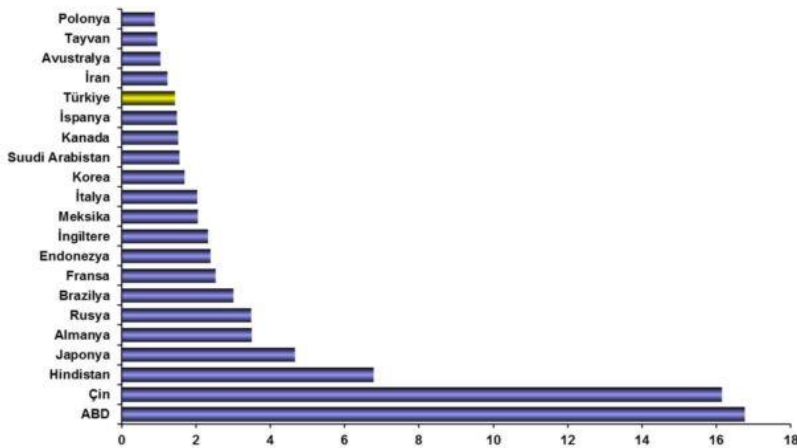
%	2013G	2014	2015	2014	2015
ABD	2,2	2,1	3,1	-0,5	-0,4
Euro Alanı	-0,4	0,8	1,1	-0,4	-0,6
Japonya	1,6	0,9	1,1	-0,3	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,3	0,0	0,0

(G) Gerçekleşme

Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

Dünyanın En Büyük Ekonomileri

(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH, Trilyon Dolar, 2013)



Kaynak: IMP, DünyaEkonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılında Türkiye %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin üstünde %4 oranında büyümüştür.

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur. 2014 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisi %4,3 oranında büyümüştür.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2014	3,4	2,3	1,1	1,7	1,3	0,2	5,4	7,4
	2015	4,0	3,1	1,5	3,0	2,0	1,0	6,4	7,1
OECD	2014	3,4	3,3	1,2	2,6	1,8	0,5	4,9	7,4
	2015	3,9	4,0	1,7	3,5	2,2	1,8	5,9	7,3
DB	2014	2,8	3,5	1,1	2,1	1,5	0,5	5,5	7,6
	2015	3,4	3,5	1,8	3,0	2,7	1,5	6,3	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

2014-2016 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

2014-2016 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; potansiyel büyüme hızına ulaşmak, cari işlemler açığını daha da azaltmak, enflasyonu düşürmek, kamu mali dengelerini iyileştirmek ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir.

	2013*	2014	2015	2016
<i>GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)</i>	820	867	928	996
<i>Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)</i>	10.782	11.277	11.927	12.670
<i>GSYH Büyümesi (1)</i>	4,0	4,0	5,0	5,0
<i>İşsizlik Oranı (%)</i>	9,7	9,4	9,2	8,9
<i>Turizm Gelirleri (Milyar \$)</i>	28,0	31,0	32,0	34,5
<i>Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)</i>	-65,1	-55,5	-55,0	-55,0
<i>Cari İşlemler Dengesi /GSYH (%)</i>	-7,9	-6,4	-5,9	-5,5

* Gerçekleşme
2014-2016 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 08/10/2013
(1) Sabit Fiyatlarda yüzde değişimi göstermektedir.

2013 yılında; Gayrisafi Milli Hasıla 820 milyar dolar, kişi başına milli gelir 10.782 dolar, GSYH büyümesi %4, işsizlik oranı %9,7, turizm gelirleri 28 milyar dolar, cari işlemler dengesi -65,1 milyar dolar olarak açık vermiş olup, cari işlemler dengesinin gayrisafi yurtiçi hasılaya oranı -7,9 olarak gerçekleşmiştir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)

	Yıllar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
KKO	2007	77,9	77,3	80,3	80,5	80,8	81,7	82	79,6	80,8	81,6	80,8	79,2
	2008	77,9	78	76,9	78,6	79,2	80,3	79,8	80	77,3	75,8	71,8	64,9
	2009	61,6	60,9	58,7	59,7	64	67,5	67,9	68,9	68	68,2	69,8	67,7
	2010	68,6	67,8	67,3	72,7	73,3	73,3	74,4	73	73,5	75,3	75,9	75,6
	2011	74,6	73	73,2	74,9	75,2	76,7	75,4	76,1	76,2	77	76,9	75,5
	2012	74,7	72,9	73,1	74,7	74,7	74,6	74,8	74,3	74	74,9	74	73,6
	2013	72,4	72,2	72,7	73,6	74,8	75,3	75,5	75,5	75,4	76,4	75,6	76
	2014	73,9	73,3	73,1	74,4	74,4	75,3	74,9	74,7	74,4	74,9		
KKK - MA	2007	79,7	79,5	82,3	81,2	80,6	80,7	80,5	77,8	80,1	80	80	79,8
	2008	79,8	80,2	79,1	79,2	78,9	79,2	78,2	78,3	76,5	74,2	71	65,6
	2009	63,5	63,3	61,2	60,5	63,9	66,5	66,4	67,2	67,2	66,7	68,7	68,1
	2010	70,1	70	69,6	73,3	73,1	72,5	73,2	71,9	72,9	74	75	75,6
	2011	75,9	74,8	75,1	75,4	75	76	74,6	75,2	75,8	75,7	76	75,5
	2012	75,8	74,8	75	75	74,3	73,7	74	73,6	73,7	73,9	73,4	73,7
	2013	73,7	73,8	74,3	74	74,5	74,6	74,6	74,9	75	75,4	75	75,9
	2014	75	74,8	74,6	74,8	74,2	74,6	74,2	74,0	74,0	74,0		

*KKO verilerinin mevsimsel etkilerden arındırılmasında hesaplam yöntemi ve model yapısının değiştirilmesi nedeniyle ser, 2007 Ocak ayından itibaren revize edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için : <http://www.tcmb.gov.tr/imalat/KKO-Yontemsel> açıklama.pdf

Tüfe:

TÜFE'de (2003=100) 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 0,14 bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,54 artış gerçekleşti.

Tüketici fiyat Endeksi Değişim Oranları (2003=100), Eylül 2014		
	Eyl.14	Eyl.13
Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)	0,14	0,77
Bir Önceki Yılın aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)	6,43	5,01
Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	8,86	7,88
Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (%)	8,54	7,32

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Ekim 2014 tarihinde Fitch Ratings Türkiye'nin "BBB-" olan "yatırım yapılabilir notunu" ve "durağan" not görünümünü teyit etti.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2014

YAPI RUHSATLARI, OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2014						
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)		
	2014	2013 [®]	2012 [®]	2014	2013	
Bina Sayısı (adt.)	74.214	59.551	51.358	24,6%	16,0%	
Yüzölçümü (m ²)	112.617.603	82.902.610	77.774.234	35,8%	6,6%	
Değer (TL)	88.321.452.674	58.717.544.830	53.509.640.592	50,4%	9,7%	
Daire Sayısı (adt.)	525.520	412.346	375.229	27,4%	9,9%	
®: Yapı izin istatistikleri 2012 ve 2013 yılları revize edilmiştir.						

2014 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,6, yüzölçümü %35,8, değeri %50,4, daire sayısı %27,4 oranında arttı.

Sonuç:

Birkaç yıldır süren aşırı zayıflıkların ardından gelişmiş ülkeler ekonomik krizi atlattığı görünmektedir. Gelişmiş ülkelerin ekonomik krizi atlattığıyla birlikte dünya ekonomisinde genel bir iyileşme beklenmektedir.

Türkiye'deki bankacılık sisteminin mevcut yapısal özelliği ve piyasadaki aktörlerin kriz sırasındaki davranış biçimleri Türkiye'nin bu krizi görece az hasarla atlattığına neden olmuştur. Buna göre özellikle 2001 krizinden sonra atılan adımlar Türkiye'deki bankacılık sistemini sağlamlaştırmış ve bir istikrara kavuşturmuştur.

