

Aralık 2019



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk.Şehit Ersan Cd.Çorum Yıldızı Şk.No:1/10 Çankaya
Tel:0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hük. Vergi Dairesi 831 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No:265976 Sermaye:1.200.000.00TL

Net Özel 2019-1113

Aralık, 2019

RAPORA KONU 130 ADA 167 PARSEL



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1113
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer ve Kira Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 nolu parselde bulunan "ARSA" Nitelikli ana gayrimenkulün 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerinin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk iki (42) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	15
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	15
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	15
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	15
5.1	Pazar Yaklaşımı	18
5.2	Maliyet Yaklaşımı	22
5.3	Gelir Yaklaşımı	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	24
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	25
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	26
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	26
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.	SONUÇ	26
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
7.2	Nihai Değer Takdiri	27
8.	UYGUNLUK BEYANI	28
9.	RAPOR EKLERİ	28

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1113 / 26.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Cumhuriyet Mah. 130 Ada 167 Parsel Adapazarı/SAKARYA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 nolu parselde bulunan "ARSA" Nitelikli ana gayrimenkulün 1,3 bağımsız bölüm nolu dükkanlar ve 23 nolu büro vasıflı taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Halihazırda Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, mühürlü ve boş durumda bina içerisinde bağımsız bölüm.
<u>İmar Durumu</u>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 130 ada 167 numaralı parsel "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, Hmax:3 kat yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Rapora konu taşınmazın kuzey cepheden 4010 nolu sokak ve güney cepheden Kent Meydanına yaklaşık 800 m2 yola terki olduğu bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak,dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında 6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır beyanı bulunmakta olup, taşınmazlar hali hazırda yıkım kararı alınmış bina içerisinde yer almaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	9.500.000,00-TL (Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	11.210.000,00 TL (On Bir Milyon İki Yüz On Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu ana bina riskli yapı olarak tescillenmiş olup, halihazırda mühürlü durumdadır. Bu nedenle yer görme işlemi dışardan yapılmıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖZTÜRK - SPK Lisans No: 902485 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKCIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.12.2019 itibariyle başlanmış 22.12.2019 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 26.12.2019 tarihinde Özel 2019-1113 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 numaralı parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "ARSA" olan taşınmaza ait 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerin piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk Şehit Ervan Bulvarı Çoban Yıldızı Sk. No: 110 Çarşı 8
Tel: 0312 467 00 01 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Hizmet Vergisi Müktesel 631 054 9369 www.netgde.com.tr
Tic. Sic. No: 265696 Sermaye: 1.200.000.000 TL

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 928.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cuumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 numaralı parsel üzerinde mevcut ana binanın 1,3 ve 23 bağımsız bölümlerin piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk.Şehit Ersan Cd.Çoban Yıldızı Sk.No:1/10 Çankaya
Teli:0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hittit Vergi Dairesi 631 064 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No:256696 Sermaye:1.200.000.00/TL

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 numaralı parsel üzerinde bulunan 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerdir. Ana gayrimenkul, Adapazarı ilçesinin ana arterlerinden olan Adapazarı Kent Meydanında konumlu 130 Ada 167 Parsel üzerinde 3.000,00 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Raporu konu taşınmazın bulunduğu bölge çevresinde Adapazarı Kent Meydanı olarak adlandırılmakta olup, Adapazarı Kent Merkezinin en işlek bölgesi olarak bilinmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde taşınmazın kendisiyle benzer nitelikte olan banka binaları, kamu kurumları, iş hanları, restaurant ve kafeteryalar bulunmaktadır. Ana gayrimenkul Adapazarı Kent Merkezinde konumludur. Bölgede gelişim tamamlanmış olup, bölge genelinde ticari potansiyel oldukça yüksektir. Cadde üzerindeki binaların zemin katları dükkan, normal katlarda ise ağırlıklı olarak ofis kullanım amaçlıdır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar

Enlem:40.7789 Boylam:30.3997

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk.Sehit Eranon Cd.Coban Yıldızı Sk.No:110 Çankaya
Tel:0312 487 00 81 (pbx) Fax:0312 487 00 34 ANKARA
Hill Veri Dağıtıcı 831 054 9389 www.netgyo.com.tr
Tic.Sic.No:265896 Sermaye:1.200.000,00TL

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Sakarya-Adapazarı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cumhuriyet Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 17/1639,
ADA - PARSEL	: 130/167
YÜZÖLÇÜM	:3.000,00 m ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DÜKKAN
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 15794524
ARSA PAY/PAYDA	: 300/7783
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / BODRUM / 1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) Müşterek
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 16657(Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

İL – İLÇE	: Sakarya-Adapazarı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cumhuriyet Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 17/1641
ADA - PARSEL	: 130/167
YÜZÖLÇÜM	:3.000,00 m ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: DÜKKAN
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 15803960
ARSA PAY/PAYDA	:1200/7783
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / ZEMİN / 3
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) Müşterek
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 16657(Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

İL – İLÇE	: Sakarya-Adapazarı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cumhuriyet Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 17/1661
ADA - PARSEL	: 130/167
YÜZÖLÇÜM	:3.000,00 m ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BÜRO
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 15806996
ARSA PAY/PAYDA	: 1200/7783
BLOK / KAT / B.B. NO	: - / 1 / 23
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) Müşterek
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 16657(Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 28.10.2019-19.11.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Adapazarı TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi Yev: 17752 Tarih: 04/09/2015-MÜŞTEREK (Resmi kurumlardan alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın yıkım işlemi için ihale süreci tamamlanmış olup, ihalenin yargı sürecinin devam etmekte olduğu ve akabinde yıkım işleminin gerçekleştirileceği bilgisi alınmıştır.)

