

**SAKARYA İLİ, ADAPAZARI İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ,
78 ADA 233 PARSEL, 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI
“İŞ YERİ ”NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	8
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	10
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	10
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	10
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	11
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	11
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	11
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	12
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	13
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	13
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	13
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	13
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	14
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	14
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	16

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	18
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	19
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	19
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	20
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	20
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	21
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	21
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	21
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	22
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	22
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	23
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	23
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	23
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
16	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	43
17	EKSPERİN KANAATI	43
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	44
19	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	44
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	45
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	30

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIMORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	28.12.2022 2022-OZL-179
RAPORUN KONUSU	SAKARYA ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 78 ada 233 parselde konumlu, 3 bağımsız bölüm numaralı, “İş Yeri ” niteliğindeki taşınmazın piyasa değeri tespiti amacıyla;Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,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.
BİNA ADI	Sakarya Binası
GAYRİMENKUL MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Adapazarı Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaz, 12.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet alanı içerisinde yer almakta olup, Emsal:1,50 Hmax:10,50 yapılaşma koşulları”na sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
TAŞINMAZ ALANI	Zemin Kat: 757 m ² 1. Normal Kat: 293 m ² (251m ² +42m ² galeri boşluğu)
TAŞINMAZ TOPLAM ALANI	1.050 m ²
KİRA DEĞERİ	62.300.-TL
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDVHARİÇ) TOPLAM DEĞER	27.105.000-TL ve Yazıyla; (Yirmiyedimilyonyüzbeşbin-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi : 23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi : 29.06.2014

Faaliyet Konusu : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporunu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / SAKARYA

Şirket Amacı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi, CUMHURİYET Mahallesi, 78ada 3parselde konumlu, 1 bağımsız bölüm numaralı, "EKLENTİLERİ OLAN BANKA" niteliğindeki taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/OZL/165

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)
Uygar ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ARSLAN (SPK Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 26.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkulün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabuledilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareketetmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareketetmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süretanmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerindengerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesindedoğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

İl	SAKARYA	Mevkii	-
İlçe	ADAPAZARI	Pafta	29-L-II
Bucak	-	Ada	78
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	233
Sokak	-	Yüzölçümü	1.920,67m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	İş Yeri	Kat / Bağımsız Bölüm No	3
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	DÖRT KATLI BETONARME GENÇLİK VE KÜLTÜR MERKEZİ VE ARSASI
<input checked="" type="checkbox"/> KATMÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRESBİLGİLERİ

CUMHURİYET Mahallesi, Bankalar Caddesi, No:19A, ADAPAZARI/SAKARYA (UAVT:2943130001)

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMARBİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	ADAPAZARI Belediyesi	İMAR PLANIONAY TARİHİ	12.01.2015
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	10,50
KAKS	1,50	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI			
LEJANT	Belediye Hizmet, Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	24.10.2008
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Adapazarı Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir. Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Taşınmaz tapu kaydında 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir beyanı bulunmakta olup uygulama gördüğü uygulama sonrasında halen askıda olan listeye göre parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı tapu kadastro biriminden öğrenilmiştir. Tapu kayıtlarında Halk Bank Anonim Şirketi Adına Kira sözleşmesi bulunmaktadır. Ayrıca tapu kaydında bulunan tecavüz beyanlarının iskanlı yapılarda olumsuz bir etkisi olmadığı bilgisi Adapazarı Belediyesi Emlak İstimlak Biriminden öğrenilmiştir.		