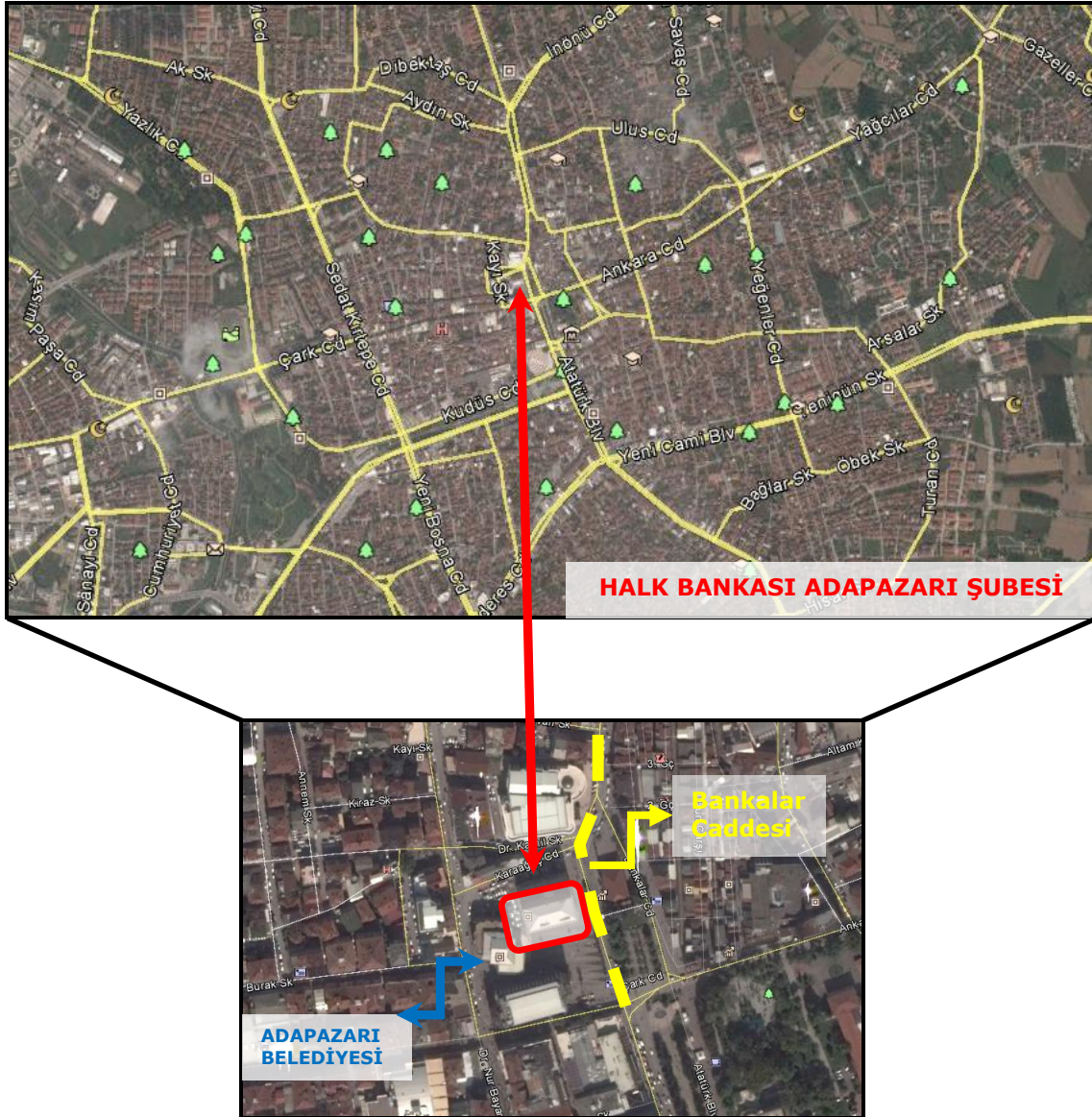
Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Irak-Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Bankalar Caddesi No:5 Halkbank Adapazarı Şubesi posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın arka cephesinde Sakarya Vergi Dairesi Başkanlığı, binanın üst katında Ali Fuat Cebesoy Vergi Dairesi, karşısında (doğusunda) Orhan Camii, kuzey cephesinde MM Migros bulunmaktadır. Taşınmaz Bankalar Caddesi ile Karaağaç Caddesi kesişimindedir. Banka ön cephesinde park ve süs havuzu bulunmaktadır. Adapazarı ilçesinin, sirkülasyonu en yoğun olan Çark Caddesi'nden sonra 2. sırada en yoğun olan Atatürk Bulvarı'nın devamı niteliğindeki Bankalar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bankalar Caddesi; Atatürk Bulvarı ve Çark Caddesi'ne göre sirkülasyonu düşük kalmaktadır. Çark Caddesi'ne 67 m mesafededir.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞ UÇUŞU UZAKLIKLARI

Adapazarı Belediyesi	0 km	D 100 Karayolu	4,6 m
Adapazarı Kaymakamlığı	1 km	Tem Otoyolu	6,7 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 35 pafta, 130 ada, 167 parselde, 3.000 m² arsa üzerinde kayıtlı, dükkân vasıflı 1 no'lu bağımsız bölüm, dükkân vasıflı 3 no'lu bağımsız bölüm ve büro vasıflı 23 no.lu bağımsız bölümdür. Binanın güney cephesinde 2 adet ve doğu cephesinde 2 adet olmak üzere 4 adet ATM bulunmaktadır. Banka giriş kapısı alüminyum rüzgârlıklıdır. Dış cephesi alüminyum kompozit ve cam doğramadır.

Belediye ve tapu dairelerinde yapılan incelemelerde mimari projelerin birbirinden ve mahalinden farklılıklar (bankanın kullandığı kısımda farklılık olmamakla beraber binanın diğer kısımları için bazı farklılar olduğu tespit edilmiştir) taşıdığı tespit edilmiş olup, taşınmazın alan hesabı Halk Bankasından temin edilen uygulama projesine istinaden yapılmıştır. Yapının ve taşınmazların özellikleri aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Bulunduğu Yapının Özellikleri:

- Mevcutta her 3 bağımsız bölümün tamamı Halkbank Adapazarı Şubesi olarak kullanılmaktadır. Bina ön cephede, bodrum+zemin+2 normal katlı, arka cephede, bodrum+zemin+5 normal katlıdır.
- Taşınmazların bulunduğu binanın bütünü için alınan 1987 tarihli tadilat ruhsatına göre binada 110 adet bağımsız birim tanımlanmıştır. İmar işlem dosyasından yapılan incelemelerde ise yapıda 100 adet bağımsız birimin tanımlandığı 03.07.1989 tarihli mimar tarafından düzenlenen belgede görülmüştür.
- Yapının bütünü için alınan tadilat ruhsatına göre yapının yol kotu altı kat adedi 1 ve yol kotu üstü kat adedi 3-5 olarak belirtilmiştir.
- Yapıda ısınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmazların Özellikleri:

- 1 no.lu bağımsız bölüm, tapu kayıtlarına göre bodrum katta konumlu 300/7783 arsa paylı dükkân vasıflı taşınmazdır. Uygulama projesine göre 1. bodrum kat alanı 490 m² olarak hesaplanmıştır. 1. bodrum kat kullanım alanında, arşiv, ana kasa, kiralık kasa, depo, ups, kazan dairesi bölümleri bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Zemin kat ile bağlantılı merdivenler granittir.
- 3 no.lu bağımsız bölüm, tapu kayıtlarına göre zemin katta konumlu 1200/7783 arsa paylı dükkân vasıflı taşınmazdır. Uygulama projesine göre taşınmazın zemin kat alanı 494 m² olarak hesaplanmıştır. Zemin kat kullanım alanında, müşteri holü, kasalar, arka ofis, sistem odası, kasa odası bölümleri mevcuttur. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir.
- 23 no.lu bağımsız bölüm, tapu kayıtlarına göre 1. normal katta konumlu 1200/7783 arsa paylı büro vasıflı taşınmazdır. Uygulama projesine göre taşınmazın 1. Normal kat alanı 414 m² olarak hesaplanmıştır. 1. kat kullanım alanı, müşteri holü, müşteri hizmetleri(kobi-ticari) bölümü, wc-lavabo, tesisat odası, çay odası, müşteri holü, toplantı odası, servis odası, şube müdürü odası, arka ofis, servis, elektrik-pano odası bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırmalıdır.