**YÖNETİM PLANI: 28/05/1987- MÜŞTEREK

İrtifak: Kayıt bulunmamaktadır.

Rehin: Kayıt bulunmamaktadır.

Şerh: Kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkulün 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümleri için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması tescilli Yev: 16657 Tarih: 28.10.2010 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 130 ada 167 numaralı parsel "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, Hmax:3 kat yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Rapora konu taşınmazın kuzey cepheden 4010 nolu sokak ve güney cepheden Kent Meydanına yaklaşık 800 m2 yola terki olduğu bilgisi alınmıştır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Adapazarı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve neticesinde taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz Riskli Yapı olarak tescillenmiştir. Alınan bilgiye göre taşınmazın yıkım işleminin ihalesi yapılaş olup ihale için yargı sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı:27/05/1987 tarih ve 4/31 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: toplam 35 bağımsız bölüm, 5.967 m² kapalı alan için verilmiştir.

Tadilat Yapı Ruhsatı:01/09/1987 tarih ve 7/13 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı: toplam 100 bağımsız bölüm, 8.527 m² kapalı alan için verilmiştir.

Tadilat Yapı Ruhsatı:12/02/1988 tarih ve 2/19 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı: toplam 51 bağımsız bölüm, 2.982 m² kapalı alan için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi:11.04.1991 tarih ve 2/49 sayılı kısmi iskan belgesi; 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümler için, 1446 m2 için verilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmamış, kat irtifakı kurulmuş iş merkezi bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, Belediye ve tapuda taşınmaza ait herhangi bir mimari proje örneği bulunmamıştır. Yapılan incelemede projesinin kaybolmuş olabileceği veya yıkım sürecinde dava dosyası içerisinde olabileceği belirtilmiştir. Taşınmazların blok ,kat, kattaki konum ve alan bakımından teyidi yapılamamıştır. Bu nedenle herhangi bir projeye ilişkin değerlendirme yapılmamıştır.

olup, değerlemede taşınmazların sahip olduğu arsa payı dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu sözlü olarak beyan edilmiş ancak herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adapazarı İlçesinin kuzeyinde Kaynarca ve Söğütlü ilçeleri, kuzeybatısında Kocaeli-Kandıra ilçesi, batısında Kocaeli, güneybatısında Serdivan ve Arifiye ilçeleri, güneyinde ve güneydoğusunda Erenler ilçesi, doğusunda Akyazı ve Hendek ilçeleri yer almaktadır. Günümüzden birkaç yüzyıl önce bir pazar köyü alanı olan Adapazarı; 1573 yılında "Ada" isimli bir köy, 1646 yılında nahiye, 1658 yılında Akyazı'ya bağlı bir köy 1692 yılında kadılık, 1742 yılında nahiye, 1837 yılında kasabadır. "Akova" adıyla bilinen ve ülkenin en verimli ovasında ziraat ağırlıklı bir gelişme gösteren Adapazarı'na, 1940 ve 1950'lerde bilhassa Karadeniz sahillerinden Bulgaristan ve Yunanistan'dan yoğun göçler olmuş; Şeker Fabrikası, Ziraat Aletleri Fabrikası ve Vagon Fabrikası gibi tarımsal sanayinin gelişmesi ise, köyden kente göçü daha da hızlandırmıştır. Uzun yıllar Kocaeli'ye bağlı bir ilçe olarak yaşayan Adapazarı, TBMM'de 17 Haziran 1954 tarihinde kabul edilen bir yasa ile "Sakarya" adıyla vilayet haline gelmiştir. Sakarya ilinin merkez ilçesi ise Adapazarı'dır. 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan deprem Adapazarı'nda da büyük hasara yol açmıştır. Resmi kayıtlara göre 3.988 insanımız hayatını kaybetmiş 5.180 kişi de yaralanmıştır. Sakarya ili içinde 81.702 konut ve işyeri çeşitli düzeylerde hasar görmüştür. Bunlardan 29.701'i yıkık ve ağır hasarlı, 22.157'si orta hasarlı geriye kalan 29.844'ü ise hafif hasarlı olarak kayda geçmiştir. 17 Ağustos 1999 Depremiyle; konutların çoğu oturulamaz hale gelmiş, halkın önemli bir kısmının geçici de olsa yakın ilçelerde ve köylerde ikamet etmesine neden olmuş ve böylece şehir nüfusunda azalma görülmüştür. 6 Mart 2000 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 593 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile "Adapazarı Belediyesi" Büyükşehir statüsüne kavuşmuştur. Adapazarı Büyükşehir Belediyesi ile alt kademe Adapazarı Belediyesi aynı adı taşıması oluşturduğu karışıklığı ortadan kaldırmak için 5747 sayılı kanunla (22 Mart 2008 tarihli ve 26824 sayılı mükerrer Resmi Gazete) büyükşehir belediyesinin adı Sakarya Büyükşehir Belediyesi olarak değiştirilmiştir. Böylece Sakarya, il adı ile merkez ilçe adlarının farklı olduğu birkaç ilden (Kocaeli-İzmit, Hatay-Antakya gibi) biri olmuştur. Adapazarı adı artık sadece merkez ilçeye ait olup "Sakarya" ismi genel olarak ilin adı olmuştur. 22 Ekim 2000 tarihindeki nüfus sayımıyla ilgili İl Planlama Müdürlüğü'nün kesin olmayan sonuçlarına göre Adapazarı merkez nüfusu 160.757, büyükşehir nüfusu ise 309.150 olarak saptanmıştır. Bugün Adapazarı; farklı kültürlerdeki insanların depreme rağmen yeniden huzur ve sükun içinde yaşadığı geleneksel hayat tarzını korurken, diğer yandan ticari ve sanayi yönünden hızla gelişerek, yeşili bol, havası temiz, doğa güzelliklerinden fazlasıyla payını almış yaşanabilir bir Anadolu şehri olma yolundadır. Adapazarı, geniş otomobil endüstrisine sahiptir. BDS, Otosan, Otokar, Toyota, Goodyear fabrikaları burada bulunmaktadır. Bunun yanı sıra şeker, ipek, yağ ve kereste endüstrisini de içinde barındırır. Fındık üretimi oldukça fazladır.