5.2 RUHSAT VE PROJEBİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	TKGM Webtapu sisteminde ve Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyasında, 17.08.2012 tarih kat irtifaklı mimari projesi incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyası incelenmiş olup dosyasında; <u>Yeni Yapı Ruhsatı</u> :02/12/2008 tarih ve 11/71 sayılı toplam 3 bağımsız bölüm, 5.591 m ² inşaat alanı için verilmiştir. <u>Yenileme Yapı Ruhsatı</u> : 25/11/2010 tarih ve 05/88 toplam 3 bağımsız bölüm, 5.591 m ² inşaat alanı için verilmiştir. <u>Tadilat Yapı Ruhsatı</u> :14/10/2011 tarih ve 04/54 sayılı toplam 4 bağımsız bölüm, 5.591 m ² inşaat alanı için verilmiştir. <u>Yenileme Yapı Ruhsatı</u> :02/01/2013 tarih ve 12/54/316 sayılı toplam 4 bağımsız bölüm, 5.591 m ² inşaat alanı için verilmiştir. <u>Yapı Kullanım İzin Belgesi</u> :12/06/2014 tarih ve 3/11 sayılı toplam 4 bağımsız bölüm, 5.591 m ² inşaat alanı için verilmiştir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyası incelenmiş olup dosyasında, 12.06.2014 tarih 3/11 sayılı yapının kullanılabilmesine dair, Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu'nun bulunduğu görülmüştür.
BAĞIMSIZ BÖLÜM, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Değerlemeye konu taşınmazın; kat, kattaki konumu ve alansal olarak mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Değerleme konusu taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti Adapazarı Belediyesi imar paftalarından tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivindeki dosyası incelenmiş olup herhangi bir tutanak, encümen kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapı 18.11.2008 tarihinde müteahit firma ile imzalanan sözleşme ile EBA Yapı Denetim Ltd. Şti tarafında yapılmıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Konu parsel üzerinde kat mülkiyetine tabi tescilli yapı bulunmaktadır. Mevcuttaki yasal evraklara göre değerlendirilmiştir olup, farklı bir proje değerlemesini kapsamamaktadır.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

- Adapazarı Belediyesi'nde incelenen imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kagir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
------------------------------------------------------	---------------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
------------------------------------------------	----------------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------	-------------------------------------------	----------------------------------------------

ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
-------------------------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------------

YAPI NİZAMI

<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
---------------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input checked="" type="checkbox"/> Dükkan	<input type="checkbox"/> Otel
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------------	-------------------------------

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	-----------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
------------------------------------------	----------------------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------	----------------------------------------------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3B	14	4 (2Bodrum+Zemin+1 +Çatı Kat	4	1

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

- Değerlemeye konu taşınmaz; mevcutta Halk Bankası A.Ş. tarafından Banka Şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmaz; projesine uygun olarak inşa edilmiş olup herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

8. ANA GAYRİMENKULÜNÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu SAKARYA İli, ADAPAZARI İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Bankalar Caddesi üzerinde yer alan 78 ada 233 parsel, “İş Yeri” niteliğinde olup, 1050,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmaz betonarme yapı tarzında ve bitişik nizamda, 2 bodrum + zemin + 1 normal+ Çatı kat olmak üzere toplamda 4 kat ve 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kat dağılımı; 1-2. Bodrum katında 1 numaralı otopark, zemin katında 2 numaralı iş yeri, zemin+.. katında 3 numaralı iş yeri, 1. Normal+Çatı katında 4 numaralı Kültür Sarayı bulunmaktadır. Bina girişi Bankalar Caddesine göre sağ yan cepheden yapılmaktadır. Binanın dış cephesi montalamalı, söveli olup dış cephe boyasıyla boyanmış vaziyettedir. Giriş kapısı alüminyum doğrama, pencereleri alüminyum doğrama silikon vam ile kaplı olup binanın giriş holleri, kat holleri ve merdiven basamakları mermer kaplıdır. Binada elektrik, su, doğalgaz, yangın, kapalı devre cctv kamera sistemi, kat kaloriferi ısıtma ve klimalı soğutma tesisatı mevcuttur.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜNÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu “İş Yeri niteliğindeki 3 no.lu bağımsız bölüm, binanın zemin + 1. katında yer almaktadır.