Değerlemeye konu taşınmazlar yapının bodrum katında 1 no.lu dükkân vasıflı bağımsız bölüm, zemin katında 3 no.lu dükkân vasıflı bağımsız bölüm ve 1. normal katında büro vasıflı bağımsız bölüm olarak konumlu olup toplam alanları 1.398 m²'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Sınıfı	: 3-B
Yapının Yaşı	: 27
Kat Adedi	: Yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3-5 kat
Dış Cephe	: Alüminyum kompozit
Kapalı Alan (m ²)	: 1.398 m ² (1-3-23 no'lu bağımsız bölümler)
Güvenlik	: Mevcut
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Doğalgaz	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan 130 ada 167 parsel 3.000,00 m² yüzölçüme sahip olup üzerinde tadilat ruhsatına göre 8.527 m² kapalı kullanım alanına sahip bina bulunmaktadır. Yapının malzeme kalitesi iyi olup, altyapı tamamlanmış durumdadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar mevcutta birlikte "Adapazarı Halkbank Şube Binası" olarak kullanılmakta olup, bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ**5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ****5.3.1.1. TAPU KAYITLARI**

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı aşağıdaki gibidir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	: SAKARYA
İLÇESİ	: ADAPAZARI
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: 35
ADA NO	: 130
PARSEL NO	: 167
YÜZÖLÇÜMÜ	: 3.000 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA

BAĞIMSIZ BÖLÜM

B.B. NO	: 1	3	23
B.B. NİTELİĞİ	: DÜKKAN	DÜKKAN	BÜRO
ARSA PAYI	: 300/7783	1200/7783	1200/7783
KAT NO	: BODRUM	ZEMİN	1
YEVMIYE NO	: 16657	16657	16657
CİLT NO	: 17	17	17
SAHİFE NO	: 1639	1641	1661
EDİNİM TARİHİ	: 28.10.2010	28.10.2010	28.10.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI		
HİSSESİ	: TAM	TAM	TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ, 130 ada 167 parsel 1-3-23 no.lu bağımsız bölümler

REHİNLER HANESİ

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

ŞERHLER HANESİ

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ

- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR HANESİ

- Yönetim Planı: 28.05.1987

* Yapılan takyidat incelemelerine göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmazların bulunduğu 130 ada 167 parsel, 27.04.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; ayrık nizam, 2 kat, Taks: 0.40, Kaks: 0.80 yapılaşma koşullarında "Ticaret" alanında kalmakta iken, 12.05.2014 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Merkezi İş Alanı (MİA)" lejantına alınmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına istinaden yeni 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanana kadar inşaat ve imar durum bilgisinin verilemeyeceği belirtilmiştir. 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda hazırlanıp onaylanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planını onaylanması durumunda imar durumu verilebilecektir. Yazılı imar durumu rapor ekinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu bulunduğu bina için 1987 tarihli yapı ruhsatı, ve konu bağımsız bölümler için 1991 tarihli kısmi iskan belgesi mevcuttur.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapıya ait ve konu taşınmazlara ait aşağıdaki bilgiler görülmüştür.

Ruhsat ve İskan Belgeleri			
Belge	Tarih	Sayı	Açıklama
Yeni Yapı Ruhsatı	27.05.1987	4/31	2.592 m ² dükkan ve 3.375 m ² resmi daire (bel. idare ve sosyal tesis) olmak üzere 3-5 katlı 5.967 m ² alanlı yapıya istinaden verilmiştir.
Tadilat Yapı Ruhsatı	01.09.1987	7/13	110 adet bağımsız birimden oluşan 8.527 m ² yapı için verilmiştir. Yapının yol kotu altı kat adedi 1, yol kotu üstü kat adedi 3-5 kat olarak tanımlanmıştır.
Tadilat Yapı Ruhsatı	12.02.1988	2/19	Zemin ve 1. kat için verilmiştir. Ruhsat 51 dükkan, 2.982 m ² alan için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.04.1991	2/49	Bodrum kat 1 no'lu, zemin kat 3 no'lu ve 1. kat 23 no'lu bağımsız bölümler (T. Halk Bankası) için verilmiştir. Toplam alan 1.446 m ² olarak tanımlanmıştır.

Taşınmazların imar işlem dosyasında mevcut olan proje toplamda 6 katlı yapının (ruhsata esas) zemin ve bodrum kat alanlarını göstermektedir. Taşınmazların alan hesabı uygulama projesi esas alınarak yapılmıştır.

Belediye ve tapu dairelerindeki arşiv dosyası incelemelerinde binanın zemin ve 1. Kat planları incelenmiş olup, bodrum kat planlarına rastlanmamıştır. Her iki kurumda yer alan mimari projelerde belirtilen bağımsız bölüm numaraları, birbiriyle uyumsuzluk göstermekte olup, mevcut bankanın kullandığı mahallerin bağımsız bölüm numaralarından (Halk GYO A.Ş. elindeki tapu belgesindekilerden) da farklılık göstermektedir. Belediyedeki projesinde, mevcut mahaller "banka" olarak tanımlanmış iken tapu projesinde bu mahallerin tanımı projenin eski olması sebebiyle okunamamaktadır.

Taşınmazın ilgili tapu ve belediye arşivinde yapılan incelemelerde mimari projesine göre zemin ve 1. kat planları alan bazında, Halk Bankasından temin edilen proje ile uyumludur ancak bodrum kat planları belediyede ve tapuda yoktur.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilen yapı ile ilgili herhangi bir yıkım kararı ya da olumsuz belge bulunmamaktadır. Taşınmazların dosyasında 1987 tarihli encümence alınan tevhit ve kat irtifakı tesisi hususunda alınmış karar mevcut olup detayları aşağıdadır.

25.05.1987 Tarih Ve 1606 Sayılı Encümen Kararı İçerişi: Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada, 34-35-36-38-104 ve 105 no'lu parseller üzerinde yeni Belediye İşhanı yapılacağından söz konusu parsellerin bir bütün halinde tevhidini ve Adapazarı Belediyesi adına kat irtifakı tesisininin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16. maddesine göre yapılmasına karar verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklı Değişim

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

BİLGİLERİ

(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)

: Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde maliki değişmemiştir.

BELEDİYE BİLGİLERİ

(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

Değerlemeye taşınmazların bulunduğu 130 ada 167 parsel, 27.04.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; ayrık nizam, 2 kat, Taks: 0.40, Kaks: 0.80 yapılaşma koşullarında "Ticaret" alanında kalmakta olup, 27.11.2014 tarihli belediye tarafından verilmiş yazıda, "130 ada 167 numaralı parselin bulunduğu alanda ilgili, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasında kullanım değişikliği bulunduğundan, 1/1000'lik planlar revize edilinceye kadar Belediyemizce imar-ınşaat durumu verilemeyecektir" denilmektedir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. KAVRAMLAR

UDES standartları, Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer terimlerinin, değerlendirme disiplini içinde kullanılmasına ilişkin tanımlarını aşağıdaki gibi yapmaktadır.

Fiyat, bir mal veya hizmet için *arz veya talep* edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının, finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde, belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değer bir göstergesidir.

Maliyet, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanılması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır.

Pazar, alıcılar ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığı ile mal ve hizmet alış verişinin yapıldığı ortamdır. Pazar kavramının içinde, alıcı ve satıcılar arasında mal ve/veya hizmet alış verişinde herhangi bir kısıtlama olmaması fikri zımnen yer almaktadır. Alıcı ve satıcılar, arz ve talep ilişkisine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımlarına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre davranırlar. Pazar, yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

Değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

Kaynak: UDES- sayfa 11

6.2. DEĞER TANIMI

Pazar/Piyasa değeri

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

Bazı ülkelerde, Pazar Değeri terimi ile aynı anlamı taşıyan yasal bir terim olan Makul Pazar Değeri terimi kullanılmaktadır. Bu, bir muhasebe terimi olan Makul Değer ile karıştırılmamalıdır. Pazar Değeri teriminin daha fazla nitelendirmeye ihtiyaç duymadığı ve tüm ülkelerin bu kullanıma uyum sağlaması gerektiği görüşünü taşımaktadır.

Özetle, Pazar/piyasa değeri, Belirlenmiş mülkiyet haklarının belirli bir tarihte, rekabetçi bir piyasaya arz edildikten sonra adil bir satış için gerekli koşullar altında, hem alıcının ve hem de satıcının mantıklı, bilgili, basiretli, baskı altında olmadan ve kendi menfaatleri çerçevesinde, her ikisinin de zorlama altında olmadığı varsayımı ile nakit veya nakde eşdeğer koşullarda ya da diğer kesin olarak ortaya konmuş koşullarda satılması gereken en olası fiyat olarak tanımlanır. Bu tanıma göre;

Kaynak: UDES - Sayfa 12- 5.2, 5.3, 5.4, 5.5

6.3. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar "Maliyet Yöntemi", "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Bu yöntemde taşınmazların Pazar değeri, gelir yaratma potansiyeli/kapasitesi ile ölçülür. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu yöntem, taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin

kira geliri üreten taşınmazlar, alışveriş merkezleri, ofisler, kiralanan konutlar gibi- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net işletme geliridir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı, tahsilat kayıpları ve işletme giderlerinin (sabit, değişken giderler) çıkarılması ile bulunur. Gelir Yöntemi çerçevesinde İndirgenmiş Nakit Akışları ve Direkt/Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmaktadır.