Adapazarı Nüfusu - Sakarya

271.515

Adapazarı nüfusu 2018 yılına göre 271.515.

Bu nüfus, 134.451 erkek ve 137.064 kadından oluşmaktadır.

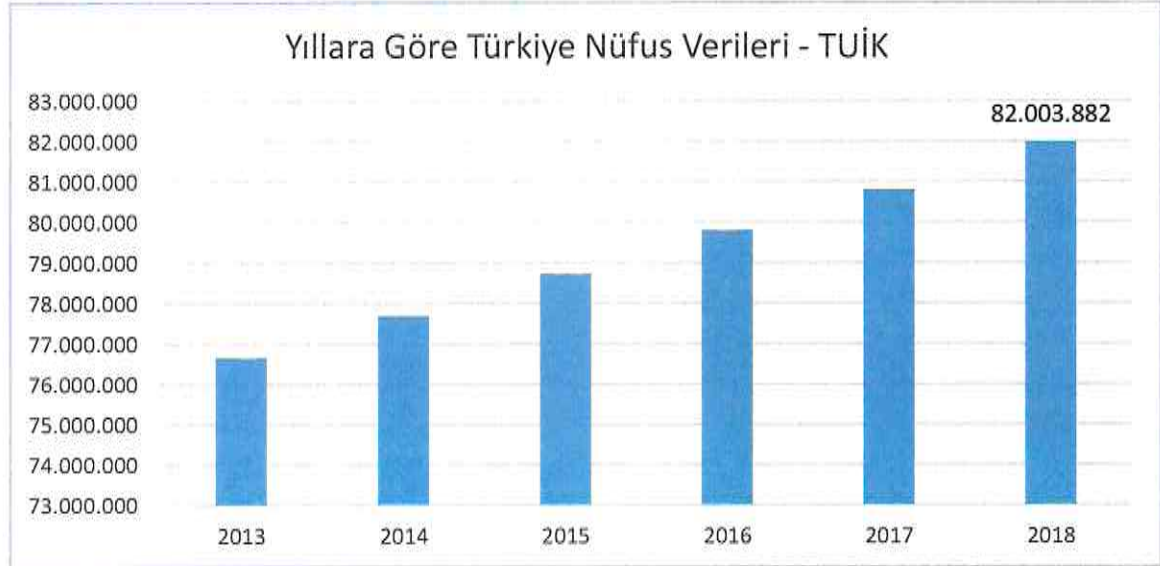
Yüzde olarak ise: %49,52 erkek, %50,48 kadındır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk. Şehit Ersan Çiğdem Yıldıran Sk. No:110 Çankaya
Tel:0312 487 00 66 (pbx) Fax:0312 487 00 34 ANKARA
Hidit Vergi Dairesi 331 054 9385 www.netad.com.tr
Tic.Sic.No:265895 Sermaye:1.200.000.00TL