Mimari projesine göre taşınmazın kat dağılımı aşağıdaki gibidir;

- Zemin katında; giriş bölümü, banka girişleri, özel kullanım alanı, 3 adet atölye hacimleri bulunmakta olup brüt 757 m² kullanım alanıdır.
- 1. katında; giriş üstü fuaye alanı, galeri boşluğu hacimleri bulunmakta olup brüt 293 m² kullanım alanıdır. Yerinde yapılan incelemede zemin kat kullanım amacına uygun bölmelendirildiği, banka vezneleri, açık ofis, müdür odası ve kasa dairesi şeklinde, 1. Normal kata wc hacimleri ve ofisler ilave edilmiş olup taşınmazın alanında bir büyüme meydana gelmemiştir.

Taşınmaz toplamda **1.050m²** kullanım alanına sahiptir.

- Değerlemeye konu taşınmazın iç mekan özellikleri; merdiven döşemesi granit mermer, duvarlar ise saten boyalıdır. Zemin katta ve 1. Normal katta bütün zeminlerin zemini seramik , duvarlar saten boyalı, tavan kartonpiyer + plastik boyalıdır. Taşınmazda katlar arası sirkülasyonun sağlandığı merdiven basamakları mermer, merdiven korkulukları alüminyum doğram şeklinde olup, asansör bulunmamaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmaz “Halkbank Şubesi” olarak kullanılmaktadır.

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Taşınmaz Adapazarı Belediyesi Mülkü iken 15.01.2022 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine geçmiştir.
 Hayır:

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
İRTİFAK HAKLARI	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - Beyan Diğer (Konusu: 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir.) Tarih: 04/10/2021 Sayı: 2633922(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (SN:6330770) SAKARYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7400072067 Adapazarı - 04-10-2021 17:08 – 32116 - BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) Adapazarı - 06-08-2014 10:09 - 12902 -Beyan Yönetim Planı : 04/01/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Adapazarı - 03-02-2011 10:28 -1436 -Beyan Yönetim Planı : 04/01/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Adapazarı - 03-02-2011 10:28 - 1436 -Beyan 32 parsel üzerinde bulunan binanın bu parsel 8,43 m2, 40 parsel üzerinde bulunan binanın bu parsel 1,46 m2, 41 parsel üzerinde bulunan binanın bu parsel 1,06 m2 tecavüzü vardır. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) Adapazarı - 15-10-2008 11:26 – 14128 - Serh 3000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (kira sözleşmesi 17/05/2018 tarihinde başlayıp 17/05/2028 tarihinde sona erecektir.) Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Vkn (Sn:31) Türkiye Halk Bankası A.Ş. VKN:4560004685 Adapazarı - 30-05-2018 16:18 - 11216
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - Yönetim Planı: 04.01.2011
AÇIKLAMA	10.10.2022 tarih, saat 14:12 itibari ile edinilen tapu kayıt örneğine göre taşınmaza ait takyidat ve mülkiyet bilgileri edinilmiştir. Tarafımıza ibraz edilen tapu örneği ile güncel takbis kaydı arasında farklılık bulunmamaktadır.

10.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir. Taşınmazın tapu kaydında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

11.GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği 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.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazın proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

12.SONUÇ 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. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

13.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

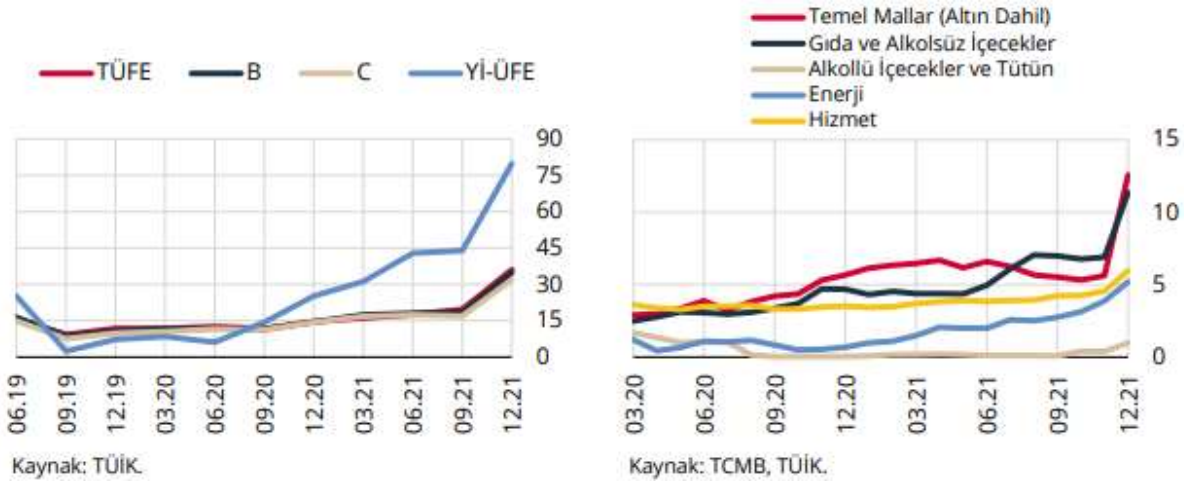
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

14.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

14.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLERİ

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.



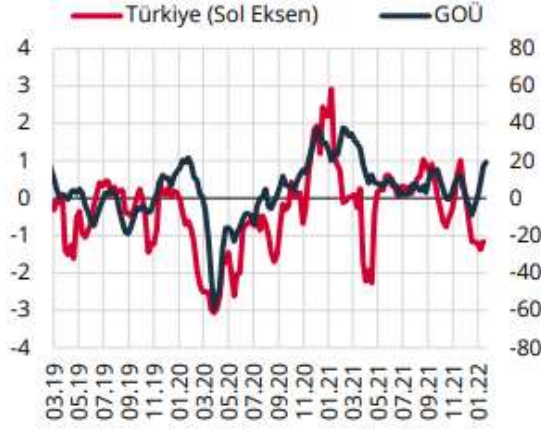
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

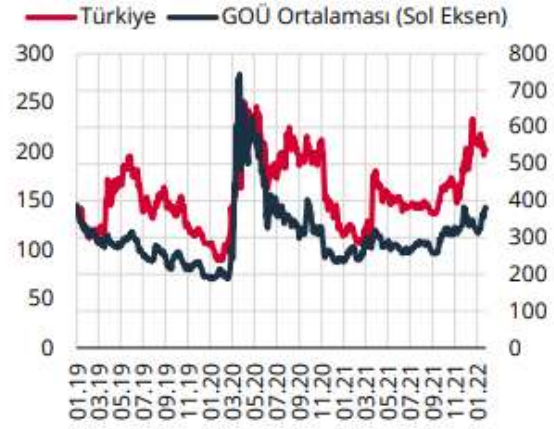
belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Kaynak: EPFR, TCMB.

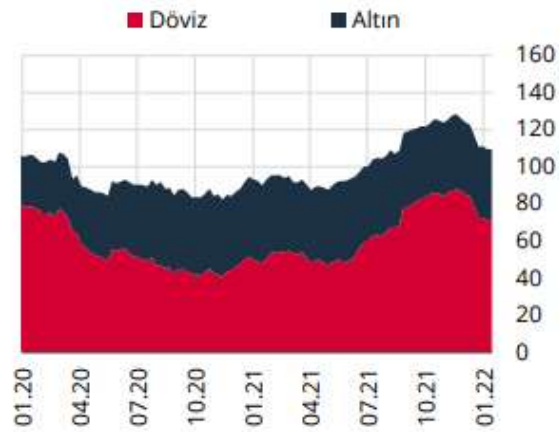


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

14.2SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile SAKARYA yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirlerarası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, SAKARYA ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında

bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i SAKARYA'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile SAKARYA, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

SAKARYA 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada SAKARYA Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. SAKARYA'yu oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki SAKARYA Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. SAKARYA Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. SAKARYA ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre SAKARYA'un (SAKARYA Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15 milyon 840 bin 900

kişidir. SAKARYA'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (954.579), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.238) olmuştur. SAKARYA'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa Yakası; %35'i de Anadolu Yakası'nda ikamet eder.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. SAKARYA ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Günümüzde SAKARYA, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasılanın yaklaşık %25'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45, ithalattaki payı ise %50 civarındadır.

Ticaret, SAKARYA'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. SAKARYA ticaret sektörü ülke toplamının yaklaşık %30'unu oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da SAKARYA, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri SAKARYA'dadır. Nitekim, SAKARYA ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

15.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVREÖZELLİKLERİ

13.1ÇEVRE VE ULAŞIMKROKİSİ





13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi, CUMHURİYET Mahallesi, Kemeraltı Caddesi, Karaköy Palas, No:4/A adresinde yer almaktadır. (UAVT: 2392051526)

Taşınmaza ulaşım için; Eminönü-Beşiktaş istikametinde Galata Köprüsünden geçilerek Kemeraltı Caddesine bağlanılır ve yaklaşık 200 metre ilerledikten sonra sağ tarafta konumlu taşınmaza ulaşılır. (Koordinatlar:41.023380 - 28.975461)

13.3 ÇEVRESELÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı	Kırsal
		X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X			
Gelişme	Hızlı		Sabit	Yavaş
	X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli	Arz fazla
			X	
Mülk değeri	Artıyor		Sabit	Azalıyor
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası	6 aydan fazla
				X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı	
			X	
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

14 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

SAKARYA'un merkezi ilçelerinden biri olan ADAPAZARI'na ulaşım kolay olup SAKARYA'un çoğu ilçesine otobüs, tramvay ve metro seferlerinin bulunması ulaşımında avantaj sağlamaktadır.

Söz konusu tarihi ve eski yapılaşmanın bulunduğu bölgede yapılar genellikle 35-45 yaş aralığında olup, merkez ve cadde bölümlerinde 7-8 katlı tarihi ve ticari nitelikte kullanılan taşınmazlar ile arka sokaklardaki taşınmazların konut olarak kullanıldıkları görülmektedir. Aynı zamanda yeme-içme, konaklama vs. sosyal imkanların da yüksek oranda tercih edildiği bölge özelliğini göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Karaköy İskelesi, Galata Kulesi, Galata Köprüsü, Galataport, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Karaköy Tramvay Duracağı, Taksim Tüneli, vs. bulunmaktadır.

Taşınmazla aynı bölgede yer alan Galata Port projesinin bu sene içerisinde faaliyete başlaması ile bölgedeki ticari hareketlilik ciddi bir şekilde yükselmiş ve özellikle ticari nitelikli gayrimenkullerin değerleri de bu durumdan etkilenmiştir.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu, mevcut kullanımı olan "banka" olarak kullanımı, en etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Tercih edilen merkezi bölgede yer alması• Ulaşım imkanlarının iyi olması• Cadde üzerinde yer alması• Kat mülkiyetli olması	<ul style="list-style-type: none">• Bölgedeki otopark ve trafik sorunu

15 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEMEYÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. 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 kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı 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.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti: Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmaz kat mülkiyetli bir yapı olup bu sebeple proje değeri takdir edilmemiştir.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Ana cadde üzerinde konumlu, 30 yaşında, 150m2 beyan edilen (zemin:75 1. kat:75) 2 katlı dükkan, 10.000.000-TL bedelle satılıktır. Bulduğu konum itibari ile şerefiyesi yüksektir. 1. kat alanı 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir

Çarşı EMLAK: 0 (539) 498 72 33

Emsal 2: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan cadde üzerinde pasaj içerisinde konumlu, 25 yıllık, 4 katlı binanın zemin katında 60 m2 kapalı alana sahip dükkan 1.500.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz konum ve yaş itibariyle şerefiyesi yüksektir.

Smd GMD: 0 (546) 883 86 53

Emsal 3: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ara sokakta yer alan, ticari hareketliliği düşük 550 m2 alanlı olduğu beyan edilen 450m2 olduğu düşünülen dükkan 10.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Sertan BEY: 0 (538) 612 63 11

Emsal 4: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ana cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliği yüksek 80 m2 alanlı dükkan 4.900.000.-TL bedelle satılıktır. Emsalin alan şerefiyesi yüksektir.

Bayraktar GMD: 0 (533) 445 18 48

Emsal 5: Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ana cadde üzerinde konumlu, ticari hareketliliği benzer 150 m2 alanlı dükkan 2.150.000.-TL bedelle satılıktır. Emsalin alan şerefiyesi yüksektir.

Bayraktar GMD: 0 (533) 726 79 50

Emsal 6: Satılık Ofis

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ancak ara sokakta yer alan, bodrum, zemin kattan oluşan, 30m2 alanlı köşe konumdaki ofis hacmi 600.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın şerefiyesi yüksektir.

Çeken Emlak: 0 (539) 375 25 54

Emsal 7: Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Unkapanında, reklam değeri çok yüksek, 72m2 yüzölçümlü iki katlı bina, 6.000.000.-TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre şerefiyesi yüksektir.

Tatarođlu GMD: 0 (530) 383 93 61

Emsal 8:Satılık Bina

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Çark Caddesi üzerinde, eski bina dahilinde 185,00m2 alanlı bina, 5.000.000-TL bedelle satılıktır.

Çeken Gayrimenkul: 0 (532) 707 74 49

Emsal 9:Kiralık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Bankalar Caddesi üzerinde yer alan, zemin, 1 normal katı 90 m2 olan dükkan, 15.000-TL bedel ile kirada olduğu beyanı alınmıştır. Zemine indirgenmiş 67m2 alanlıdır.

Kiracı BEYANI

Emsal 10:Kiralık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Uzun Çarşıda konumlu, bodrum+zemin+2 normal kattan oluşan ve toplam 300 m2 alanlı dükkan 17.500.000-TL bedel ile kiralıktır. Zemine indirgenmiş 169m2 alanlıdır.

Adresim Adresim EMLAK: 0 (535) 261 12 45

Emsal 11:Kiralık Dükkan

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Uzun Çarşıda konumlu, zemin+asma kattan oluşan ve toplam 300 m2 alanlı dükkan 40.000-TL bedel ile kiralıktır. Zemine indirgenmiş 225m2 alanlıdır.

Çarşı EMLAK: 0 (539) 498 72 33

Emsal 12: Arsa

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Bankalar Caddesine yakın 78 ada 68 parselde konumlu Ticaret lejanlı , 319m2 yüzölçümlü arsa, 13.750.000.-TL bedelle satılıktır.

Novi GMD: 0 (542) 550 50 77

Genel BEYAN 1:

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın 40.000.000TL bedeller pazarlıklı olarak satışa sunulabileceği beyanı alınmıştır.

Emlak FİRMASI: 0 (539)4987233

Genel BEYAN 2:

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın 40.000.000TL bedeller pazarlıklı olarak satışa sunulabileceği beyanı alınmıştır.

Emlak FİRMASI: 0 (542)5505077

Genel BEYAN 3:

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın 140.000.000TL bedeller kiralanabileceği beyanı alınmıştır.

Emlak FİRMASI: 0 (542)5505077

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)							
Emsal No	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası Birim Değeri	Konum-Yaş-İnş. Kalitesi Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	113	₺ 10.000.000,00	15%	₺ 8.500.000,00	₺ 75.221,24	50%	₺ 37.610,62
Emsal 2	60	₺ 1.500.000,00	10%	₺ 1.350.000,00	₺ 22.500,00	-60%	₺ 36.000,00
Emsal 3	450	₺ 10.000.000,00	5%	₺ 9.500.000,00	₺ 21.111,11	-55%	₺ 32.722,22
Emsal 4	80	₺ 4.900.000,00	10%	₺ 4.410.000,00	₺ 55.125,00	40%	₺ 33.075,00
Emsal 5	150	₺ 2.150.000,00	15%	₺ 1.827.500,00	₺ 12.183,33	-200%	₺ 36.550,00
Emsal 6	30	₺ 600.000,00	5%	₺ 570.000,00	₺ 19.000,00	-80%	₺ 34.200,00
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							₺ 35.026,31

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Bina)							
Emsal No	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası Birim Değeri	Konum-Yaş-İnş. Kalitesi Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 7	72	₺ 6.000.000,00	10%	₺ 5.400.000,00	₺ 75.000,00	60%	₺ 30.000,00
Emsal 8	185	₺ 5.000.000,00	10%	₺ 4.500.000,00	₺ 24.324,32	-30%	₺ 31.621,62
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							₺ 30.810,81

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)							
Emsal No	Yapı Alanı	Talep Edilen Kira Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Kira Değeri	Pazarlık Sonrası Birim Değeri	Konum-Yaş-İnş. Kalitesi Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	67	₺ 15.000,00	10%	₺ 13.500,00	₺ 201,49	30%	₺ 141,04
Emsal 2	169	₺ 17.500,00	10%	₺ 15.750,00	₺ 93,20	-50%	₺ 139,79
Emsal 3	225	₺ 40.000,00	10%	₺ 36.000,00	₺ 160,00	10%	₺ 144,00
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							₺ 141,61

16 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde, Kemeraltı Caddesi üzerinde benzer nitelikte satılık/kiralık emsal bulunmadığı, taşınmazın değerine, yakın bölgedeki satılık/kiralık emsallerinden yararlanılarak şerefiye uygulanmış ve değer tespit edilmiştir.

17 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari

özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

18 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cephe-cephelessiz olması, buldukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

Kat	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
Zemin Kat	757	₺ 30.000,00	₺ 22.710.000,00
1. Normal	293	₺ 15.000,00	₺ 4.395.000,00
TOPLAM			₺ 27.105.000,00

SİGORTAYA ESAS DEĞER

Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer
1050	₺ 4.250,00	₺ 4.462.500,00
TOPLAM		₺ 4.462.500,00

GELİR YAKLAŞIMI

Kat	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Aylık Değer	Yıllık Değer	Kap. Oranı	Değer
Zemin Kat	757	₺ 71	₺ 54.000,00	₺ 648.000,00	3,0%	₺ 21.600.000,00
1. Normal Kat	293	₺ 28	₺ 8.300,00	₺ 99.600,00	3,0%	₺ 3.320.000,00
TOPLAM			₺ 62.300,00	₺ 747.600,00		₺ 24.920.000,00

19 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üsthakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtasıyla değerlendirilmesinde çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılırken taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda

emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken detablodabelirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veritabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi CUMHURİYET Mahallesi, 78 ada 233 Parsel numaralı "İş Yeri" niteliğindeki taşınmazın piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen,

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.

20.2 NİHAİ DEĞERTAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değer aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın kira değerinin 62.300.-TL olabileceği bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 27.105.000-TL ve Yazıyla;
(Yirmiyedimilyonyüzbeşbin-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 31.983.900-TL ve Yazıyla;
(Otuzbirmilyondokuzyüzseksenüçbindokuzyüz-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 1.446.371- USD

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.

27.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD:18,74

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tuncay MALKOÇ Lisans No: 411611	UYGAR ZAİM Lisans No: 404959	SERDAR KADİR ARSLAN Lisans No: 402750