“İndirgenmiş nakit akışları” yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. İndirgenmiş nakit akışları yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelecekteki tahmini gelirlerin, şu andaki değerini göz önünde bulundurur ve gelecekteki ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın, bir dizi nakit akışın, bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir iskonto oranı seçilerek nakit akış, bugüne indirgenir.

“Doğrudan /direkt kapitalizasyon yöntemi” yaklaşımında ise, bir *genel oranı*, tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölüldüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan *tüm riskler getirisini* uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER – SWOT ANALİZİ

• OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- ✓ Kat mülkiyetine geçilmemiş olması
- ✓ Depremden önce yapılmış eski bir binada konumlu olması
- ✓ Yaya sirkülasyonunun azaldığı bir noktada konumlu olması

• OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- ✓ Merkezi yerde, ana cadde üzerinde yer alması
- ✓ İskânlı olması
- ✓ Teknik altyapısının tam olması

6.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi** kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizi yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- *Emsal karşılaştırma yönteminin* uygulanmasına yönelik olarak, değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer kullanım fonksiyonuna sahip bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.
- *Gelir yöntemi* kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntemin uygulanması amacıyla taşınmazın piyasa kira bedeli tespitinde bulunulmuştur. Buna göre pazar araştırmasında taşınmaza benzer nitelikteki yapılarının piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Yöntem kapsamında taşınmazın 1 yıllık gelirleri dikkate alınmış olup, bu gelirleri değere dönüştürmek amacıyla kullanılan kapitalizasyon oranı, yine pazar araştırmasından temin edilen kiralama ve satış değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

6.7. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Raporun 6.6. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazların bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

Satılık Emsaller:

- **Halil Aydın, 0533 726 79 50:** Değerlemeye konu taşınmazların arka cephesinde konumlu düz giriş 26 m² alanlı dükkân için 300.000-TL istenilmektedir. **(11.538-TL/m²)**
- **Halil Aydın, 0533 726 79 50:** Değerlemeye konu taşınmazların arka cephesinde konumlu giriş ve 2 normal katı 25'er m² olan 3 katlı işyerinin 550.000-TL bedelle satılmış olduğu belirtilmiştir. **(7.333-TL/m²)** Emlak yetkilisi emsal verisinin 750.000-TL bedelle satışa sunulduğunu ancak 550.000-TL bedelle satıldığını belirtmiştir.
- **Halil Aydın, 0533 726 79 50:** Değerlemeye konu taşınmazların karşısında bulunan Hilmi Kayın binası Halkbank yönünde zemin katta konumlu 16 m² alanlı işyerinin 300.000-TL bedelle satıldığını belirtmiştir. **(18.750-TL/m²)** Yine aynı binanın 1. katında Halkbank yönünde olan 7 m² işyeri 36.000-TL bedelle satılıktır. **(5.143-TL/m²)** Emlak yetkilisi emsal verilerinin alanlarının küçük olduğundan birim değerlerinin yüksek tutulduğunu belirtmiştir.
- **Evmer Emlak, 0532 725 31 16:** Değerleme konusu taşınmazların karşısında bulunan Hilmi Kayın binası 1. katında konumlu 18 m² alanlı işyeri 75.000-TL bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. **(4.167-TL/m²)** Emlak yetkilisi emsal verisinin kira gelirinin 500-TL olduğunu belirtmiştir. Pazarlıklar neticesinde satış değerinin 70.000-TL ve 500-TL kira getirisinin olması durumunda *kapitalizasyon oranı ~%8,5 olarak hesaplanmaktadır.*
- **Çeken Emlak, 0532 707 74 49:** Değerlemeye konu taşınmazların arka tarafında konumlu olan ve konum olarak emsal teşkil edeceği belirtilen düz giriş 29 m² alanlı dükkânın 430.000-TL bedelle satılmış olduğu belirtilmiştir. **(14.828-TL/m²)** Emsal verisinin alanı küçük olduğundan birim değerinin yüksek tutulduğunu belirtmiştir.
- **Çeken Emlak, 0532 707 74 49:** Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın konumu, alanı, kullanım fonksiyonu dikkate alındığından taşınmazların tümünün (1-3-23 no'lu b.b.'lerin) birim satış değerinin ortalama 6.000-7.000-TL/m² aralığında satışa konu olacağını belirtmiştir.

Kiralık Emsaller:

- **Halil Aydın, 0533 726 79 50:** Değerlemeye konu taşınmazların arka tarafında konumlu düz giriş 370 m² alanlı işyerinin 13.000-TL bedelle kurumsal bir firmaya (bankaya) kiralandığı belirtilmiştir. **(35,1-TL/m²/ay)**
- **Evmer Emlak, 0532 725 31 16:** Değerleme konusu taşınmazların karşısında bulunan Hilmi Kayın binası 1. katında konumlu 18 m² alanlı işyeri 500-TL/ay kira bedelinin olduğu belirtilmiştir. **(27,8-TL/m²/ay)**
- **Sağlık Emlak, 0543 699 54 00:** Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Çark Caddesi üzerinde yer alan 300 m² alanlı dükkan 26.500-TL bedelle kiralıktır. **(88,3-TL/m²/ay)**
- **Çeken Emlak, 0532 707 74 49:** Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Migros marketin kullanımında olan yerin 160.000-TL kira bedelinin olduğu bilgisi verilmiştir. Kullanım alanı hakkında bilgisinin olmadığını belirtmiş olup emsal verisinin 30.000.000-TL bedelle satışta olduğunu ancak pazarlıklarla 22.000.000-23.000.000-TL bedelle satışa konu olabileceğini belirtmiştir. Gerçekleşebilir satış değeri ve kira bedelleri dikkate alındığından *kapitalizasyon oranı 0,087 ile 0,083 aralığında hesaplanmaktadır.*
- **Çeken Emlak, 0532 707 74 49:** Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi değerlemeye konu taşınmazın konumu, alanı, kullanım fonksiyonu dikkate alındığından taşınmazların tümünün (1-3-23 no'lu b.b.'lerin) birim kira bedelinin ortalama 35-45-TL/m² aralığında olacağını belirtmiştir

6.8. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

Taşınmazın değer tespitinde 2 temel yöntem kullanılmış olup, yöntemlerin uygulanmasına yönelik taşınmazın satış ve kira değeri tespitinde bulunulmuştur.

6.8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma ile değer tespitinde bulunulurken raporun 6.7. bölümünde verilen piyasa araştırmaları dikkate alınarak birim satış değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge ticari fonksiyonun yoğun olduğu bir bölgedir. Konum olarak taşınmaza emsal ve kullanım alanı küçük olan düz giriş dükkânların 12.000-18.500-TL/m² birim değer aralığında ve üst katta yer alan işyerlerinin 4.000-5.000-TL/m² birim değer aralığında satışa sunulduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konumu, alanı, katı ve vasfı dikkate alındığında; zemin katta yer alan dükkan vasıflı 3 no'lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 10.000-11.000-TL/m² aralığında, 1. katta konumlu büro vasıflı 23 no'lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 4.000-4.500-TL/m² aralığında ve bodrum katta yer alan dükkan vasıflı 1 no'lu bağımsız bölümün birim satış değerinin 2.500-3.000-TL/m² aralığında satışa konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değer tespiti aşağıda verilmiştir.

<i>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri</i>			
<i>B.B. No</i>	<i>Alan, m²</i>	<i>Birim Satış Değeri, TL/m²</i>	<i>Satış Değeri, TL</i>
1	490	2.625	1.286.250
3	494	10.500	5.187.000
23	414	4.200	1.738.800
Toplam	1.398	5.874	8.212.050

6.8.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.8.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemeye konu taşınmaz gelir üreten bir mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değeri takdirinde bulunulmuştur. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı %8,5 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, raporun 6.7. bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır. (Satılık emsallerden Emsal 4 ve kiralık emsallerden Emsal 4 te hesaplamal görülmektedir.)