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

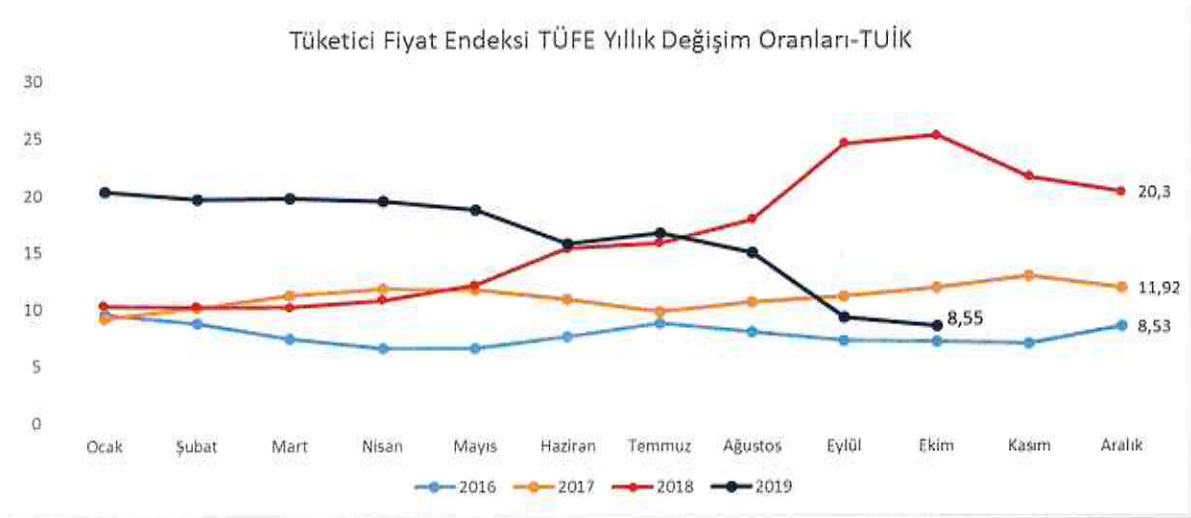
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

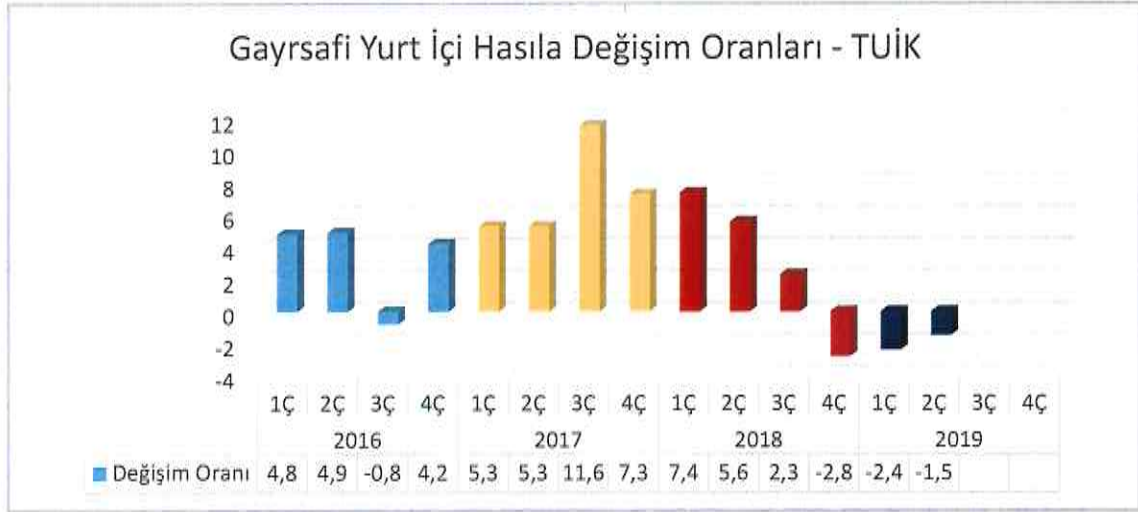
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk.Şehit Ersan Cd. Çiğdem Yıldızı Sk. No: 1/10 Çankaya
Tel:0312 467 00 61 (DAA) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hük. Vergi Dairesi: 631 054 9309 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 275896 Sermaye: 1.200.000,00 TL

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



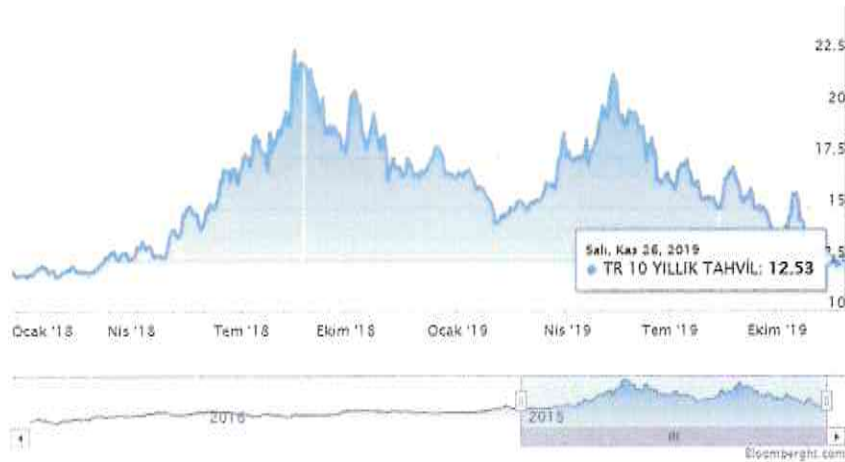
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



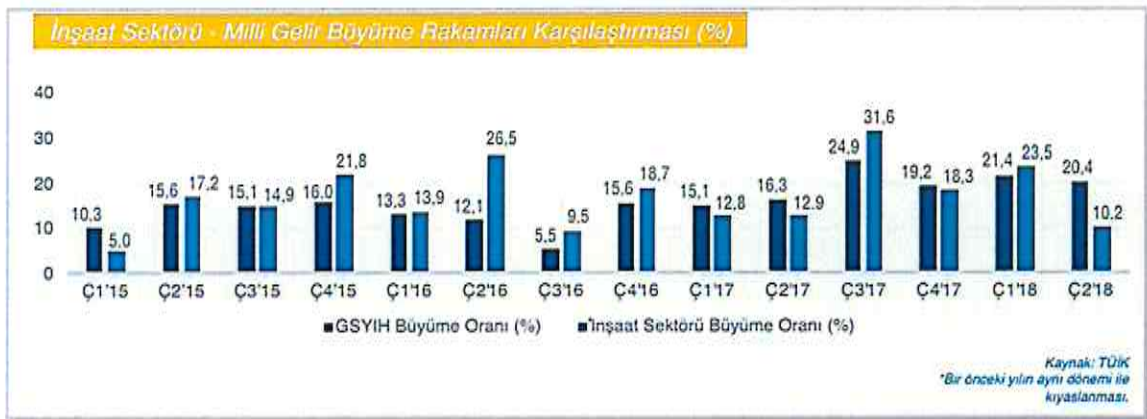
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a erdirtiyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, resmi kurumlardan alınan şifahi bilgiye göre; taşınmazın yıkım işlemi ihalesi yapılmış olup, halihazırda ihale ile ilgili yargı süreci devam etmektedir. Ana taşınmaz ekspertiz tarihinde mühürlü olduğu için yer görme işlemi dışardan yapılmıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 3.000,00 m² yüzölçümlü, 130 Ada 167 Parsel üzerinde konumlu Bodrum kat, Zemin kat ve 5 normal kat tertibinde inşa edilmiş betonarme binadır. Adapazarı Belediyesi ve Tapu Sicil Müdürlüğünde taşınmaza ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup, Adapazarı Belediyesi İmar Arşivinde taşınmaza ait Yeni Yapı Ruhsatı, Tadilat Yapı Ruhsatı ve Yapı kullanım İzin Belgesi mevcuttur. Rapora konu taşınmaz Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, halihazırda mühürlü haldedir. Rapora konu 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümler için blok, kat, kattaki konum ve alan bakımından doğruluğu yapılamamıştır. Taşınmazların Adapazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede 1,3 ve 23 nolu bağımsız bölümler için verilmiş Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesine göre toplamda 1446 m² yasal alanlıdır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana yapı Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, yıkım kararı bulunması nedeniyle mühürlenmiştir. Bu nedenle ekspertiz işleminin dışardan yapılmış olması nedeniyle yasal evraklara aykırılık tespiti yapılamamıştır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul halihazırda mühürlü ve boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından*

oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)**değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, T1 Ticaret Alanında bulunan ara sokak konumlu, 179 m² alanlı beyan edilen boş arsa 1.850.000TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal ara sokak konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre konum ve şerefiye bakımından daha düşüktür.

$$1.850.000\text{TL} / 179 \text{ m}^2 = 10.335 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ p.p} \times 1,15 \text{ konum şerefiyesi} : 10.696 \text{ TL/m}^2$$

Santral Gayrimenkul: 0 532 690 47 19

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, T1 Ticaret Alanında bulunan ara sokak konumlu, 33 m² alanlı beyan edilen boş arsa 265.000TL bedelle satılıktır.

Not:Emsalin yüzölçümünün düşük olması bina yapımına uygun olmayıp, küçük işyeri yapımına müsait olması nedeniyle ve konum bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.

$$265.000\text{TL} / 33 \text{ m}^2 = 8030 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ p.p} \times 1,40 \text{ konum şerefiyesi} : 10.118 \text{ TL/m}^2$$

Kaan Güner Gayrimenkul: 0 542 607 58 73

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, T1 Ticaret Alanında bulunan cadde konumlu, 170 m² alanlı beyan edilen boş arsa 2.300.000TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal taşınmaz konum olarak benzer şerefiyeli, alan olarak yüksek şerefiyelidir.

$$2.300.000\text{TL} / 170 \text{ m}^2 = 13.529 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ p.p} \times 0,90 \text{ konum şerefiyesi} = 10.958 \text{ TL/m}^2$$

Sinan Sakarya Gayrimenkul: 0 533 433 19 09

Emsal 4 [Beyan]: Bölgede faaliyet gösteren Tezcan Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın konumlu olduğu bölgenin gelişimini tamamlamış olan bir bölgede göz önünde bulundurulduğunda boş arsa arzının oldukça düşük olduğu, yeni yapıların eski binaların yıkımıyla gerçekleştiği, enkaz kalıntı bedelleri düşüldüğünde, bölgedeki boş arsaların ortalama 10.000 TL/m2 den alıcı bulabildiği tarafımıza beyan edilmiştir.

Tezcan Emlak: 0 543 854 62 54

Emsal 5 [Kiralık Dükkan]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, ara sokak cepheli, bulunduğu binanın zemin katında 60 m2 alanlı beyan edilen dükkan aylık 6.000TL bedelle kiralıktır.

Not:Emsal ara sokakta konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre konum ve şerefiye bakımından daha düşük olup, sokağın ticari potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda yaklaşık 15 yılda kendini amorti edeceği düşünülmektedir.

6.000TL X 0,90 p.p. : 5.400 x 180 ay :970.000TL / 60 m2 : 16.166 x 1,15 konum şerefiyesi:18.591 TL/m2

Kaya Emlak: 0 533 384 96 97

Emsal 6 [Kiralık Dükkan]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, ara sokak cepheli, bulunduğu binanın zemin katında 15 m2 alanlı beyan edilen dükkan aylık 2.000TL bedelle kiralıktır.

Not: Emsal cadde konumlu olup,taşınmazın konumlu olduğu caddeye göre eşdeğer şerefiyelidir. Caddenin ticari potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda yaklaşık 13 yılda kendini amorti edeceği düşünülmektedir.

2.000TL X 0,90 p.p. : 1.800 x 156ay :280.000TL / 15 m2 : 18.666 TL/m2

İşte Emlak: 0 532 220 07 30

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, cadde cepheli, bulunduğu binanın 2.normal katında 65 m2 alanlı beyan edilen ofis 320.000TL bedelle satılıktır.

Not: Emsal konum ve şerefiye bakımından taşınmazla eşdeğerdir.

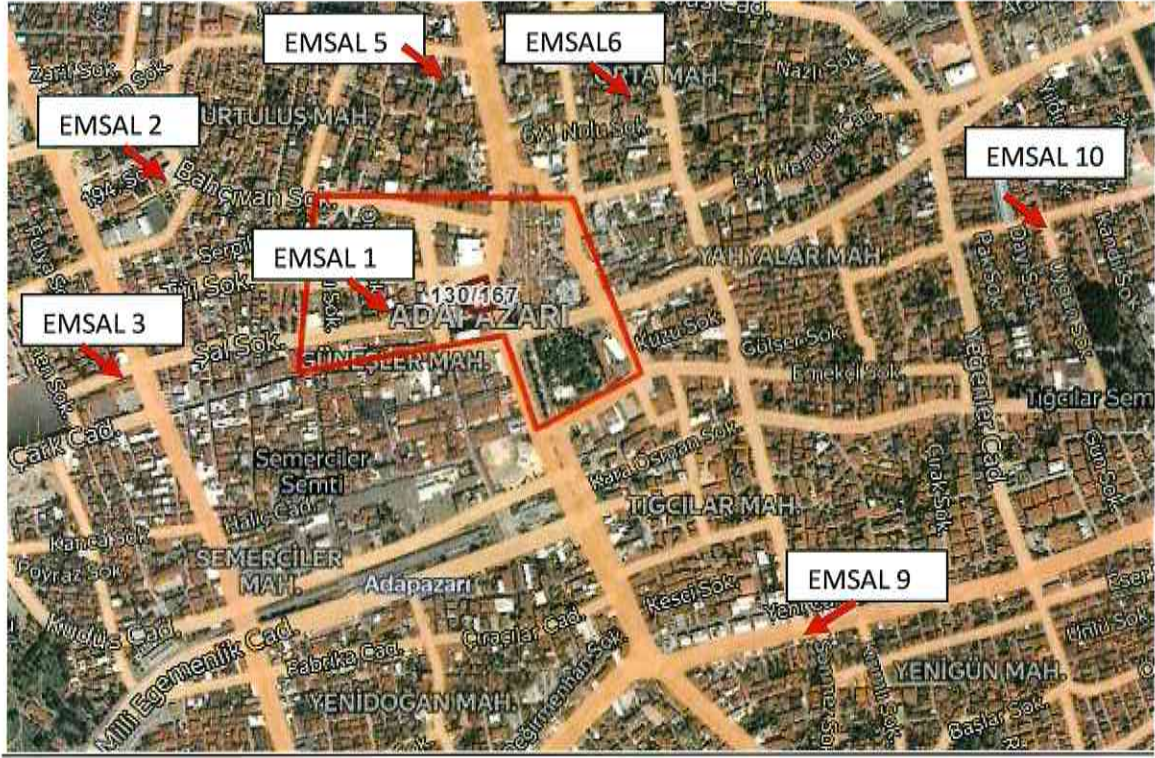
320.000TL X 0,90 p.p. : 290.000TL / 65m2 : 4.461 tl/m2

Emsal 8 [Satılık Ofis]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu, cadde cepheli, bulunduğu binanın 4.normal katında 110 m2 alanlı beyan edilen ofis 550.000TL bedelle satılıktır.

Not: Emsal konum ve şerefiye bakımından taşınmazla eşdeğerdir.

550.000TL X 0,90 p.p. : 495.000TL / 110m2 : 4.500 tl/m2

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bulunduğu 130 Ada 167 Parsel no üzerindeki ana taşınmaz, Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, kurumlardan alınan şifahi bilgiye göre yıkım işlemi için ihalenini yargı sürecinin devam etmekte olduğu akabinde yıkım işleminin gerçekleşeceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle taşınmaza değer verilirken yapı değeri yerine taşınmazların konumlu olduğu arsanın birim değeri üzerinden taşınmazların arsa payları oranında değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın Adapazarı ilçesinin ticari hareketliliği yüksek Adapazarı Kent Merkezinde konumlu olması, arsanın kullanım amaç ve şeklinin ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır.

Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış olup, bölgede faaliyet gösteren emlakçılarla yapılan görüşmede taşınmazın konumlu olduğu bölgenin gelişimini tamamlamış olan bir bölge olduğu yeni yapıların eski binaların yıkılarak yapıldığı ve bölgede az sayıda da olsa taşınmaza benzer nitelikte boş ticari arsa emsalleri araştırılmış ve bölgeye hakim emlakçılar ve müteahhitlerden görüş alınmıştır. Bölgede yapılan emsal , alınan görüşler ve raporun 5.4 maddesinde bulunan proje geliştirme tablosu dikkate alınarak arsa değeri belirlenmiştir.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk. Şehit Ertan Çoban Yıldız: 34. No: 1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Hitt. Vergi Dairesi: 631 064 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 265696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

*Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ana taşınmazın kuzey cephede konumlu yola ve güney cephede konumlu kent meydanına yaklaşık 800 m2 terki bulunmakta olup, yeni yapı yapılırken yola terk edilecek kısımların kesintisi yapıldıktan sonra yapılabileceği öğrenilmiştir. Bu sebeple arsa değeri takdir edilirken 800 m2 lik terk alanı dikkate alınmıştır.

Ayrıca söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş zemin katlar dükkan/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda taşınmazların bilgi amaçlı değerlerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkan ve ofis emsalleri araştırılmıştır. Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz mühürlü olması nedeniyle yer görme işlemi dışardan yapılmış ve resmi kurum incelemeleri yapılırken taşınmaza ait herhangi bir mimari proje bulunmadığından taşınmazların yasal ve mahal alanlarına ulaşılamamıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana yapının Riskli Yapı olarak tescillenmiş olup, yakın zamanda yıkım işleminin gerçekleşeceği bilgisi alınmıştır. Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazların mevcut halleriyle satışa konu olması mümkün değildir. Bu sebeple Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Bilgi amaçlı olarak taşınmazlar için emsallerden tespit edilen birim değerlere göre bilgi amaçlı değer tespiti yapılmıştır.

B.B. NO	KAT	SATILABİLİR ALAN (M2)	BİRİM DEĞERİ (TL / M2)	BİLGİ AMAÇLI DEĞER
1	BODRUM	500	₺5.500,00	₺2.750.000,00
3	ZEMİN	500	₺18.000,00	₺9.000.000,00
23	1.KAT	446	₺4.485,00	₺2.000.310,00
GENEL TOPLAM		-		₺13.750.310,00

Takdir edilen değer bilgi amaçlı olup, yapıların hali hazırda satışa konu olması mümkün görünmemektedir.

Taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiş olup arsa değeri Pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunmuştur. Proje geliştirme yönteminde ve arsa değeri takdirinde arsa alanı 800 m2 terk düşülerek dikkate alınmıştır. Proje geliştirme yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi sonrası arsa birim değerinin 12.450 TL/m2 olacağına kanaat getirilmiştir.

Arsa Alanı : 3000 m2 – 800 m2 (terk) = 2.200 m2

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri	=	Arsa Değeri
2200 m ²	X	12.450 TL/m ²	=	27.390.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 130 ada 167 parsel için mevcut durum arsa değeri **27.390.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yapının riskli yapı ilan edilmesi sebebiyle taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiştir.

B.B. NO	KAT	PARSEL ALANI (m2)	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL / M2)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)
1	BODRUM	2.200,00	300	7783	₺12.450,00	₺1.055.762,56
3	ZEMİN	2.200,00	1200	7783	₺12.450,00	₺4.223.050,24
23	1.KAT	2.200,00	1200	7783	₺12.450,00	₺4.223.050,24
GENEL TOPLAM						₺9.501.863,03

Değer düzeltmesi yapılarak 130 ada 167 parsel üzerinde yer alan bina içerisinde 1-3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerin arsa payları toplam değeri yaklaşık **9.500.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmuştur. Ayrıca bölgeye hakim emlak ofisleri görüşleri de dikkate alınmıştır. Ayrıca arsa değerine ulaşabilmek bölgede yapılan araştırmalar neticesinde raporun 5.4 maddesinde bulunan proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Proje geliştirme yönteminde ve arsa değeri takdirinde arsa alanı 800 m² terk düşülerek dikkate alınmıştır. Proje geliştirme yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi sonrası arsa birim değerinin 12.450 TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.

Arsa Alanı : 3000 m² – 800 m² (terk) = 2.200 m²

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
2200 m ²	X	12.450 TL/m ²	=	27.390.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 130 ada 167 parsel için mevcut durum arsa değeri **27.390.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yapının riskli yapı ilan edilmesi sebebiyle taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parsel üzerinde yer alan bina, 2015 yılı itibariyle riskli yapı ilan edilmiş ve yıkım kararı alınmıştır. Yıkım süreci için ihalelerin yapıldığı, mevcut ihale sonucunun yargı sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Binanın yakın zamanda yıkılması söz konusu olduğundan taşınmazlar için herhangi bir yapı değeri ve sigortaya esas yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina için yıkım kararı alınmış olması sebebiyle taşınmazlara arsa payı değeri takdir edilmiş olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer için değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu

kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan bina için yıkım kararı alınmış olması sebebiyle değerlendirme konusu taşınmazların mahallinde boş olduğu ve iç hacimlerinin atıl durumda olduğu görülmüştür. Mevcut durumda taşınmazlar için herhangi bir kira birim değeri belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme yönteminde gelir analizi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina için yıkım kararı alınmış olup yıkım ihalesi yapılmıştır. Bu sebeple kira değer tespiti yapılamamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde hali hazırda yıkım kararı alınmış bina bulunmaktadır. Bölgede benzer konumda arsa emsali bulunmamakta olup aynı imar durumuna sahip arsa emsalleri ve bölgeye hakim emlakçı görüşleri dikkate alınmıştır. Ayrıca bölgede dükkan ve ofis birim değerleri esas alınarak proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Parselin mevcut imar durumuna göre yaklaşık 800 m2 terki bulunmakta olup yeni yapılaşmada terk alanı dikkate alınacağından terk alanı düşülerek proje geliştirilmiştir. Parsel üzerine tam oturan, bodrum ,zemin, asma ve 2 normal katlı bina yapılacağı kanaatiyle proje geliştirilmiştir.

ADAPAZARI BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ;
TİCARET ALANI - BİTİŞİK NİZAM- 3 KAT

Kat Karşılığı	50%
Arsa Alanı	2200,00
TAKS	
KAKS	
Ruhsat Alanı	10400,00

Yapı Birim Maliyeti	1.630,00 ₺
Proje Maliyeti	16.952.000,00 ₺

Mesken		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
4000,00	1,000	6.000,00 ₺
24.000.000,00 ₺		

Toplam ciro	68.550.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	34.275.000,00 ₺	
Proje Süresi	24	
Proje Riski	10%	3.427.500,00 ₺
Finansman Maliyeti	10%	3.427.500,00 ₺
Arsa Değeri	27.420.000,00 ₺	
Arsa M2 Birim Fiyatı	12.463,64 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı		
Müteahhite Maliyet	16.952.000,00 ₺	
Müteahhit Geliri	34.275.000,00 ₺	
Kar /Zarar	17.323.000,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	44.372.000,00 ₺	
Müteahhit karı	24.178.000,00 ₺	
Karlılık Oranı	0,5449	

DÜKKAN / TİCARİ		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
4500,00	1,000	9.900,00 ₺
İşyeri Toplam Değeri		
44.550.000,00 ₺		
Dükkan Var mı?	EVET	

* Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %45-50 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.
** Bölgede ya pılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 15.000 TL ile 20.000 TL/m2 civarındadır. Bodrum kat alanı 1/5 , asma kat alanı büyük olması sebebiyle 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.Yeni binada kaatta ofis birim değerleri ise 4.000-6000 TL/m2 civarındadır.
** Bölgede ya pılan araştırmalarda benzer ya pılarda asma kat hacmi oluşturulduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katının dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda kat irtifakı kurulu bina içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bina 2015 yılında riskli yapı ilan edilmiş olup yıkım kararı alınmıştır. Taşınmazın yıkım süreci başlatılmış ve ihale sonuçları yargı sürecindedir. Bu durumlar dikkate alınarak taşınmazların hali hazırda kiralanması ve satılması mümkün değildir. Bu sebeple taşınmazlar için gelir analizi yöntemi kullanılmamış olup, Pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenen arsa değeri üzerinden taşınmazların arsa payı değerlerine ulaşılmıştır. Bilgi amaçlı olarak Pazar yaklaşımında taşınmazların değeri belirlenmiştir. Belirtilen bilgi amaçlı değer yapılar yıkım sürecinde olması sebebiyle nihai değer kabul edilmemiş olup pazar yöntemi sonrası ulaşılan arsa payı değerleri nihai değer kabul edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan Arsa Payı Değerleri : 9.500.000,00 TL

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir riskli yapı beyanı bulunmakta olup taşınmazların bulunduğu yapının yıkım süreci başlatılmış ve ihale sonucunun yargı onayı beklenmektedir. Bu sebeple taşınmazların arsa payı değeri belirlenmiştir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar haricinde arsa payı üzerinden devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği "*Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*" taşınmazların olası yıkım süreci durumunda arsa payları üzerinden hissedar olacağı göz önüne alınarak gerekli işlemlerin yapılması şartıyla portföyde bulunmasına engel bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 130 Ada 167 numaralı parselde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmaz üzerinde konumlu 1,3 ve 23 bağımsız bölüm nolu taşınmazların piyasa ve kira değerinin tespitine

yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen arsa payı değerleri sonucu nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla;9.500.000,00-TL ve Yazıyla; (Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 11.210.000,00,-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:5,9454 TL ve 1€: 6,6291 dir.*

Burak ÖZTÜRK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902485	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı/Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk Şehit Ersan Cd Çoban Yıldızı Sk. No: 1/10 Çankaya
Tel:0312 457 00 61 (pbx) Fax:0312 457 00 34 ANKARA
Hilal Vergi Dairesi 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No:265696 Sermaye:1.200.000,00TL