Taşınmazın kira gelirlerin raporun 6.9. bölümünde tespit edilmiş olup, gelir yöntemi kapsamında yapılan hesaplamalar aşağıda verilmiştir.

Gelir indirgeme yöntemine göre tespit edilen değer aşağıda verilmiştir.

<i>Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri</i>						
<i>B.B. No</i>	<i>Alan, m²</i>	<i>Birim Kira Bedeli, TL/m²</i>	<i>Aylık Kira Bedeli, TL/ay</i>	<i>Yıllık Kira Geliri, TL/yıl</i>	<i>Kapitalizasyon Oranı, Ro</i>	<i>Satış Değeri TL</i>
1	490	18,75	9.188	110.250	8,5%	1.297.059
3	494	75,00	37.050	444.600		5.230.588
23	414	30,00	12.420	149.040		1.753.412
Toplam	1.398		58.658			8.281.059

6.9. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazın kira bedeli takdirinde bulunulurken, raporun 6.7. bölümünde detayları verilen piyasa araştırmaları dikkate alınmıştır. Buna göre, taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal teşkil edecek çok sayıda kiralık yapılar bulunmaktadır. Konum olarak taşınmaza emsal ve kullanım alanı küçük olan düz giriş dükkânların 75-85-TL/m²/ay birim değer aralığında ve üst katta yer alan işyerlerinin 25-35-TL/m²/ay birim değer aralığında kiraya sunulduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konumu, alanı, katı ve vasfı dikkate alındığında; zemin katta yer alan dükkân vasıflı 3 no'lu bağımsız bölümün birim kira bedelinin 75-TL/m²/ay, 1. katta konumlu büro vasıflı 23 no'lu bağımsız bölümün birim kira bedelinin 30-TL/m²/ay aralığında ve bodrum katta yer alan dükkân vasıflı 1 no'lu bağımsız bölümün birim kira bedelinin 18-TL/m²/ay civarında kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların kira değeri takdiri aşağıda verilmiştir.

Kira Bedeli Takdiri				
B.B. No	Alan, m²	Birim Kira Bedeli, TL/m²	Aylık Kira Bedeli, TL/ay	Yıllık Kira Geliri, TL/yıl
1	490	18,75	9.188	110.250
3	494	75,00	37.050	444.600
23	414	30,00	12.420	149.040
Toplam	1.398		58.658	703.890

6.10. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

6.11. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu taşınmazlar iskân belgesine sahip olup değer takdirinde boş arsa ve geliştirilmiş proje değeri analizi yapılmamıştır.

6.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı; imar planında belirtildiği gibi "Ticari" fonksiyonlu olarak kullanılmalıdır.

6.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların iskân belgesi mevcut olup, tapuda kat irtifakı tesis edilmiştir. Taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde, ayrı mülkiyetler halinde değerlendirilmiş olup, değer takdiri her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı verilmiştir.

6.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerlemeye konu taşınmazlar iskân belgesine sahip, olup değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri uygulanmıştır. Nihai değer takdirinde bulunulurken birbirine yakın hesaplanan değerlerin, yaklaşık ortalamasının alınması uygun bulunmuştur.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ			
B.B. NO	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir Yönetimine Göre	Nihai Değer Takdiri
1	1.286.250	1.297.059	1.290.000
3	5.187.000	5.230.588	5.210.000
23	1.738.800	1.753.412	1.750.000
Nihai Satış Değeri			8.250.000

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur bulunmamaktadır .

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların konumlu bulunduğu bina için 1987 tarihli yapı ruhsatı, ve değerlendirme konusu taşınmazlar için 1991 tarihli kısmi iskan (yapı kullanma izin belgesi) belgesi mevcuttur.

Belediye ve tapu dairelerindeki arşiv dosyası incelemelerinde binanın zemin ve 1. Kat planları incelenmiş olup, bodrum kat planlarına rastlanmamıştır. Her iki kurumda yer alan mimari projelerde belirtilen bağımsız bölüm numaraları, birbiriyle uyumsuzluk göstermekte olup, mevcut bankanın kullandığı mahallerin bağımsız bölüm numaralarından (Halk GYO A.Ş. elindeki tapu belgesindekilerden) da farklılık göstermektedir. Belediyedeki projesinde, mevcut mahaller "banka" olarak tanımlanmış iken tapu projesinde bu mahallerin tanımı projenin eski olması sebebiyle okunamamaktadır. Halk GYO A.Ş.'nin elindeki tapu belgelerinde yer alan bağımsız bölüm numaraları ile belediye ve tapu dairesinde yer alan mimari projelerin, mahalindeki kullanım ile de uyumlu hale getirilerek, binanın tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınmasının akabinde kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

5912 sayılı Kat Mülkiyetinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunu'nun 1. maddesi: "Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir."

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı

kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kısmi yapı kullanma izin belgesi mevcut olmakla birlikte yapının tamamına ilişkin “yapı kullanma izin belgesinin” olması ve kat mülkiyeti tesis edilmesi gerektiğinden mevcut hali ile portföye uygun bulunmamıştır. Portföye alınması durumunda portföyde “bina” olarak yer alabilecektir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre kat irtifakı tesis edilmiş ve ayrı bağımsız bölümler olarak tanımlanmıştır. Taşınmazlar mevcutta bir bütün olarak Adapazarı Halkbank Şube'si olarak kullanılmaktadır. Taşınmazlar, tapu kayıtlarında ayrı mülkiyetler olarak kayıtlı olup, nihai değer takdiri her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı verilmiştir. Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri uygulanmış olup nihai değer takdirinde birbirine yakın hesaplanan değerlerin yaklaşık ortalamasının alınması uygun bulunmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında nihai satış değerleri ve kira bedelleri aşağıda verilmiştir.

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

130 ADA 167 PARSEL Halkbank Adapazarı Şubesi	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV DAHİL, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, KDV HARİÇ, USD
1 NO'LU DÜKKAN	1.290.000	1.522.200	581.081
3 NO'LU DÜKKAN	5.210.000	6.147.800	2.346.847
23 NO'LU DÜKKAN	1.750.000	2.065.000	788.288
TOPLAM	8.250.000	9.735.000	3.716.216

Değerleme konusu taşınmazın KDV hariç toplam değeri; **8.250.000.-TL (Sekizmilyonİkiyüzellibin-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

130 ADA 167 PARSEL Halkbank Adapazarı Şubesi	AYLIK KİRA BEDELİ TL/AY	YILLIK KİRA BEDELİ TL/AY	YILLIK KİRA BEDELİ USD/AY
1 NO'LU DÜKKAN	9.188	110.250	49.662
3 NO'LU DÜKKAN	37.050	444.600	200.270
23 NO'LU DÜKKAN	12.420	149.040	67.135
TOPLAM	58.658	703.890	317.068

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira bedeli; **58.658.-TL (EllisekizbinAltyüzellisekiz.-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

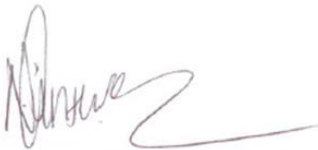
8.2.3. SİGORTA DEĞER TAKDİRİ

130 ADA 167 PARSEL Halkbank Adapazarı Şubesi	Alan, m ²	Yapı Sınıfı Grubu	Birim Değer, TL/m ²	Sigortaya Esas Değer, TL
1 NO'LU DÜKKAN	490	3/B	650	318.500
3 NO'LU DÜKKAN	494		650	321.100
23 NO'LU DÜKKAN	414		650	269.100
TOPLAM	1.398			908.700

*(08.12.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD alış kuru 2,22-TL olarak kabul edilmiştir.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük. Mimar
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı



EK 1 - FOTOĞRAFLAR



EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

İMAR DURUMU



T.C.
ADAPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 29776178-310.05.01 - 1978
Konu : İmar Durum Belgesi Talepleri

27/11/2014

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM O.A.Ş.

İlgi : 20/11/2014 tarih ve 9756 sayılı dilekçe.

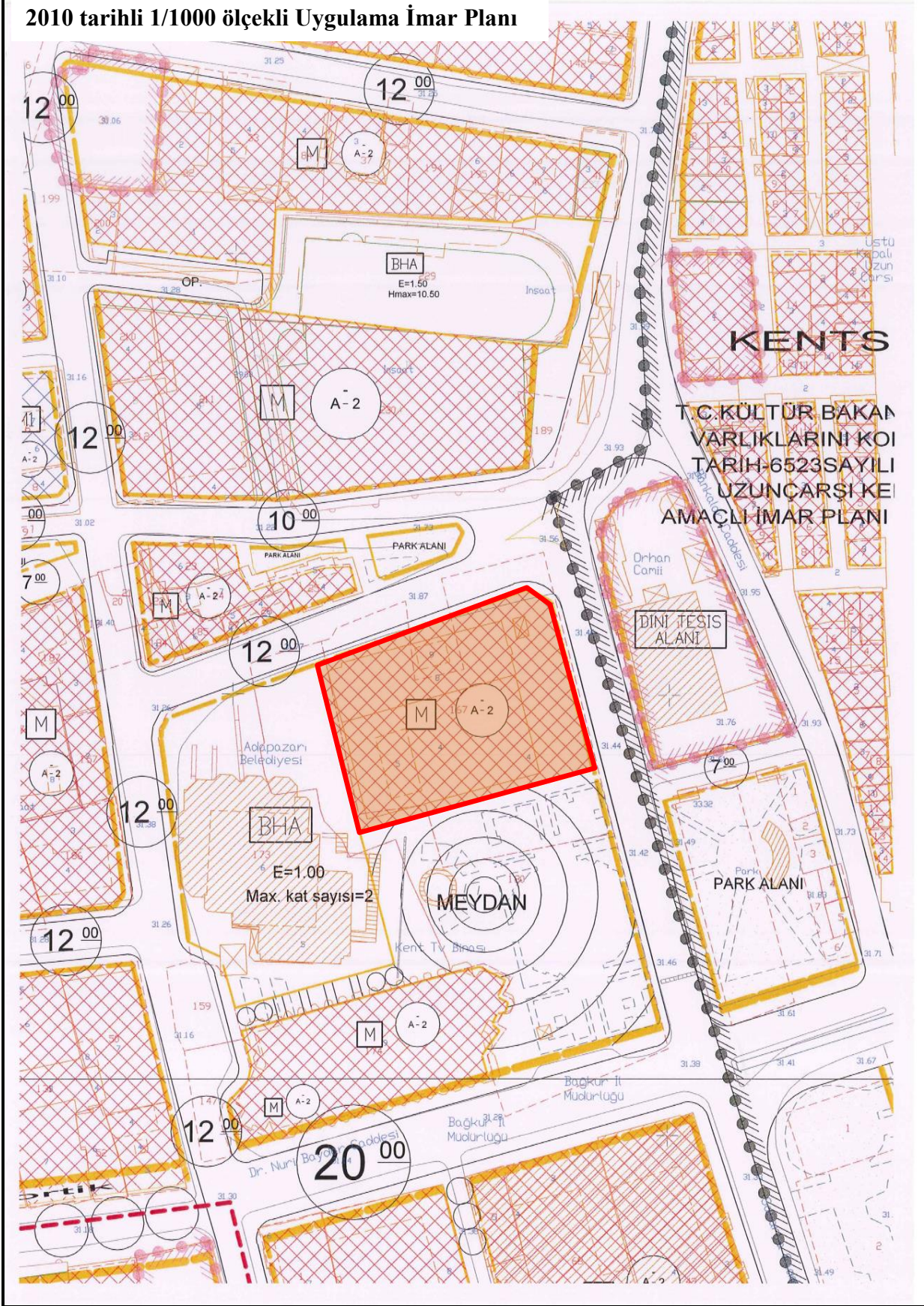
İlgi yazıda istenen, Cumhuriyet Mahallesi 130 ada, 167 nolu parselin bulunduğu alanla ilgili, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı arasında kullanım değişikliği bulunduğundan, 1/1000'lik planlar Revize edilinceye kadar Belediyemizce imar-inşaat durumu verilememektedir.
Bilgilerinizi rica ederim

Mustafa DEVERENLİ
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Cumhuriyet Mahallesi Kolağası Sokak No:3
Tel: (0 264)277 54 65 Faks: (0 264)277 54 43
www.adapazari.bel.tr bilgi@adapazari.bel.tr

İrtibat: Meryem TANK V.h.k.i.
Tel: 0 264 277 5465 Faks: 0 264 279 9174
bilgi@adapazari.bel.tr

2010 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



TADİLAT YAPI RUHSATI

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Daldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Çilt No. 7
Bahife No 13
Dosya No.

Yer (Adresi): Cumhuriyet

Yapı No: 35
Kısım No: 130
Kat No: 167

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve fenni sorumluluğu

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî Daire veya kuruluş ise ismi : Adapazarı Belediyesi
Yapı Kooperatifi ise ünvanı :
Diğer Sirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, soyadı ve adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın :
Adı Soyadı: Cengiz Albayrak
Ünvanı : İnş. Müh.

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni Yapı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veri.)	<input type="checkbox"/>
3- Tadilat için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
4- Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5- Bahçe duvarı için verilmiş.	<input type="checkbox"/>

1) İlgili içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3. 4. 5 için sadece Bölüm: VI C-2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2	Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2	KOD
5v Daire sayısı		8. Sinema tiyatrosu		
Apartman Daire sayısı		9. Otel, motel		
Dükkan Mağaza		10. Lokanta gazino		
2. sif		11. Fabrika		
çindeki diğer alan sayısı		12. Atölye		
çin		13. İmalâthane		
çin		14. Hastahane		
çin		15. Okul		
çin		16. Cami		
çin		17. Resmî daire (ismi)		
çin		18.		
çin		19.		
çin		20.		
çin		TOPLAM	8527	

1) İlgili içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak Malzemesi (x)

Taşıyıcı Sistem		KOD
a) İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
İskeletin cinsi		
1- Çelik	<input type="checkbox"/>	
2- Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	
3- Ahşap	<input type="checkbox"/>	
4- Diğer	<input type="checkbox"/>	
İskeletin diğer maddesi cinsi		
1- Sac çelik levha	<input type="checkbox"/>	
2- Beton blok	<input type="checkbox"/>	
3- Briket	<input type="checkbox"/>	
4- Tuğla	<input type="checkbox"/>	
5- Ahşap	<input type="checkbox"/>	
6- Taş	<input type="checkbox"/>	
7- Kerpiç	<input type="checkbox"/>	
8- Diğer	<input type="checkbox"/>	
b) Yiğme	<input type="checkbox"/>	
Yiğmenin cinsi		
1- Briket	<input type="checkbox"/>	
2- Tuğla	<input type="checkbox"/>	
3- Taş	<input type="checkbox"/>	
4- Kerpiç	<input type="checkbox"/>	
5- Diğer	<input type="checkbox"/>	

NOT : İskelet ve yiğme yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki içine (x) koyunuz.

BÖLÜM : VI Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
	3-5	3-5	1
b) Yapının yüksekliği (Metre) (*)	9.20		
c) Yapının maliyeti (**)	1 - Yapının özelliğini ve mahalli rayıca göre her M2 ninin takribi maliyet fiati 50000 TL. 2 - Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç) 426350000 TL.		

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(**) Kurupları dikkate alınmayınız.

1- Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altınno dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2- Yüzölçümleri tam sayı olarak yazınız. Küsurları göstermeyiniz.
3- VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Getiri Mahiyeti	Lira	Kr.

4/34 Sayılı ve 27/5/87 tarihli ruhsatın 3.54 s. 2. fıkrası ile karınun 26. mad. gereğince 2583 Sayılı karınun ek. mad. 2 -p'ye göre Tadilat RU.

Yapının yer (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı : Tadilat Adapazarı Bel. ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6788
İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve deñstleme harcı 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 maddesine göre 1/9/1987 tarih
yılı maktuyla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.
Yapı Sorumluluğunu alanın : Belediye Fen Memurunun : Muhasebecinin :
İmzası : İmzası : İmzası :
Osman ÇENGEL : Serpil :
Belediye Başkanı : İlçe Müdürü :
Tarih : 1 Eylül

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (1-3-23 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

EHLİ SAHİFA **2/49**

ŞEHİR: İZMİR İL: İzmir ADAPAZARI: Beşikdüzü

Yapının adı (Adresi): **Cumhuriyet**

Yapının sahibi: **TO Halk Bankası**

Özellikler ile Ad, Soyadı ve Adresi: **TO Halk Bankası**

Resmî daire veya kuruluş ile İsmi: **TO Halk Bankası**

Yapı Kurumları ile İsmi: **TO Halk Bankası**

Diğer şirket veya kurum ile İsmi: **TO Halk Bankası**

Yapı müteahhidi tarafından yazılmış ise adı, soyadı, adresi: **TO Halk Bankası**

Bölüm I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı:

1- Yeni yapının tamamı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
2- İlave yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
3- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No. su:

1. Etiler ruhsatnamenin:	
a) Tarihi:	22.5.1987
b) Cilt No.:	4/31
c) Sahife No.:	12.2.1988
d) Dosya No.:	2/19 Tadilat

Bölüm III - Kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema-tiyatro		
2. Apartman		9. Otel-motel		
3. Dükkan mağ. (karıcı)	1446	10. Lokanta gasi.		
4. Pasaaj (içindeki dükkan sayıları)		11. Fabrika		
5. İşhanı büro (içindeki işyeri sayıları)		12. Atölye		
6. Depo-ardıye		13. İmalâthane		
7. Garaj hangar		14. Hastane		
8 ve 9 no.lu maddelede yazılan ticari yapılara ait olanlar, Sınai yapılara (fabrika, atölye ima-lâthane gibi) ait olanlarda boş bırakılan madde lerde gösteriniz.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (ismi)		
		18.		
		19.		
		Toplam	1446	

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi elast (*):

Taşıyıcı sistem		KOD
a) İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
b) Yığma	<input type="checkbox"/>	
İskeletin Cinsi:	Yığmanın Cinsi:	
1. Çelik	1. Briket	
2. Betonarme	2. Tuğla	
3. Ahşap	3. Taş	
İskeletin dolgu malzemesi cinsi:	4. Kerpiç	
1. Sac, Çelik levha	5. Diğer	
2. Beton blok		
3. Briket		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpiç		
8. Diğer		

Not: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibarıyla fazla kullanılanın karşısındaki işareti (x) koyunuz.

(*): İlgili içinde (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği:

a - Yapının kat sayısı:	Toplam kat sayısı:	<input type="text"/>	KOD
	Yol seviyesi üstündeki kat sayısı:	<input type="text"/>	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı:	<input type="text"/>	
b - Yapının yüksekliği (metre):	<input type="text"/>		

Bölüm VI - Yapının inşaa süresi:

Yapının inşasına başlandığı tarih:	22.5.1987	KOD
Yapının inşasının bittiği tarih:	11.4.1991	

Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapıya getki:

Yapının tüm maliyeti değeri (arsa hariç):	<input type="text"/>	KOD
1. Yapı ehliyeti tarafından yapılmıştır.	<input type="checkbox"/>	
2. Yapı ehliyeti tarafından başkasına yaptırılmıştır.	<input checked="" type="checkbox"/>	
3. Yapı ihale yolu ile müteahhitle yapılmıştır.	<input type="checkbox"/>	

Bölüm VIII - Konutların özellikleri:

Özellikler	Var		Yok		KOD
	X		X		
Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Bisiklet su	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Fosforitlik	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Aşansör	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		

Bölüm IX - Daire ile ilgili özellikler:

Oda sayıları	Daire		Dairelerin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Soysuz	Bir dairenin yüzölçümü (m ²)				
1 odalı						
2 +						
3 +						
4 +						
5 +						
6 +						
7 +						
Toplam						

Bölüm X - Diğer özellikler:

Özellikler	Var	Yok
Mutfak	<input checked="" type="checkbox"/>	
Banyo	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hala (WC)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Parke döşeme	<input checked="" type="checkbox"/>	
Maske	<input checked="" type="checkbox"/>	

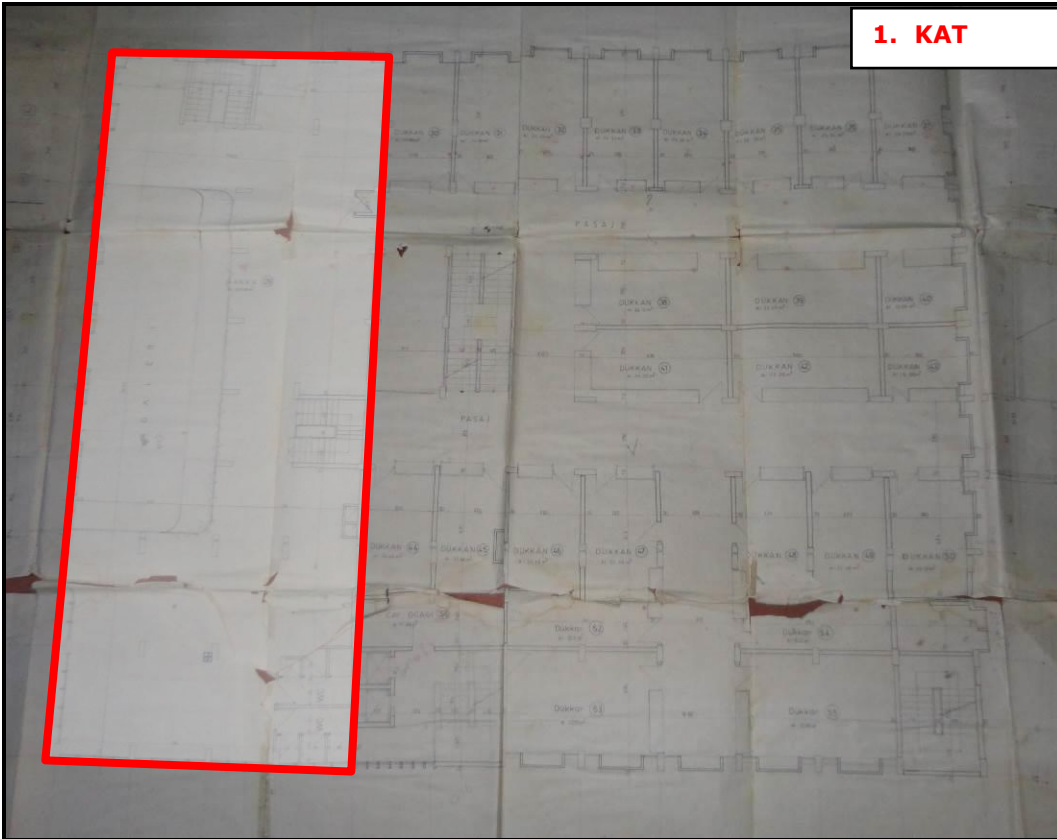
Tadilat

12.2.1988 Tarih 2 Cilt 15 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının müsayere edilmiş projeye ve genel eşlik durumuna uygun olarak yapıldığı; görüldüğünden, 6725 sayılı İmar Kanununun 16 no.lu maddesi gereğince (Yapının tamamı) (İlave yapı) (İnşaatı devam eden yapının biten kısmı) için «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir.

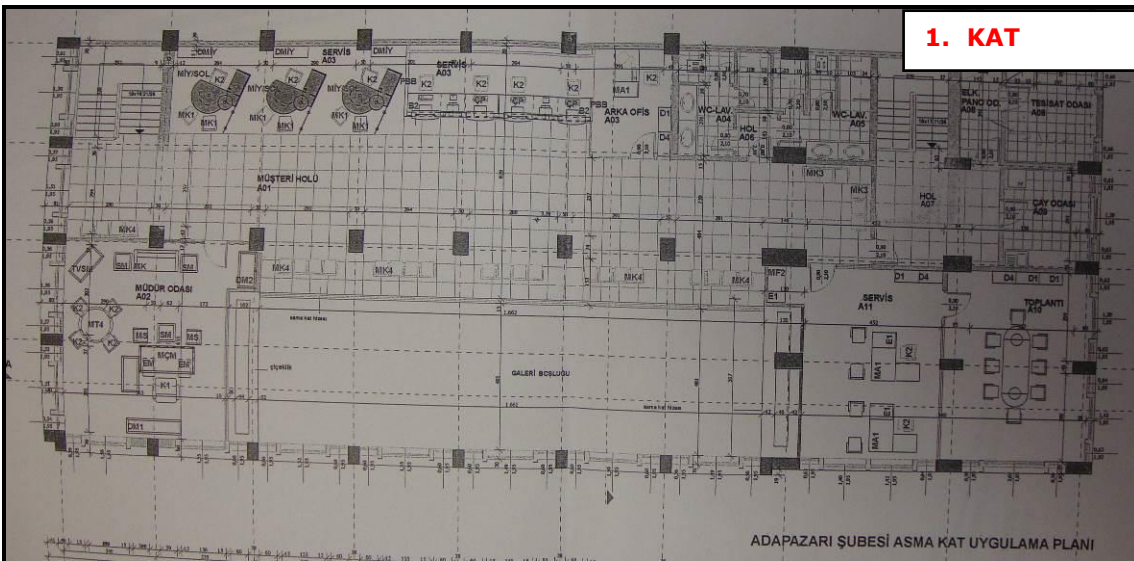
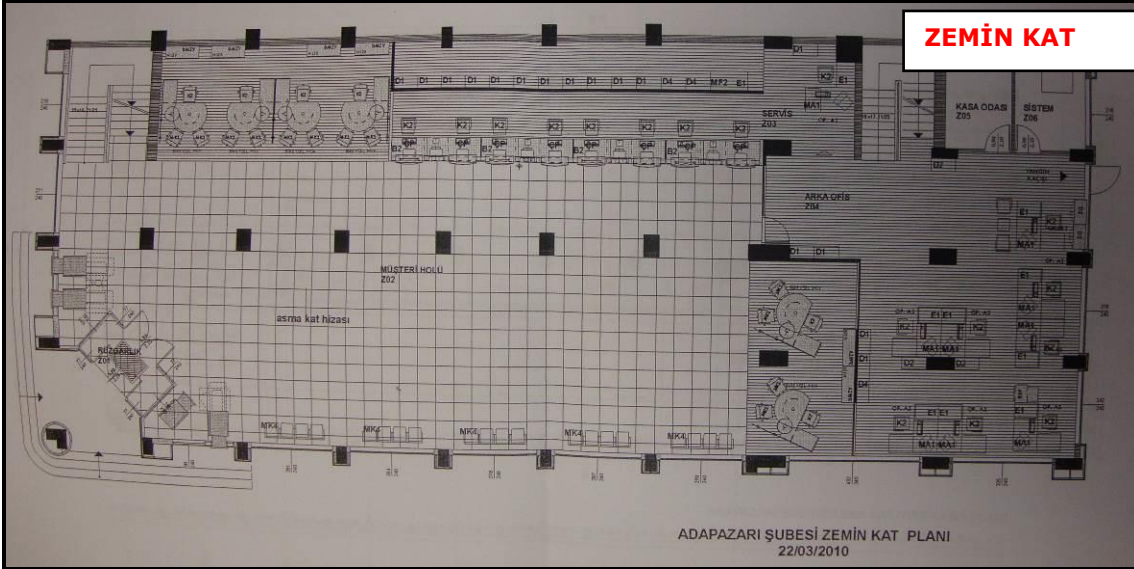
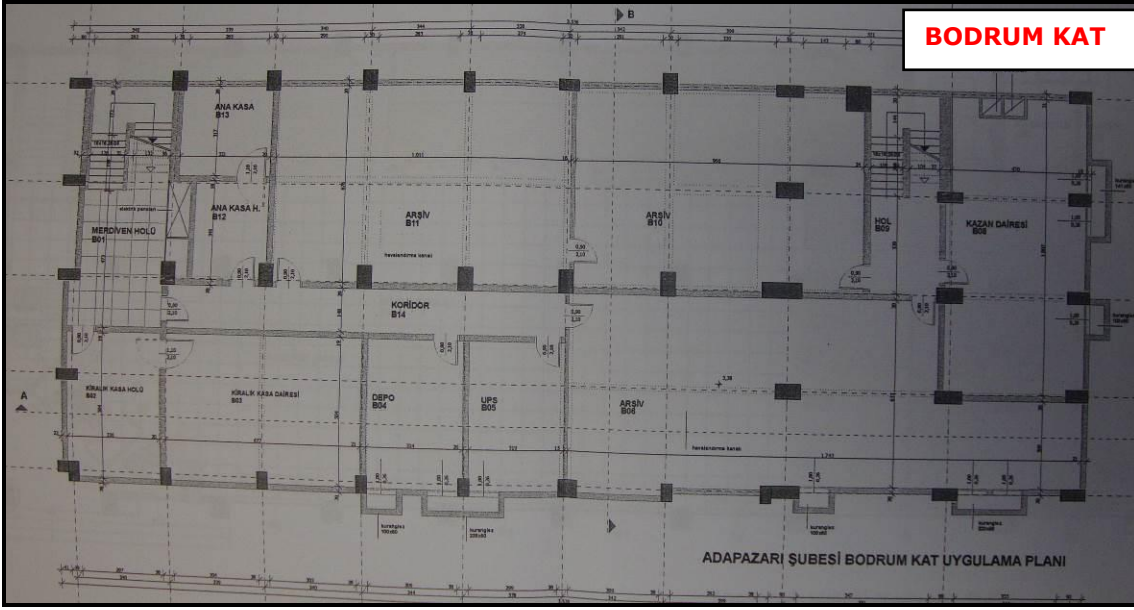
11/4/1991

İNŞAAT MÜHENDİSİ


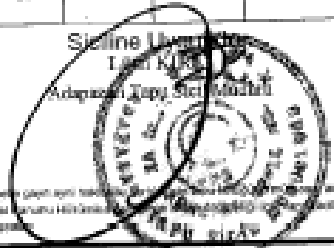
MİMARİ PROJE (Belediye)_Kat Planları






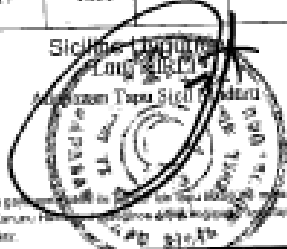
HALKBANK UYGULAMA PROJESİ



TAPU SURETİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
	İlçesi	ADAPAZARI						
	Mahallesi	CUMHURİYET						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Palta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
33	130	167	ARSA	ha	m ²	dm ²		
				3.000,00 m ²				
Sınır	Planındadır		Zemin Sistem No : 15794524					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bagımsız Bir. No.	
0,00		Doküman		300/7183		ACCORDM	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	TANIM TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı (ben HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Kurulması İşleminde. YÖN PLANI : TONETİM PLANI 28/05/1987						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Görsi	
Cilt No.		16657	17	1639		28/10/2010	Cilt No.	
Sahife No.		<p>Sizine İhram</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	ADAPAZARI							
	Mahallesi	CUMHURİYET							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
35	150	167	ARSA	ha	m ²	dm ²			
Sınırı				Planda'dır			Zemin Sistem No : 15803969		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Başvuru Bm No.		
0,00		Dakika		200/7783		ZEMİN	3		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde ayrı Satışa Koşulları ile işlenmiştir. YON.PLANI : YÖNETİM PLANI : 28/05/1987							
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yayıncı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.		16657	17	1641		28/16/2010	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
	İlçesi	ADAPAZARI						
	Mahallesi	CUMHURİYET						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
					ha	m ²	dm ²	
13	130	167	ARSA		3.000,00 m ²			
Şımarı	Planlıdır		Zemin Sistem No : 15806996					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK. <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blük No.	Kat No.	Bağımsız Bm. No.	
0,00		3km		100/7783			23	
BAĞIMSIZ BÖLÜN	Edinme Sebebi	Tarama TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İKEM HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerince Aynı Sermaye Kurulması ile eminden. YÖN.PLANI -YÖNETİM PLANI: 2009/1987						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tan						
Geldisi		Yayımlı No.	Çiz. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	GİBİSİ	
Çiz. No.		16657	17	1661		28/10/2010	Çiz. No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyet geleneği ile ilgili olarak tapu siciline kaydedilmiştir. ** Sahibi kanunla tasarruf hakkına sahiptir ve bu hakla ilgili olarak tapu siciline kaydedilmiştir.</p>								

TAKBİS BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167			
Zemin No	: 15794524	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2			
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Adapazarı TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 300/7783			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan			
Çift / Sayfa No	: 17 / 1639					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987		-	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884840	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 16657-	- -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167			
Zemin No	: 15803960	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2			
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Adapazarı TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1200/7783			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan			
Çift / Sayfa No	: 17 / 1641					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987		-	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884841	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 16657-	- -
Rapor Tarihi / Saati : 19.11.2014 15:00						

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167			
Zemin No	: 15806996	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2			
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Adapazarı TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / / - (Bağ.Böl.No: 23)			
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1200/7783			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Büro			
Çift / Sayfa No	: 17 / 1661					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987		-	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884842	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 16657-	- -
Raporlayan: tk32516 Mehmet Tarkan ATAY Kaydını Uygundur 19.11.2014 Yusuf BAYRAM Tapu Müfettişi Yardımcısı						
Rapor Tarihi / Saati : 19.11.2014 15:00						

EK 3 – LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa NURAL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.02.2016 No : 400645

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Nazen TÖMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN