

Vakıf Gayrimenkul Değerleme

DEĞERLEME RAPORU



HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAKARYA İLİ, ADAPAZARI İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ,
35 PAFTA, 130 ADA, 167 PARSELDE ARSA ANA VASIFLI PARSEL
ÜZERİNDE YER ALAN BİNA İÇERİSİNDEKİ "DÜKKÂN" VASIFLI 1 VE 3
NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İLE "BÜRO" VASIFLI 23 NOLU BAĞIMSIZ
BÖLÜM**

EKİM 2015

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	01.10.2015 tarih ve 2015/21 nolu sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	01.10.2015 - 596357
RAPORUN KONUSU	:	Mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada, 167 numaralı parselde kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde, yer alan bina içerisindeki, 1 ve 3 bağımsız bölüm nolu "Dükkan" vasıflı taşınmazlar ile 23 bağımsız bölüm nolu "Büro" vasıflı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
Değerleme Tarihi	:	05.10.2015
RAPOR TARİH VE NO.	:	09.10.2015 / 596357
SAHİBİ	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	:	Tam
TAPU İNCELEMESİ	:	Değerleme konusu taşınmazların 30.09.2015 tarihli Takbis Belgelerine Göre, Taşınmazların Tapu Kaydı Üzerinde Aşağıdaki Beyanlar Görülmüştür. (Takbis Sisteminden Bakılmaya Başlandıği Andan İtibaren Tapu Müdürlüğünde Takyidat İncelemesine İzin Verilmemektedir.) *Beyan: Yönetim Planı. 28/05/1987 *Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. Tarih: 04.09.2015, Yevmiye:17752
İMAR DURUMU	:	İlgili Belediye Planlama Müdürlüğünde görevli yetkiliden edinilen bilgiye göre, taşınmazların konumlandığı parsel 11.11.2013 tarih, 12/337 karar onaylı 1/5000 Ölçekli Adapazarı Revizyon Nazım İmar Planında MİA lejantlı iş alanları alanında kalmaktadır. Parsel 12.01.2015 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında T1 Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almaktadır. Parsel için yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, Hmax:3 kat olduğu bilgisi verilmiştir. Plan notunda göre; T1 Ticaret Alanları; İş Merkezi, ofis-büro, çarşı, mağazalar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, müze, kütüphane, tiyatro, lokanta, restoran, banka, finans kurumları, dersane, fırın amaçlı işyerlerinin yapılabildiği alanlardır. İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel için taban oturumu alanı yapılaşma sırasında belirleneceği bilgisi edinilmiş olup, bölge genelinde ise T1 lejantı için verilen taban oturumunun ise; TAKS:0,35 olduğu bilgisi verilmiştir. Ayrıca ilgili memurun bilgisayar üzerinden yaptığı ölçüm neticesinde parselin yaklaşık 2.225 m ² 'lik kısmının T1 lejantında, geri kalan yaklaşık 775 m ² 'lik kısmının ise yola terk alanı ve meydan olarak düzenlenecek alan içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.
KISITLILIK HALİ	:	Tapu kütüğünde; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada, 167 parsel numarası ve ana taşınmazın niteliği "Arsa" vasfı ile kayıtlı parsel üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu 1 ve 3 nolu "Dükkan" vasıflı bağımsız bölümler ile 23 nolu "Büro" vasıflı bağımsız bölümün tapu kaydı üzerinde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" beyanı yer almaktadır. Bu durumun taşınmazlar için alım/satım engel olacak kısıtlılık hali olarak görülmektedir.

DEĞERİ	<p>: Mülkiyetleri; HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Tapu kütüğünde; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada, 167 parsel numarası ve "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz parseli üzerinde bulunan bina içerisinde yer alan 1 ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmazlar ile 23 bağımsız bölüm numaralı "Büro" vasıflı taşınmaza değerlendirme tarihi itibarıyla KDV Hariç; satış ve kira bedelleri olarak aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.</p> <p>1, 3, 23 NOLU B.B.'LERİN KDV HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 9.030.000-TL (DokuzMilyonOtuzBinTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</p> <p>1, 3, 23 NOLU B.B.'LERİN KDV HARIÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ; 63.930-TL (AltmışÜçBinDokuzYüzOtuzTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</p> <p>1, 3, 23 NOLU B.B.'LERİN KDV HARIÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ; 767.160-TL (YediYüzAltmışYediBinYüzAltmışTürkLirası) tahmin ve takdir edilmiştir.</p>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Ulaş ARSLANDOĞMUŞ (SPK Lisans No: 402185)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Adnan ÇANGA (SPK Lisans No:402674)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
- 3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı
- 3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler
- 4.5-Gayrimenkullerin Yapısal(İnşai) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler
 - 4.7.1- Olumlu Faktörler
 - 4.7.2- Olumsuz Faktörler
- 4.8- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- 4.9- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma) Varsayımları
 - 4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları
 - 4.9.3- Nakit Akışı(Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları
- 4.10- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar
- 4.11- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.12- Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Analizi,
- 4.13- Nakit Akış Analizi (Gelir-Kira Analizi),
- 4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri
- 4.15- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17- Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranları

BÖLÜM 6 SONUÇ:

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Nihai Değer Takdiri
 - 6.2.1- Satış Değeri Takdiri
 - 6.2.2- Kira Değeri Takdiri
 - 6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

EK 1

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.' nin 18.09.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 01.10.2015 tarih, 2015/21 numaralı dayanak sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 09.10.2015 tarihinde, 596357 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyetleri HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE'ne ait olan; tapu kütüğünde; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada, 167 parselde ana gayrimenkulü "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu, 300/7783 arsa payı ile kayıtlı "Dükkan" vasıflı 1 b.b. nolu taşınmaz, 1200/7783 arsa payı ile kayıtlı "Dükkan" vasıflı 3 b.b. nolu taşınmaz ve 1200/7783 arsa payı ile kayıtlı "Büro" vasıflı 23 b.b. nolu taşınmazın yalnız arsa + bina değerlerinin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Adnan ÇANGA tarafından kontrol edilmiştir.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanı Ulaş ARSLANDOĞMUŞ tarafından 05.10.2015 tarihinde gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 09.10.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada, 167 parselde yer alan 300/7783 arsa payı ile kayıtlı "Dükkan" vasıflı 1 b.b. nolu taşınmaz, 1200/7783 arsa payı ile kayıtlı "Dükkan" vasıflı 3 b.b. nolu taşınmaz ve 1200/7783 arsa payı ile kayıtlı "Büro" vasıflı 23 b.b. nolu taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.10.2015 tarih ve 2015/21 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 57 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak "Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere" Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde **Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş.** olarak **Çankaya' da Ebu Ziya Tefvik Sok. No: 24 de 30** personelle kurulmuştur.

Şirketimiz artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiştir. Gelişen ve büyüyen Şirketimizin Genel Müdürlüğü 08.03.2006 tarihinde Eti Mah Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresinde bugünde çalışmalarımıza devam ettiğimiz hizmet binasına taşınmıştır.

Şirketimiz bugün **176 kişilik uzman ve idari personel kadrosu ve 150 Temsilcimizle Türkiye'nin 81 İlinde** hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Şirket ünvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak "**Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**" olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarımızdaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayemizin % 54 ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedarımız olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyamız da hızla büyüyen şirketimiz Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak **İstanbul, İzmir ve Adana** da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür.

01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğümüzün** açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Antalya Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla **Bursa Bölge Müdürlüğü** kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 22.07.2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında **Kayseri'de Bölge Müdürlüğü** açılması kararlaştırılmış olup, 2011 Ekim ayı itibariyle faaliyete geçmesi hedeflenmektedir.

Bugün Bölge Müdürlüklerimizin sayısı **Ankara, İstanbul (Avrupa ve Anadolu), İzmir, Adana, Antalya, Bursa ve Kayseri** olmak üzere toplam **8 Bölge Müdürlüğüne** ulaşmıştır. Ayrıca **Trabzon, Diyarbakır ve Konya**'da **3 Şubesi** bulunmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak sizlere raporlar.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:

Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100 bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ikinci çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	<0,01	1
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000
Genel Toplam:		100	743.000.000,00 TL

2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada, 167 parselde yer alan 300/7783 arsa payı ile kayıtlı "Dükkân" vasıflı 1 b.b. nolu taşınmaz, 1200/7783 arsa payı ile kayıtlı "Dükkân" vasıflı 3 b.b. nolu taşınmaz ve 1200/7783 arsa payı ile kayıtlı "Büro" vasıflı 23 b.b. nolu taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

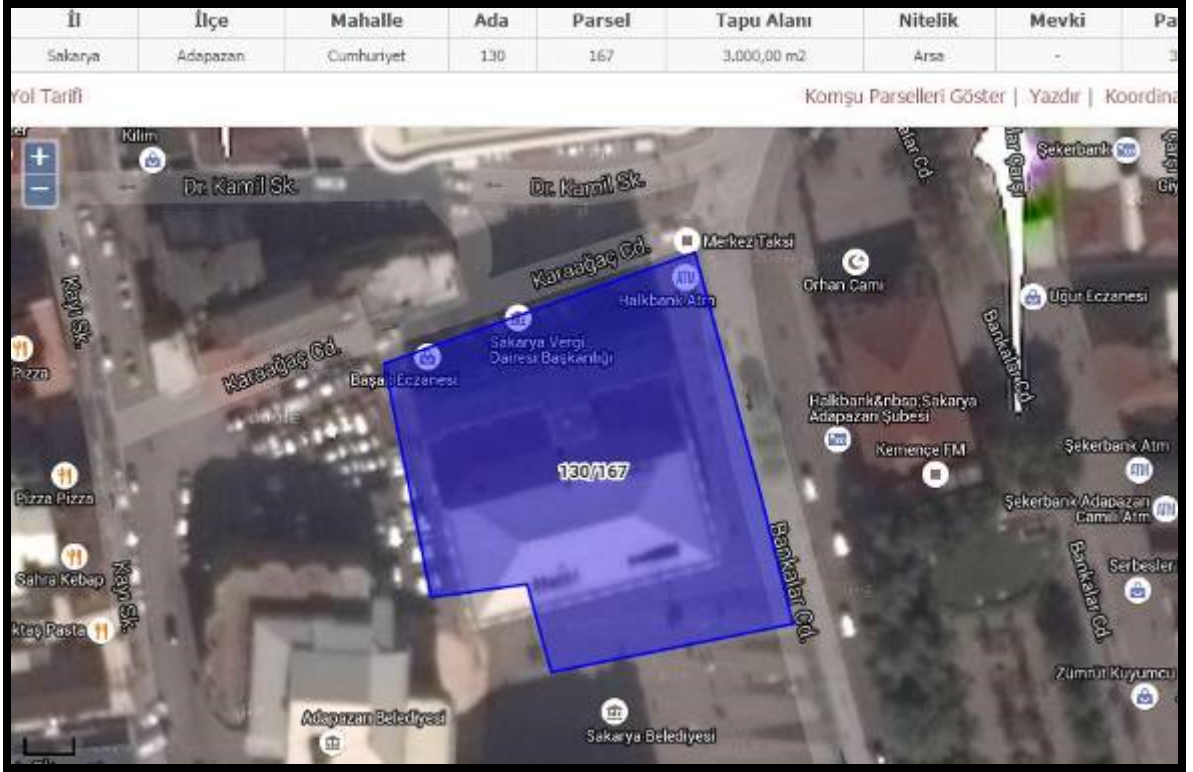
Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi içerisinde, Bankalar Caddesi'ne cepheli konumda bulunan bina içerisinde yer almaktadırlar. Taşınmazların tamamı mahallinde Halk Bankası Adapazarı Şubesi, No:5 olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazların konumlu bulunduğu bölge ticaret + hizmet mntıkası şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Taşınmazların bulunduğu bina içerisinde Ali Fuat Cebesoy Vergi Dairesi, arka parselinde Adapazarı Belediyesi, karşısında Orhan Cami ve yakınında Atatürk Parkı yer almaktadır.

Taşınmazlar, Adapazarı İlçe merkezinin kalbi olarak tabir edilen bölge içerisinde yer almakta olup, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu lokasyon içerisinde konumlanmaktadırlar. Şehir merkezi içerisinde yer alan taşınmazlara ulaşım çok kolaydır.

KROKİ:





3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Ortak Bilgiler

İli	Sakarya
İlçesi	Adapazarı
Köyü	--
Mahallesi	Cumhuriyet
Sokağı	--
Mevkii	--
Pafta No	35
Ada No	130
Parsel No	167
Yüzölçümü	3.000,00 m ²
Ana Gayri. Niteliği	Arsa
Yevmiye No	16657 (Her Biri)
Cilt No	17 (Her Biri)
Tapu Tarihi	28.10.2010 (Her Biri)
Sahibi (Her Biri)	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Edinme Sebebi	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması
Hissesi	Tam (Her Biri)

Bağımsız Bölümlerin

Niteliği	1 Nolu: Dükkân 3 Nolu: Dükkân 23 Nolu: Büro
Arsa Payı	1 Nolu: 300/7783 3 Nolu: 1200/7783 23 Nolu: 1200/7783
Katı	1 Nolu: Bodrum 3 Nolu: Zemin 23 Nolu: 1.Kat
B.Bölüm No	1, 3 ve 23 Nolu
Sayfa No	1639-1641-1661

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Tetkik Bilgileri ve Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazların Adapazarı Tapu Müdürlüğü'nde 01.10.2015 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda ve 30.09.2010 tarihli Takbis belgesi üzerinde aşağıdaki beyanlar görülmüştür.

BEYAN: Yönetim Planı. 28/05/1987

BEYAN: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır. Tarih: 04.09.2015,
Yevmiye:17752

➤ Taşınmaz son üç yıl içerisinde el değiştirmemiştir.

6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Madde 1- Amaç ve kapsam

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

(*) ("Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği" olan Yönetmelik adı; 25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 1 inci maddesiyle "6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği" şeklinde değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.)

Madde 7- Riskli yapıların tespiti ve itiraz

(1) (25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 3 üncü maddesiyle değişen şekli.) Riskli yapılar, Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

(2) Riskli yapıların tespiti;

(25.07.2014 tarih ve 29071 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliğin 3 üncü maddesiyle değişen şekli.)Öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır.

(3) İtiraz;

** Bakanlıkça veya İdarece yapılan riskli yapı tespitlerine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince 15 gün içerisinde riskli yapının bulunduğu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. Aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece almış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.

** Riskli yapı tespitlerine yapılacak itirazlar; Üniversitelerce belirlenen 4 üye ve Bakanlıkça belirlenen 3 üye, olmak üzere toplam (7) üyeden teşkil olunan Teknik Heyetler'ce incelenir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Teknik heyetin almış olduğu kararlar, dayanakları ve ilmi gerekçeleri de belirtilmek suretiyle yazılır ve itiraz edene bildirilir. Heyet İtiraz sonucu teknik heyetçe verilecek karara karşı idare mahkemelerinde iptal davası açılabilir ancak açılan davada yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.

Tahliye ve yıktırma;

MADDE 5- (1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

(2) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine **altmış(60) günden az olmamak üzere süre verilir**. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince

yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir. (1)

Uygulama işlemleri

MADDE 6- (1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık

artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

(1) Bu fıkranın birinci ve ikinci cümleleri Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, Kararın Resmi Gazete'de yayımlandığı 26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesi hüküm altına alınmıştır.

Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirliler olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

(5) Bakanlık;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

(6) Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. (İptal ikinci cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.) (...)

(10) (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.)

(11) Bu Kanun hükümlerine göre Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

(12) Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

➤ Tapu senedi;

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1 ve 3 b.b. nolu taşınmazlar niteliği "Dükkân", 23 b.b. nolu taşınmaz ise "Büro" vasfı ile kayıtlı durumdadır.

Taşınmazlar Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

➤ İmar Pafta Sureti;

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsele ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Adapazarı Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**" başlığı altında verilmiştir.

➤ Yapı Ruhsatı Belgeleri

- I. Adapazarı Belediyesi tarafından tanzim edilen zemin ve 1.kat tadilatı için verilmiş 12.02.1987 tarih, 2 cilt, 19 sahife numaralı 51 dükkân için düzenlenmiş İnşaat Ruhsatnamesi (2.982 m²)
- II. Adapazarı Belediyesi tarafından tanzim edilen 3-5 kat için verilmiş 27.05.1987 tarih, 4 cilt, 31 sahife numaralı 35 iş yeri için düzenlenmiş İnşaat Ruhsatnamesi (5.967 m²)
- III. Adapazarı Belediyesi tarafından tanzim edilen 01.09.1987 tarih, 7 cilt, 13 sahife numaralı 110 iş yeri için düzenlenmiş İnşaat Ruhsatnamesi (8.527 m²)

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

- I. Adapazarı Belediyesi tarafından tanzim edilen değerlemeye konu 1, 3 ve 23 bağımsız bölümler olmak üzere T.C. Halk Bankası adına düzenlenmiş 11.04.1991 tarih, 2/49 nolu Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi (1.446 m²)

➤ Mimari Proje

Adapazarı Belediyesi ve Adapazarı Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede; bina projesinde zemin ve 1. Normal kat planları incelenmiş olup, bodrum kat planlarına rastlanmamıştır. Her iki kurumda yer alan mimari projelerde belirtilen bağımsız bölüm numaraları, birbiriyle uyumsuzluk göstermekte olup, mevcut bankanın kullandığı

mahallerin bağımsız bölüm numaralarından (Halk GYO A.Ş. elindeki tapu belgesindekilerden) da farklılık göstermektedir.

Tapu Müdürlüğünde yer alan kat irtifak projesinde 1 nolu bağımsız bölüm zemin katta görünmekte olup, tapu kayıtlarında ise bodrum kat olarak kayıtlıdır.

3 nolu bağımsız bölüm Tapu Müdürlüğünde yer alan kat irtifak projesinde zemin katta parsel bitişiğinde yer alan meydandan girişi olan binanın, girişe bakıldığında sol tarafında yer alan dükkân olarak konumlanmaktadır. Mahallinde ise 3 nolu dükkân başka kullanıcılar tarafından kırtasiye olarak kullanılmaktadır.

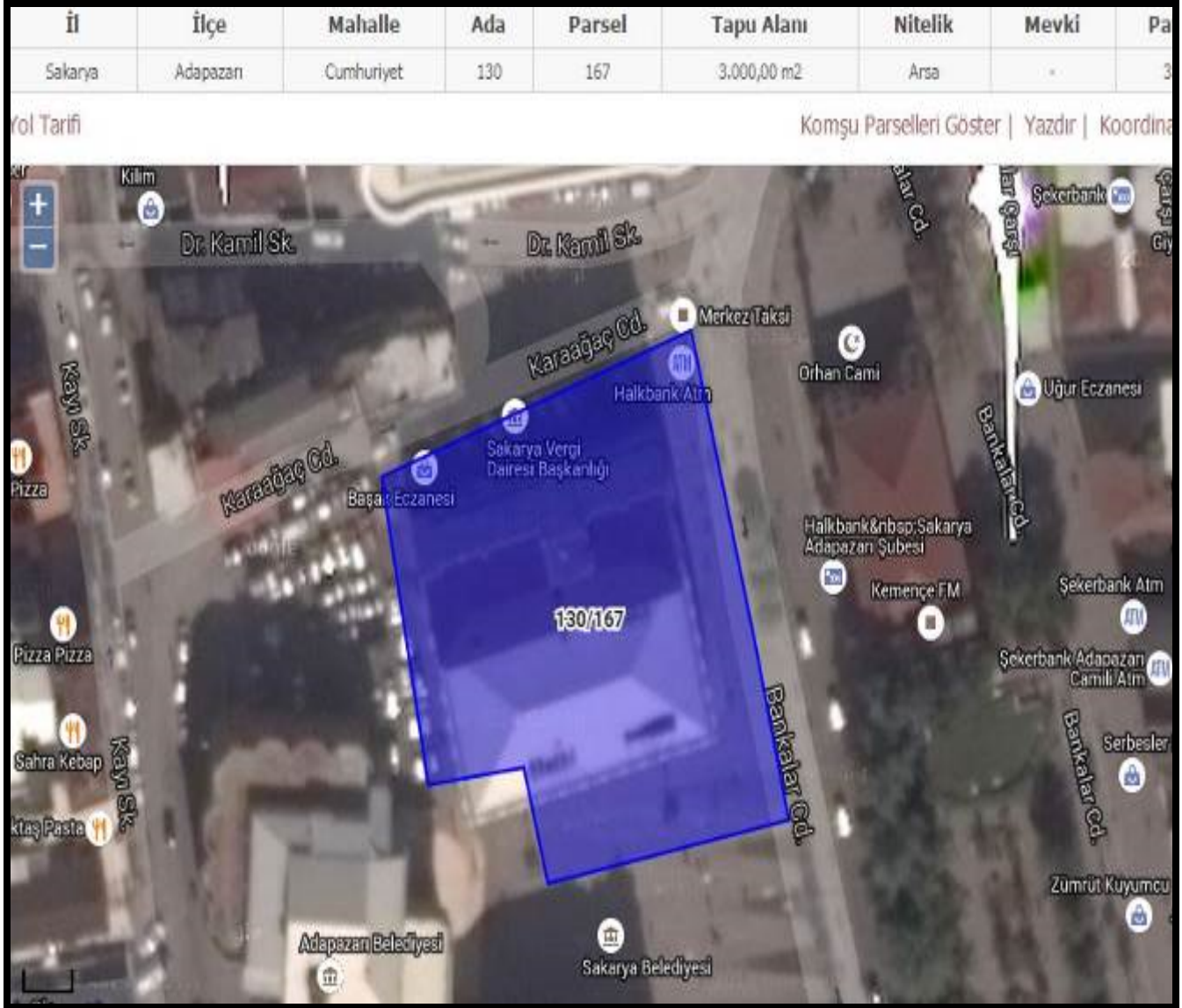
23 nolu bağımsız bölüm ise Tapu Müdürlüğünde yer alan kat irtifak projesinde 1.normal katta, mevcut durumda bina karşısında yer alan Migros Market yönüne bakmakta ve yaklaşık 20-22 m² alanlı olarak görünmektedir. Mevcut durumda ise 23 nolu bağımsız bölümün yer aldığı 1.normal kat asma kat olarak değiştirilmiş olup, zemin katta yer alan bankaya ait asma kat alanı olarak kullanılmaktadır.

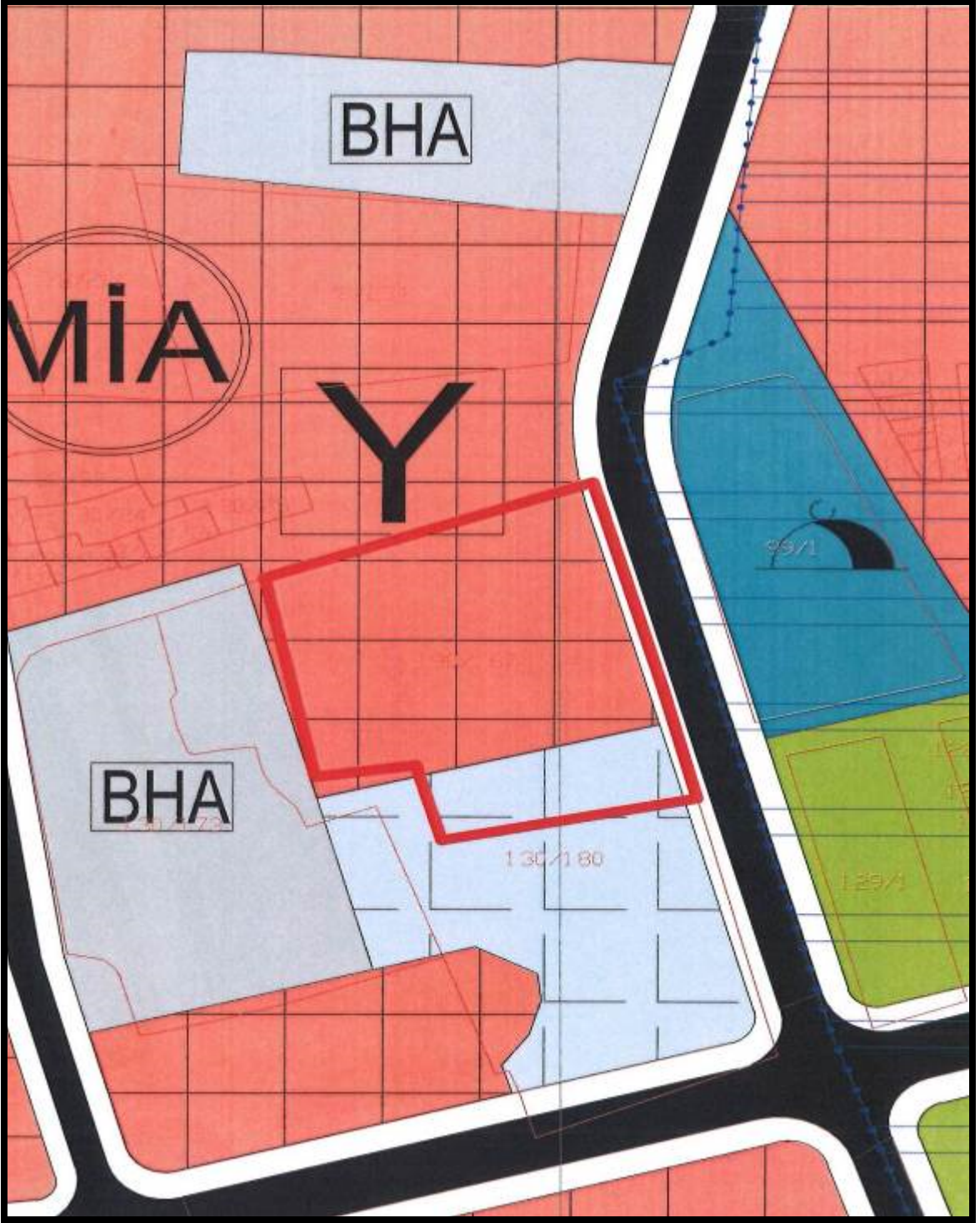
Sonuç olarak Tapu Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifak projesi mahal durumu ile tamamen farklı ve uyumsuz olup, teknik olarak yer tespiti yapılamamıştır. Değerlemede taşınmazların 3 katlı olarak Halk Bankası Adapazarı Şubesi olarak mahallerinde kullanılan alanları ve taşınmazlara verilen Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alanlar toplamı (1.446 m²) dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

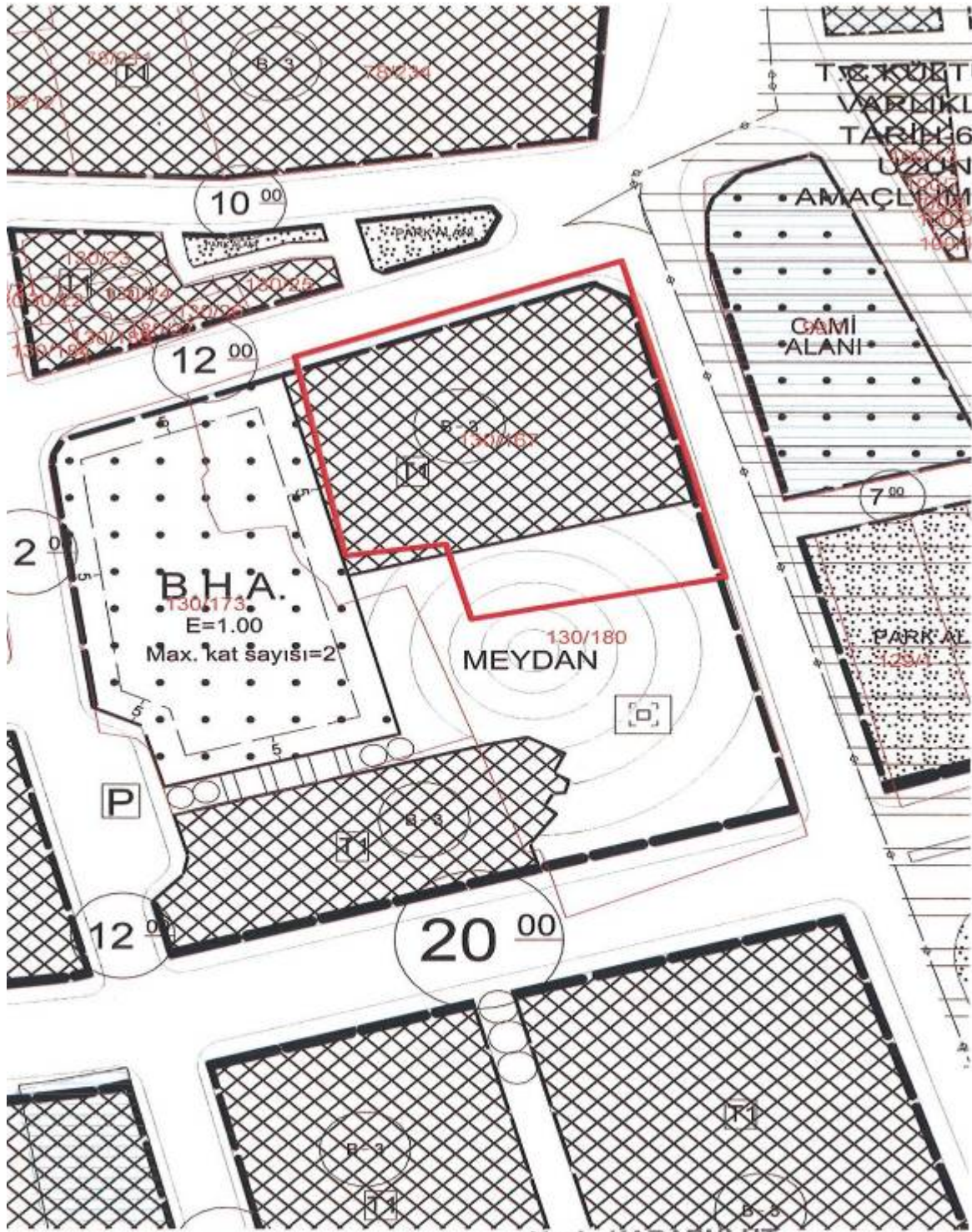
Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; 11.11.2013 tarih ve 12/337 sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Adapazarı Revizyon Nazım İmar Planında "M1A" lejantlı alan içerisinde kalmaktadırlar. Taşınmazlar 12.01.2015 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almaktadır. Parsel için yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, Hmax:3 kat olduğu bilgisi verilmiştir. Plan notunda göre; T1 Ticaret Alanları; İş Merkezi, ofis-büro, çarşı, mağazalar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, müze, kütüphane, tiyatro, lokanta, restoran, banka, finans kurumları, dersane, fırın amaçlı işyerlerinin yapılabildiği alanlardır. İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel için taban oturumu alanı yapılaşma sırasında belirleneceği bilgisi edinilmiş olup, bölge genelinde ise T1 lejantı için verilen taban oturumunun ise; TAKS:0,35 olduğu bilgisi verilmiştir.

Ayrıca ilgili memurun bilgisayar üzerinden yaptığı ölçüm neticesinde parselin yaklaşık 2.225 m²'lik kısmının T1 lejantında, geri kalan yaklaşık 775 m²'lik kısmının ise yola terk alanı ve meydan olarak düzenlenecek alan içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.





1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Pafta Örneği



1000 uygulama imar plan örneği

Yasin KARABULUT
Şehir Mimarisi

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği

ADAPAZARI İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

YASAL DAYANAK

3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırlanmıştır.

GENEL HÜKÜMLER

1. Adapazarı Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ve Uygulama Hükümleri ile bir bütündür.

2. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte bulunan ,kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile

- Sakarya 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Uygulama Hükümleri,
- Sakarya Büyükşehir Belediyesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri,
- Sakarya Büyükşehir Belediyesi Adapazarı İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.

3. Uygulama imar planı kapsamında istisna yasa ve yönetmelikler doğrultusunda hazırlanarak yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları, Mevzii Planlar gibi çeşitli tür ve ölçekteki planların uygulama hükümleri onay sınırları içinde geçerlidir.

4. Planlama alanı 1. derece deprem kuşağında olduğundan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması zorunludur.

5. Enerji nakil hatları altında kalan yapılarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği geçerlidir. İmar durumu müracaat aşamasında ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

6. Taşkına maruz alanlar için DSİ Genel Müdürlüğü'nün görüşleri alınmadan ve dere ıslahı yapılmadan yapılaşma izni verilemez.

7. Her türlü sit alanı ve tescilli parseller için 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Koruma Kurulu Kararları aynen geçerlidir. Bu alanlarda koruma kurulunun uygun kararı alınmadan işlem tesis edilemez.

8. Parselasyon planları tek etap halinde yapılabileceği gibi, etaplar halinde de yapılabilir. Parselasyon planı aşamasında yeni imar işlemi görecekt kadastro parsellerinde eşit DOP ve KOP alınmasına olanak sağlayacak etap sınırlarını geçirmeye ilgili belediyesi yetkilidir.

9. 30.10.2014 tarih onaylı Adapazarı Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmındaki hükümlere ve 21.06.2000 tarihinde Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Güneşler Beldesi İmar Planı Revizyonuna yönelik Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu ve 04.07.2000 tarihinde Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Erenler Belediyesi Revize İmar Planına esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

Tanımlar:**1. T1 Ticaret Alanı:**

İş Merkezi, ofis-büro, çarşı, mağazalar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, müze, kütüphane, tiyatro, lokanta, restoran, banka, finans kurumları, dersane, fırın amaçlı işyerlerinin yapılabildiği alanlardır.

2. T2 Ticaret Alanı:

Büyük alışveriş merkezleri, showrooamlar, sosyal ve kültürel tesisler(kongre, seminer, tiyatro, sinema vb.), düğün salonu, gazino gibi eğlenceye yönelik birimler, büyük oteller ve diğer konaklama tesisleri, restoranlar, büyük iş merkezleri, işyerleri, tıbbi hizmetler amaçlı yapıların yapılabildiği alanlardır.

3. TT(Toptan Ticaret) Ticaret Alanları:

Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

4. T3 Yol boyu teşekkül etmiş Alanlar

İmar planında zemin kat ticaret, üst katlar konut ya da ticaret kullanımı olarak ayrılan alanlardır. Zemin katın ticaret, üst katların konut olarak kullanılması durumunda; konut kullanımları için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranacaktır.

5. TİCK (Konut+Ticaret) Alanları:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 23.05.2013 tarih ve 7789 sayılı oluru ile ticaret+konut alanı olarak onanan 1/1000 ölçekli UİP değişikliği plan hükümleri geçerlidir.

Küçük Sanayi Alanları:

Bu alanlarda; şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depolar yapılabilir.

6. Ağaçlandırılacak Alanlar:

Bu alanlar mevcut orman alanları içerisinde olup orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile jeolojik sebepler, konumu ve özellikleri nedeniyle plan hükümlerinde ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

7. Rekreasyon Alanı:

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, düğün salonu ,nikah salonu, koteyl salonu, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf,otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

8. İmar Durumu :

Belediyesi tarafından Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin belirlediği norm ve standarda uygun olarak düzenlenen; uygulamaya esas olmak üzere, parselin imar planı, plan hükümleri ve yönetmelik hükümlerine göre yapılanma şartlarını gösterir belgedir.

9. Arsa Aplikasyon Krokisi: Kadastro Müdürlükleri, lisanslı harita büroları veya lisanslı harita büroları bulunmuyor ise serbest çalışan Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından ekinde tescile esas belgesini bulundurmak koşuluyla hazırlanan belgedir. Arsa köşe koordinatlarının gerekli dönüşümler yapılarak ITRF sisteminde hesaplanması ve zemine applike edilmesi zorunludur.

10. Yol ve Arsa Kotu Tutanağı (Plankote- Kırmızı Kot Tutanağı): Serbest çalışan Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından hazırlanıp belediyesince onaylanan, parsellerin eğim, değişim ve imar durumunda gösterilen ön, yan, arka bahçe mesafeleri kırık noktalarının oluşmuş, kaldırım ve yollara göre kotlarının ve koordinatlarının gösterildiği sayısal ve basılı olarak hazırlanan belgedir. Bu belgenin ilgili Belediyesinin belirlediği norm ve standarda uygun olarak hazırlanması zorunludur.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. Daha önce yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine göre yapı ruhsatı alınıp inşaatına başlanan ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen inşaatlar ile yapı kullanma izin belgeli mevcut yapılara ilişkin ruhsat başvurularında; bu plan hükümlerine göre ilave, kat ilavesi veya emsal artışına sebep olacak değişiklikler yapılamaz. Bu planda belirtilen yapılaşma kriterleri (taks, kaks, emsal ve yençok v.b.) boş parsellerde geçerlidir.

2. Bu plan sınırları içerisinde tek parselde yapılacak 12 daire ve üzeri konut yapıları, toplam inşaat alanı 800 m² ve üzeri konut dışı yapıların tamamı trafik akışının sağlıklı yürütülebilmesini sağlamak, otopark ihtiyaçlarını parselde çözdürmek amacıyla yapı ruhsatı verilmeden önce otopark uygunluğu, giriş-çıkışı ve yol bağlantılarını gösteren trafik etüt raporu hazırlanarak ve projesini Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesine Başkanlığına onaylatılması gerekmektedir. Proje onayı alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez ve onaylanan projenin yerinde uygulandığına dair Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığından uygundur belgesi alınmadan binaya yapı kullanma izin belgesi verilemez.

3. Eğimden dolayı ortaya çıkan katlarda iskan edilebilecek alanlar emsal hesabına dahildir.

4. Bu plandan önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre ifrazı yapılan ayrıntı yapı nizamına tabi alanlarda; yüzölçümü 200 m² den küçük, cephesi 8 m. den az ve bitişiğinde boş parsel veya üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş binalı parsellerin bulunması halinde, bu parsellere tevhit edilmeden yapı ruhsatı verilmez.

5. Bu plandan önce yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ifraz edilen alanlarda, imar adasındaki mevcut yapılaşmaya göre ikili, üçlü ve dörtlü blok oluşturmaya, arka ve yan bahçe mesafesini 2 m. ye düşürmeye belediyesi yetkilidir. Hiçbir suret ile planda belirtilen taks ve kaks değerleri aşılamaz.

6. Çatı arasında hiçbir suret ile piyes, güvercinlik, fener, ortak alan ve eklenti v.b. yapılamaz.

7. Bu planda;

- Birden fazla kat adedi,
- Bina yüksekliği,
- Yapı yoğunluğu,
- Yapı nizamı,
- Kullanma kararı verilen parselde,

Parselin veya adanın farklı yapılaşma ve kullanım kararlarına ait alanların sınırı, imar hattından itibaren parsel veya yapı adası derinliğince 25 metredir. Kademe hattı bulunan parsellerde ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

8. Planda emsal değeri belirtilen konut kullanımı dışındaki (ticaret ve küçük sanayi) alanlarda yapılacak binanın taban alanı; emsal değeri planda belirtilen yapı en çok yüksekliğine tekabül eden kat adedine bölünmesi ile bulunan değeri geçemez.

Kat adetleri;

- Yençok = 4 metre'ye kadar belirtilen alanlarda bina kat adeti 1,
- Yençok = 8 metre'ye kadar belirtilen alanlarda bina kat adeti 2,
- Yençok = 10 metre'ye kadar belirtilen alanlarda bina kat adeti 3,
- Yençok = 15 metre'ye kadar belirtilen alanlarda bina kat adeti 4 olarak kabul edilecektir.

Ancak; Planda Emsal = 1.00, Kat Adeti = 2, $Y_{\text{ençok}} = 10.00$ m. olarak belirtilen ticaret ve küçük sanayi alanlarında TAKS=0.50'i aşamaz.

9. İmar planında, Emsal = 1.20 olarak belirlenen ve yol kotunun altında kalan konut alanlarında; bina taban alanını daha az kullanmak suretiyle, yol kotunun altındaki katlar dahil 4 kattan fazla katlı yapı yapılamaz.

10. 3 kat yapı nizamına tabi Ticaret alanlarında (T1,T2,TT) Yençok değeri 12,00m olarak uygulanır.

11. Bu plandan önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre ifrazı yapılan ayrıntı yapı nizamına tabi alanlarda; yüzölçümü 200m²'den küçük, cephesi 8.00m.'den az ve bitişiğinde boş parsel ve üzerinde ekonomik ömrünü doldurmuş binalı parsellerin bulunması halinde, bu parsellere tevhit edilmeden yapı ruhsatı verilmez. Ancak; bitişiğinde boş parsel bulunmayan parsellerde yapılacak konut ve ticari amaçlı yapılar brüt70m² yapı yapılabilir.

UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. Ayrıntı nizamına tabi Konut ve ticaret alanlarında yeni oluşturulacak parseller;

- Köşe başı parsellerde parsel cephesi 18.00 m.'den,
- Ara parsellerde parsel cephesi 16.00 m.'den,

- Parsel derinliği 20.00 m. den,
- Parsel alanı 500 m² den ,

Bitişik nizama tabi konut ve ticaret alanlarında ise;

- Köşe başı parsellerde parsel cephesi 13.00 m.'den,
- Ara parsellerde parsel cephesi 8.00 m.' den,
- Parsel derinliği 18.00 m. den,
- Parsel alanı 300 m² den ,

Küçük sanayi Alanlarında minimum ifraz şartı 500m² dir.

Rekreasyon alanlarında parsel cephesi 40 m., derinliği 50 m. ve alanı 5000 m² den az olamaz.

2. İmar planı sosyal donatı alanları dışındaki kamu kurumu alanlarında minimum parsel cephe genişliği ve minimum parsel derinliği büyüklükleri aranmaz. İfraz gerektiren durumlarda, ifrazın gerekçesine ve yapılaşma koşullarına göre parsel cephe ve derinliği büyüklükleri ilgili kuruluşun ihtiyacına göre yapılır.

3. İmar uygulamalarında ve imar inşaat durumu düzenlemesi sırasında mevcut yapılaşma ve kadastral sınırların korunması gerektiği hallerde, plandaki yol genişliğini azaltmamak şartı ile yol güzergahını 2.00m.'ye kadar düzeltmeye Belediyesi yetkilidir.

4. Bu planda bahçe mesafeleri belirtilmeyen alanlarda ön bahçe mesafesi 5 metre'den yan ve arka bahçe mesafeleri 3 metre'den az olamaz. Ancak; yapılaşması kısmen veya tamamen teşekkül etmiş imar adalarında bina derinliğinin 7m. olarak sağlanması amacıyla ön bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Ancak hiçbir suret ile planda ve bu notlarda belirtilen taks,kaks,emsal değeri aşılamaz.

5. İmar planı üzerinde maksimum yükseklik sınırı getirilmemiş ancak maksimum kat adedi belirtilmiş, Eğitim, Sağlık, Spor, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ile İdari Tesisler Alanlarında (Belediye Hizmet Alanı , Kamu Kuruluşu Alanları , Askeri Tesis Alanları) ve max. kat adedi getirilmemiş Dini Tesis Alanlarında, tesisin yapımında ilgili yasa, yönetmelik ve TSE standartlarının gerçekleştirilmesine imkan sağlamak amacıyla kat yükseklikleri uygun ölçülerde belirlenecektir.

6. Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarında planla verilmiş $Y_{ençok}$ saçak seviyesi aşılmaksızın iç yüksekliği 2.40m.'den az olmamak üzere asma kat düzenlenebilir.

7. Plan üzerinde Özel Nitelikli Sanayi Alanı olarak tanımlı bölge $Y_{ençok}$: 8.75m. (2 kat) olup zemin katlarda asma kat yapılabilir. Bu alanda yürürlükte olan tip mimari proje geçerlidir.

8. Jeolojik sebeple Ağaçlandırılacak Alan olarak gösterilmiş alanlarda hiçbir surette yapılaşmaya izin verilmez. Mezarlık amacıyla ayrılmış alanlarda ise; tahsis amacı dışında yapılaşmaya izin verilmez.

9. Park alanlarında 35m²'yi geçmeyen muhtarlık binaları yapılabilir.

10. Rekreasyon alanlarında peyzaj projesi yapıp, Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Rekreasyon Alanı(A) olarak gözüken alanlarda Temelsiz, sökülüp taşınabilen malzemelerden oluşan yapılara izin verilecektir.

11. Kentsel Aktif Yeşil Alanların bitişiğindeki parsellerde yer alacak yapılar ile bu alanlar arasındaki mesafe 3m.'den az olamaz.

12. Parsel sınırlarına 3 metreden fazla yaklaşmamak ve iç yüksekliği 2.80 metreden fazla olmamak şartı ile üstü kapalı yanları açık veya kısmen kafeslerle örtülü pergola yapılabilir.

13. Parsel sınırlarına 3 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile gölge vermek, bitki sardırarak amacıyla hafif malzemedan yanları açık, üstü aralıklı güneş kesicilerle boşluklu olarak düzenlenen kameriye yapılabilir.

14. Yapılacak basit tamir ve tadil işlerinde Belediyesinden izin almadan uygulama yapılamaz.

15. Halkın g n birlilik ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla imar planlarında 10.00 m. ve daha geniş yola cepheli konut parsellerindeki binanın zemin katının işyeri olarak ruhsatlandırılmasına civardaki binaların durumuna göre Belediyesi yetkilidir.

16.  zerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde; sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifrazlarda işleme giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak kaydıyla bu plan ve yönetmelikteki ifraz (cephe ve derinlik) şartlarına tabi değildir.

17. Ifraz-tevhid yolu ile imar yoluna cephesi olmayan parsel ihdası yapılamaz.

18. Yürürlükte bulunan planlara uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılarak elde edilmiş parsellerin bulunduğu alanda, parsel sahiplerinin bilgisi dışında idarelerin tasarrufu ile yapılan plan değişikliği sonrası, yolun genişlemesi ve bedelsiz kamuya terk ettirilmesi durumunda söz konusu parsel için Emsal/ KAKS ve TAKS imar yolundan dolayı terkten önce sahip olduğu alan üzerinden verilir.

19. Yola göre  n bahçeleri parsellerde, köprülü giriş ancak civar teşekkülde varsa yapılabilir. Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile yaya kaldırımı ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, engellilerin de kullanımını sağlamak amacıyla standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

20. Yan cepheden köprü şeklindeki geçitlerle yola bağlanma zorunluluğu olan hallerde, köprü genişliği en fazla 1.80 m olacaktır. Bu köprülerin bina yan yüzüne yapışık ve konsol olarak inşa edilmeleri mecburidir.

21. Ticaret Alanları ve Ticaret+Konut Alanlarında, parsellerin yola bakan cephelerinde bahçe duvarı yapılamaz. Bahçe duvarı ile ilgili diğer hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

22. Ticaret Alanlarındaki binalarda yapılacak çatılarda; civarın karakterine, mevcut yapılaşmaya, binanın durum ve ihtiya ı da dikkate alınarak, çatı örtüsü malzemesinin cinsini ve şekliini tayin etmeye, varsa öncelikle Estetik Kurul ilke kararları doğrultusunda Belediyesi yetkilidir. Evvelce yapılmış yapılar için de bu yetki kullanılır. Binaların  atı planları mimari proje ile birlikte, Belediyesine sunulacaktır. Bu planlarda asansör kulesi, merdiven evi, güneş kolektörü, anten, hava ve duman bacaları, havalandırma sistemleri, vb. elemanlar gösterilecek, çatı ve teras meyiller ile tüm bitiş malzemelerinin renk, cins ve niteliği ayrıca belirtilecektir.

Çatıların tasarımı, çatılarda kullanılacak malzemelerin seçimi vb. hususlarda, "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

23. Kapalı çıkmalar İm.'yi aşamaz.

24. Açık ve kapalı çıkmalar hiçbir şekilde imar hattına taşamaz.

25. Bir parselde aynı anda veya ayrı ayrı zamanlarda, yönetmelikteki hükümlere uyulması ve hepsinin tek bir ruhsata bağlanması koşulu ile birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, İmar Planı, planda yoksa Yönetmelikte her bina için ayrı ayrı belirlenen bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

26. Yoldan kotlandırılmada yapılan binada, parselin kot aldığı yol cephesindeki bina orta hizasında bulunan tretuvar seviyesi röper kabul edilir.

27. Parselin köşe kotlarının ve cephe aldığı yol ve/veya yolların siyah kotlarını gösteren plankote, Belediyesinin onaylanması koşulu ile serbest çalışan bir Harita Mühendisi tarafından hazırlanır. Binalara kot verilmesi aşamasında Belediyesi tarafından belirlenmiş olan kırmızı kota uyulması esastır.

28. Tretuvar seviyesi, yol seviyesinin 0.20 m üstü olarak kabul edilir. Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde, bordür üst seviyesi, Belediyesi tarafından hazırlanan kırmızı kot tutanağına göre en geç 20 gün içinde belirlenir.

29. T.C.D.D. Tesisleri Alanı olarak tanımlanan alanlarda; demiryollarına ait tesisler dışında başka tesisler yapılamaz.

3.6-Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Konu Olup, Olmayacağı

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak;

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almaktadır. Parsel için yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, Hmax:3 kat olduğu bilgisi verilmiştir. Plan notunda göre; T1 Ticaret Alanları; İş Merkezi, ofis-büro, çarşı, mağazalar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, müze, kütüphane, tiyatro, lokanta, restoran, banka, finans kurumları, dersane, fırın amaçlı işyerlerinin yapılabildiği alanlardır. İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel için taban oturumu alanı yapılaşma sırasında belirleneceği bilgisi edinilmiş olup, bölge genelinde ise T1 lejantı için verilen taban oturumunun ise; TAKS:0,35 olduğu bilgisi verilmiştir.

Ayrıca ilgili memurun bilgisayar üzerinden yaptığı ölçüm neticesinde parselin yaklaşık 2.225 m²'lik kısmının T1 lejantında, geri kalan yaklaşık 775 m²'lik kısmının ise yola terk alanı ve meydan olarak düzenlenecek alan içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.

- Değerlemeye konu gayrimenkuller 28/10/2010 tarih ve 16657 yevmiye numarası ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmişlerdir.
- Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kısmi yapı kullanma izin belgesi mevcut olmakla birlikte yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olması ve kat mülkiyeti

tesis edilmemiş olması hali ile portföye uygun bulunmamıştır. Portföye alınması durumunda portföyde "bina" olarak yer alabilecektir.

3.7- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildirler.

3.8- Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Sakarya İli

Sakarya Marmara bölgesinin Kocaeli- Sapanca bölümünde yer alan il. İl toprakları 29° 57' ve 30° 53' doğu boylamları ile 40° 17' ve 41° 13' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Bolu, güneyden Bilecik, batıdan Kocaeli, kuzeyden Marmara bölgesinin Kocaeli-Sapanca bölümünde yer alan il. İl toprakları 29° 57' ve 30° 53' doğu boylamları ile 40° 17' ve 41° 13' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Bolu, güneyden Bilecik, batıdan Kocaeli, kuzeyden Karadenizle çevrilidir. Trafik numarası 54'tür. İl adını Sakarya Nehrinden alır. M.Ö. 7. yüzyılda bu bölgeye sâhip olan Frigyalılar, nehre kendilerince kutsal tanıdıkları "Sangari" ismini vermişlerdir. Daha sonraki devirlerde "Sengarios" (Sangarius) ve "saldırgan" mânâsına gelen "Zakharion" isimleriyle anılmıştır.



Tarihi

Sakarya, milat öncesi uygarlıklar döneminden Osmanlı Devleti'ne, Osmanlı'dan Cumhuriyet'e uzanan tarih çizgisinde, Anadolu'ya renk veren kültürlerin birleştiği, 19. yüzyılda başlayan göçlerle, Kafkaslardan ve Balkanlardan gelen toplulukların oluşturduğu ve bu kültürlerin barış içinde yaşadığı bir ildir. Sakarya hem tarihi hem de bugünü ile Türkiye'nin bir özeti niteliği taşımaktadır. Farklı coğrafyalardan gelmiş olmak ve farklı kültürlerle sahip olmak Sakarya'da ayrıştırıcı değil birleştirici ve kaynaştırıcı bir rol oynamaktadır. Selçuklular devrinde, Anadolu'nun tamamı hâkimiyet altına alınınca bu nehre ve çevresine Sakarya adı verilmiştir. Sakarya ismi Türkler tarafından özellikle verilmiştir. Daha önceki isimlerinden ayrı, özgün bir isimdir.

Adapazarı'na gelince; Sakarya'nın merkezi olan Adapazarı, adını eskilerde bu alanda kurulan bir pazardan almaktadır. Sakarya ilinin bilinen tarihi Hititlerle başlamaktadır. Çünkü Anadolu'da ilk siyasi birliği Hititler kurmuşlardır. Bu dönem de M.Ö. XIII. Yüzyıllara rastlar. M.Ö. 1200 yıllarında Hint-Avrupa asıllı ve Deniz Kavimleri denen topluluklar, Friglerle birleşerek Hitit egemenliğine son vermişlerdir. Bu kez Frigler Sakarya Irmağı ile Büyük Menderes'e kadar olan bölgeye sahip oldular. Sonra da hakimiyet alanlarını doğuda Kapadokya, batıda da Kilikya (Adana)'ya kadar genişlettiler. Başkent ise Gordion şehriydi. Sakarya Irmağı ile Ankara arasında yoğunlaşan Friglere M.

Ö. VII. Yüzyılın ilk yarısında Kafkasya üzerinden Anadolu'ya gelen Kimmerler son vermiştir. Aynı dönemde Ege bölgesine Lidyalılar hâkim olmuşlar ve hakimiyet alanlarını Sakarya'yı da içine alacak şekilde genişletmişlerdi. Ancak milli bir ordu meydana getirememeleri, Lidyalıların ömrünün kısa sürmesine yol açmıştır.

Sakarya Coğrafyası

Fizikî Yapı

Sakarya il topraklarının % 34'ü dağlardan, % 44'ü platolardan ve % 22'si ovalardan ibârettir. Güneyden kuzeye doğru uzanarak Karadeniz'e açılan il alanı jeolojik üçüncü zaman sonları ile dördüncü zaman başlarında son şeklini almıştır. Bu jeolojik devirlerde meydana gelen büyük kıvrılma ve kırılma hareketleriyle Trakya'nın güneye, Kocaeli Yarımadasının kuzeye doğru farklı yönlerde çarpılmasına sebep olmuştur. Bu çarpılma sonucu biri Karadeniz'e öteki Marmara



Denizine açılan iki vâdinin çökmesiyle İstanbul Boğazı meydana gelerek, Akdeniz'le Karadeniz'in birleştiği tahmin edilmektedir. Çarpılmanın etkisi Sakarya ilinde daha güçlü olmuş ve il alanı Karadeniz'e doğru eğim kazanmıştır. Sakarya Nehri, İç Batı Anadolu platolarından taşıdığı toprağı bu bölgeye yığarak Alüvyonlu (alüvyal) ve killi (kolüvyal) ovaları meydana getirmiştir.

Dağları

Sakarya ilinde yüksek dağlar yoktur. Yüksek ve sarp olan tepeler güneydedir. Orta ve kuzeydeki yüksekliklerse Kocaeli Platosunun uzantısı durumundadır. Yer yer rastlanan ve yüksek olmayan tepeler dışında genellikle düz ve alçak bir yapıdadır. En önemli yükseklikler güneyde yer alan Samandağları'dır. Akyazı'dan Sapanca Gölüne kadar uzanan bu sıradağların en yüksek yerleri Keremali Dağı (1543 m), Karadağ (1467 m) ve Dikmentepesi (1387 m)dir. Doğudaki ovalık bölgede en yüksek tepe Çamdağ Tepesi (1880 m)dir.

İl topraklarının büyük kısmında platolar hâkimdir. Bu platoların çoğu yayla olup, bâzıları ormanlarla, bâzıları ise otlaklarla kaplıdır. En önemli plato Kocaeli Platosu olup, bunun yüksek yerleri ormanlarla kaplıdır. Bitki örtüsü zengindir. Ayrıca il topraklarında Ziyârettepe, Turnalık, Gındına, Keremali, Katırözü, Acella, Dikmen, Soğucak, Çiğdem ve Çataltepe platoları vardır.

Ovaları

Adapazarı (Akova) Ovası; Sakarya Vâdisi Türkiye'nin önemli ve büyük vâdilerinden biridir. İç Batı Anadolu platoları üzerinde yükselen Emir ve Türkmen dağlarında başlayan Sakarya Vâdisi; doğudan batıya geniş bir yay çizer. Porsuk ve Ankara çayı vâdileriyle birleşir. VâdiCambaz Boğazından sonra genişler. Pamukova'yı meydana getirir. Geyve Boğazında uzun ve derin bir oluğa dönüşür. Sonra birden genişleyerek, Adapazarı (Akova)nı meydana getirir. Birçok vâdiyle birleşen Sakarya Vâdisi, Karasu yakınlarında Karadeniz'e açılır. Uzunluğu 27 km, genişliği 23 km olan Adapazarı Ovası, Aşağı Sakarya Vâdisinde, Sapanca Gölü ile Adapazarı'nın doğusunda yer alır. Marmara ovalarının en büyüklerindedir. Alanı 620 kilometre karedir. Sakarya Nehrinin taşıdığı kalın bir alüvyon tabakasıyla kaplı olduğundan çok verimlidir. Yüksekliği deniz seviyesinden 30 m'dir. Bu ova içinde Erenler Tepesi (75 m), Alibey Tepesi (112 m) ve Tersiyeye Tepesi (85 m) bulunmaktadır.

Akarsular

Sakarya, Kocaali, Maden Deresi şelalesi,

Sakarya Nehri: Kaynağını Eskişehir topraklarından alan nehrin uzunluğu 824 km'dir. İl sınırlarında 159 km'lik kısmı yer alır. Sakarya merkezin 4 km doğusundan geçen nehir önce Mudurnu Çayını, Seyifler Kalesi yanında Çark suyunu alır, Karasu Yenimahalle'den Karadeniz'e dökülür.

Çark Suyu: Sapanca Gölünün fazla sularını taşıyan Çark 45 km uzunluğundadır. Sapanca gölünden doğar, Ferizli-Seyifler köyünde Sakarya Nehri ile birleşir. Son yıllarda Sapanca Gölünün suları insan faaliyetleri amacıyla yoğun kullanıldığı için fazla bir akışı yoktur. Belediyenin akışı sağlamak amacıyla Sakarya Nehrinden su taşıma projesi gerçekleşmiş, Kent içindeki Çark deresi çorak görünümünden kurtulmuştur[16].

Dinsiz Çayı: Mudurnu çayının koludur, uzunluğu 34 km'dir. Hendek sınırlarından doğar, Fabrika dere, Balıklı dere, Bıçkıdere ve Gürcüdere'yi alarak Mudurnu Çayıyla birleşir.

Mudurnu Çayı: Ardıç dağının güney yamaçlarından doğar, Bolatça Çayı ve Dinsiz çayını alarak Hendek'te Sakarya Nehri ile birleşir.

Darıçayırı Deresi: Hendek'in Kocadöngel Köyünden bu isimle doğar, Darıçayırı (Karasu) beldesinden geçtikten sonra Tuzla Mahallesinde Sakarya ile birleşir.

Maden Deresi: Çamdağının Hendek kısmından doğar, Kuzeye doğru akışa geçer. Uzunluğu 30 km olan Maden Deresinin aşağı kısmında oluşan kanyon vadi özellikle yazın turist çeker.

Melen Çayı: Yiğilca'dan Küçük Melen olarak doğar, Efteni Gölüne döküldükten sonra diğer kollarını alarak gölden Büyük Melen adıyla çıkar. Efteni Gölüne kadar 61 km, gölden sonra 63 km uzunluğundadır. 30 km'si Düzce-Sakarya sınırını oluşturan çay, Melenağzı köyünde Karadeniz'e ulaşır. Cumayeri Dokuzdeğirmen köyü ile Kocaali Beyler Köyü arasında 12 km'lik kısmında rafting yapılmaktadır. Üzerinde Melen Barajı yapılmakta olan çaydan Büyük Melen Projesi ile İstanbul'a içme suyu gönderilmektedir.

Göller

Sapanca Gölü: Sakarya ile Kocaeli illeri arasında uzanan tektonik oluşumlu tatlı su gölüdür. Kuzey Anadolu Fay Hattı etkisiyle oluşan göl,16 km uzunluk, 5 km genişliğe sahiptir. Denizden yüksekliği 33 m olan gölün en derin yeri 53 m, ortalama derinliği 36 m'dir. Göl suları Kocaeli'de sanayide, Sakarya'da içme suyu olarak kullanılmaktadır.

Acarlar Longozu: Karasu ve Kaynarca ilçeleri sınırlarında yer alan kıyı set gölüdür. Uzunluğu 7,5 km, genişliği 0,9 km olan göl, 1976'da Yaban hayatı Koruma sahası, 2004 yılında Yaban Hayatı Geliştirme Sahası ilan edilmiştir. Doğası, bitki ve kuş türleriyle ziyaretçi çekmektedir.

Taşkısığı Gölü, (Çaltıcak Gölü): Sakarya ili, Adapazarı ilçesi sınırlarında yer alır. Yüzölçümü 90 hektar olan gölün suları tatlıdır. Göl yakınlarına doğalgaz çevrim santrali yer alır.

Poyrazlar Gölü: Sakarya kent merkezinde 7-8 km uzaklıkta, Karasu yolu üzerindedir. Sakarya nehrinin biriktirdiği alüvyonlar sebebiyle oluşmuş alüvyal set gölüdür. Doğal sit alanı olan göl çevresi mesire yeri olarak kullanılmaktadır.

Akgöl: Karasu ve Ferizli ilçeleri arasında kalan alüvyal set gölüdür. Balık açısından zengin olan gölün kıyılarından torf çıkarılır. Fazla sularını Sakarya nehrine boşaltır.

Küçük Akgöl: Sakarya merkezin 12 km kadar uzakta eski Karasu yolu üzerindedir. Doğal ormanlarla çevrilidir.

Küçükboğaz Gölü: Karasu-Kocaali yolu üzerinde oluşmuş kıyı set gölüdür. Çevresi mesire yeri olarak değerlendirilir.

Gökçeören Gölü: 25 ha alana sahip olan göl, merkezin 7-8 km KB yönünde yer almaktaydı. Fazla derin olmayan ve kışın genişleyip yazın çekilen göl 1967 yılında kurutulmuş tarım arazisine çevrilmiştir.

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

MİLLİ EĞİTİM		
Okuma –Yazma Oranı (6 + Üstü Yaş)	Türkiye : % 93,66	%94,43
Okul Sayısı		730
Derslik Sayısı		6.850
Derslik Başına Düşen Öğrenci Sayısı		26
Öğrenci Sayısı (Örgün)		180.104
Öğretmen Sayısı		8.665
Yönetici Sayısı		990
Okullaşma Oranları		Okul Öncesi: % 37,00 İlköğretim: % 96,37 Ortaokul: % 96,21 Ortaöğretim: % 85,11
Derslik Başına Öğrenci Sayıları		Okul Öncesi: 22 İlkokul + Ortaokul: 24 Ortaöğretim: 29
YGS (Ortaöğretim) İl Geneli Net Ortalaması (Türkiye:36,30)		39,28
Halk Eğitim Merkezlerinde Açılan Kurs Sayısı		5.024
Halk Eğitim Merkezleri Kursiyer Sayısı		99.196
SAKARYA ÜNİVERSİTESİ		
Sakarya Üniversitesi Fakülte Sayısı		16
Yüksekokul Sayısı		6
Meslek Yüksekokulu Sayısı		15
Konservatuar Sayısı		1
Enstitü Sayısı		5
Sakarya Üniversitesi Öğrenci Sayısı		70.300
Sakarya Üniversitesi Akademik Personel Sayısı		1.967
GENÇLİK HİZMETLERİ ve SPOR		
Spor Kulüpleri		259
Stadyum (25.000 Kişilik Stadyum İnşaatı Devam Ediyor.)		1
Kapalı Spor Salonu		16
Milli Sporcu	Branş Sayısı: 4 Bayan Milli Sporcu: 4 Erkek Milli Sporcu: 11	15
K.Y.K'na ait Yurtlardaki Öğrenci (Kapasite:4.667)		277
Üniversiteye Ait Yurtlardaki Öğrenci (Kapasite:468)		468
Özel Yurtlardaki Öğrenci (Kapasite:12.916)		7.355

SAĞLIK			
	Kamu	Özel	Toplam
Hastane (A.ve Diş H. Dahil)	13	6	19
Uzman Doktor	485	124	609
Pratisyen Doktor	562	22	584
Diş Hekimi	86	138	224
On Bin Kişiye Düşen Hekim	Türkiye:17,2		12,8
Hemşire ve Ebe	1.693	173	1.866
Yatak Sayısı	1.419	244	1.663
Yatak İşgal Oranı	%82,0	%58,3	%78,8
On Bin Kişiye Düşen Yatak	Türkiye:26,5		17,8
Aile Sağlığı Merkezi			90
Toplum Sağlığı Merkezi			16
Aile Hekimliği Birimi			263
Verem Savaş Dispanser			1
Halk Sağlığı Laboratuvarı			1
ÇEKÜS Birimi			1
Bebek Ölüm Hızı (Binde)	Türkiye:10,8		4,8
KÜLTÜR ve TURİZM			
Taşınmaz Kültür Varlığı Sayısı			472
Sit Alanı Sayısı (2'si Kentsel)			28
Müze Sayısı (Sakarya, Geyve Alifuatpaşa Kuvayı Milliye ve Adapazarı Deprem Müzeleri)			3
Turistik Tesis Sayısı			26
Turistik Tesis Yatak Kapasitesi			4.759
Konaklayan Yerli Turist Sayısı- 2015 (Haziran)			122.077
Konaklayan Yabancı Turist Sayısı -2015 (Haziran)			9.826
TARIM			
Tarım Sektörünün Üretim Değeri-2014			-3.729.924.101
Tarım Alanlarının İl Arazisindeki Ağırlık Durumu			% 50
Tarımsal Arazilerin Sulanma Durumu			% 8
Tarımsal Destekleme Miktarı-2014 (Devam Etmektedir.)			-107.592.277
Tarımsal Destekleme Miktarı-2013			-133.199.021
Tarımsal Örgüt Sayısı (217.843 Üye)			174
Gıda Sektöründe Üretim Yapan İşletme Sayısı			881
ORMAN			
Ormanlık Alanların İl Arazisindeki Ağırlık Durumu			% 43
2003-2014 Yılları Arasında Dikilen Toplam Fidan Sayısı			16.910.000
2015Yılında Dikilen Fidan Sayısı			311.800

ÇEVRE	
Büyükşehir Katı Atık Tesisinin Hizmet Ettiği Nüfus	443.609
Büyükşehir Katı Atık Tesisinin Günlük Kabul Ettiği Atık Miktarı	423,5 ton
Büyükşehir Atıksu Arıtma Tesislerinin Hizmet Ettiği Nüfus	590.000
Toplanan Katı Atık Miktarı-2015 Haziran	99.490.500 kg.
Toplanan Tıbbi Atık Miktarı-2015 Haziran	644.700 kg.
SANAYİ	
KOBİ Sayısı	1.125
KOBİ'lerde Toplam İstihdam Sayısı	58.936
Anonim Şirketi Sayısı	1.004
Limited Şirketi Sayısı	4.114
Organize Sanayi Bölgeleri Sayısı	7
Organize Sanayi Bölgeleri Alanı	1.294 Ha.
Organize Sanayi Bölgeleri İstihdam Kapasitesi	53.300
Organize Sanayi Bölgeleri Fiili İstihdamı	17.843
ENERJİ	
Elektrik Enerjisi Üretimi-2015 (Ocak-Haziran)	9,3 Milyar kWh.
Elektrik Enerjisi Tüketimi -2015 (Ocak-Haziran)	1,6 Milyar kWh.
Doğalgaz Tüketimi-2015 (Ocak-Haziran)	139,6 Milyon m ³
İÇME SUYU-KANALİZASYON	
Sağlıklı İçme Suyuna Ulaşma Oranı	% 100
Fenni Kanalizasyon Şebekesi Olmayan Bölgelerdeki Hane Oranı	% 40
KAMU YATIRIMLARI	
Toplam Proje Sayısı	341
Toplam Proje Tutarı (TL)	5.529.793.139
Toplam Ödenek Tutarı(TL)	985.624.143

Nüfus

SAKARYA İLİNİN NÜFUS ve İDARİ BİRİMLERİNİN DURUMU			
Belediye	Toplam	Erkek	Kadın
Adapazarı	263.408	130.935	132.473
Akyazı	84.865	42.481	42.384
Arifiye	39.024	19.867	19.157
Erenler	79.934	40.256	39.678
Ferizli	24.944	13.228	11.716
Geyve	48.051	23.886	24.165
Hendek	76.664	38.021	38.643
Karapürçek	12.373	6.282	6.091
Karasu	57.008	28.486	28.522
Kaynarca	23.297	11.897	11.400
Kocaali	21.800	10.914	10.886
Pamukova	28.309	14.235	14.074
Sapanca	39.437	19.686	19.751
Serdivan	112.611	56.429	56.182
Söğütü	13.988	7.055	6.933
Taraklı	6.993	3.509	3.484
Büyükşehir Belediyesi	932.706	467.167	465.539

Sakarya'nın nüfusu 2014 yılı sonu itibari ile 932.706'dır. İl nüfusunun yaklaşık yarısı erkek, yarısı da kadın nüfustan oluşmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı binde 16,6, İlin yüzölçümü 4.817 Km² olup, Km² 'ye il genelinde 193 kişi düşmektedir. İlimiz nüfus olarak iller arasında 22., yüzölçümü olarak 66. sıradadır. 1954 yılına kadar Kocaeli'ye bağlı bir ilçe durumunda olan Adapazarı, 22 Haziran 1954 tarihinde İl olarak Sakarya adını almıştır. 06.03.2000 tarihinde de Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşturulmuştur. Sakarya'da; 16 ilçe mevcuttur. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5747 Sayılı Kanunla; Adapazarı, Erenler, Serdivan ve Arifiye adında 4 yeni ilçe kurulmuştur.

Kültür ve Turizm

Sakarya, kültür ve turizm bakımından önemli bir potansiyele ve çeşitliliğe sahiptir. İl'de Taraklı Evleri gibi zengin kültürel değerler yanında orman, yayla, göl, deniz ve kaplıca gibi doğa turizmi olanakları da vardır. Ayrıca, yamaç paraşütü, doğa yürüyüşleri ve ekoturizm gibi alternatif turizm olanakları ve turistik hizmet altyapısı mevcuttur. Müze Müdürlüğü: İlimizde Sakarya Müzesi, Geyve Alifuatpaşa Kuvayı Milliye Müzesi ve Adapazarı Deprem Müzesi olmak üzere 3 müze vardır.

SAKARYA MÜZESİ'NDEKİ ESER ÇEŞİDİ VE SAYISI			
Müzedeki Eser Çeşidi		Eser Sayısı	
Arkeolojik		268	
Etnografik Eser		186	
El Yazması Kitap		-	
Sikke		1.843	
Mühür ve Mühür Baskısı		20	
Toplam		2.317	
Müzedeki Mevcut Kitap Sayısı		661	

SAKARYA MÜZESİ ZİYARETÇİ SAYISI			
Yıl	Toplam	Yerli	
		Ücretli	Ücretsiz
2012	9.063	-	9.063
2013	7.163	-	7.163
2014*	88	-	88
2015*	-	-	-

*Tadilat nedeniyle Ocak 2014 tarihinden itibaren kapalı olduğu için sayı düşüktür.

Turizm:								
GELEN TURİST SAYISI								
Giriş Yapan Turist Sayısı	2013		2014		2015(Haziran)			
Yerli Turist	78.989		112.858		55.120			
Yabancı Turist	10.474		29.215		4.377			
Toplam	89.463		142.073		59.497			
GECELEME SAYISI								
Geceleyen Turist Sayısı	2013		2014		2015(Haziran)			
Yerli Turist	119.880		268.395		122.077			
Yabancı Turist	22.945		68.634		9.826			
Toplam	142.825		337.029		131.903			
TURİSTİK TESİSLER								
Turizm İşletme ve Yatırım Belgeli Tesisler	İşletme Belgeli		Kısmi İşletme		Yatırım Belgeli		Toplam	
	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Yatak Sayısı
5 Yıldızlı Otel	2	848	-	-	4	1560	6	2408
4 Yıldızlı Otel	4	658	-	-	4	678	8	1336
3 Yıldızlı Otel	6	587	1	60	1	150	8	797
2 Yıldızlı Otel	1	146	-	-	-	-	1	146
1 Yıldızlı Otel	-	-	-	-	1	34	1	34
Dağ Evi	-	-	-	-	1	30	1	30
Özel Belgeli	1	8	-	-	-	-	1	8
Toplam	14	2.247	1	60	11	2.452	26	4.759

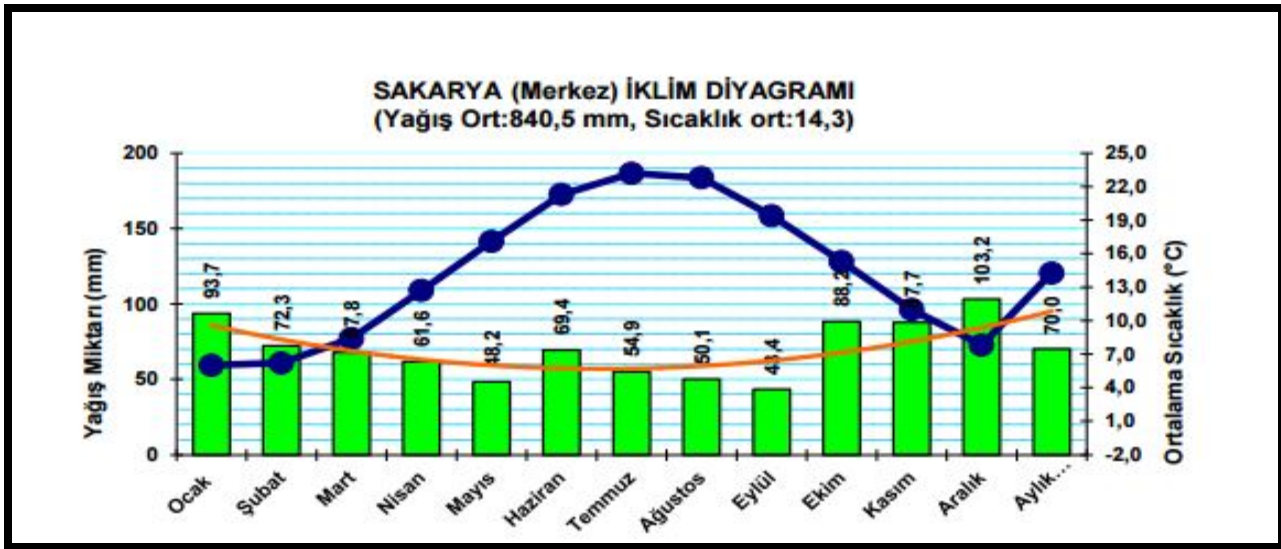
Tarım

Ülkemiz ve Bölgemiz ekonomisinin temel taşlarından birini oluşturan tarım, İlimizde de ekonomik ve sosyal hayattaki yeri ile önemli bir sektördür. Sanayi ve hizmet sektöründe son yıllarda yaşanan gelişmeye rağmen tarım ekonomide önemli pay almayı sürdürmektedir.

Sakarya'nın İklimsel Özellikleri

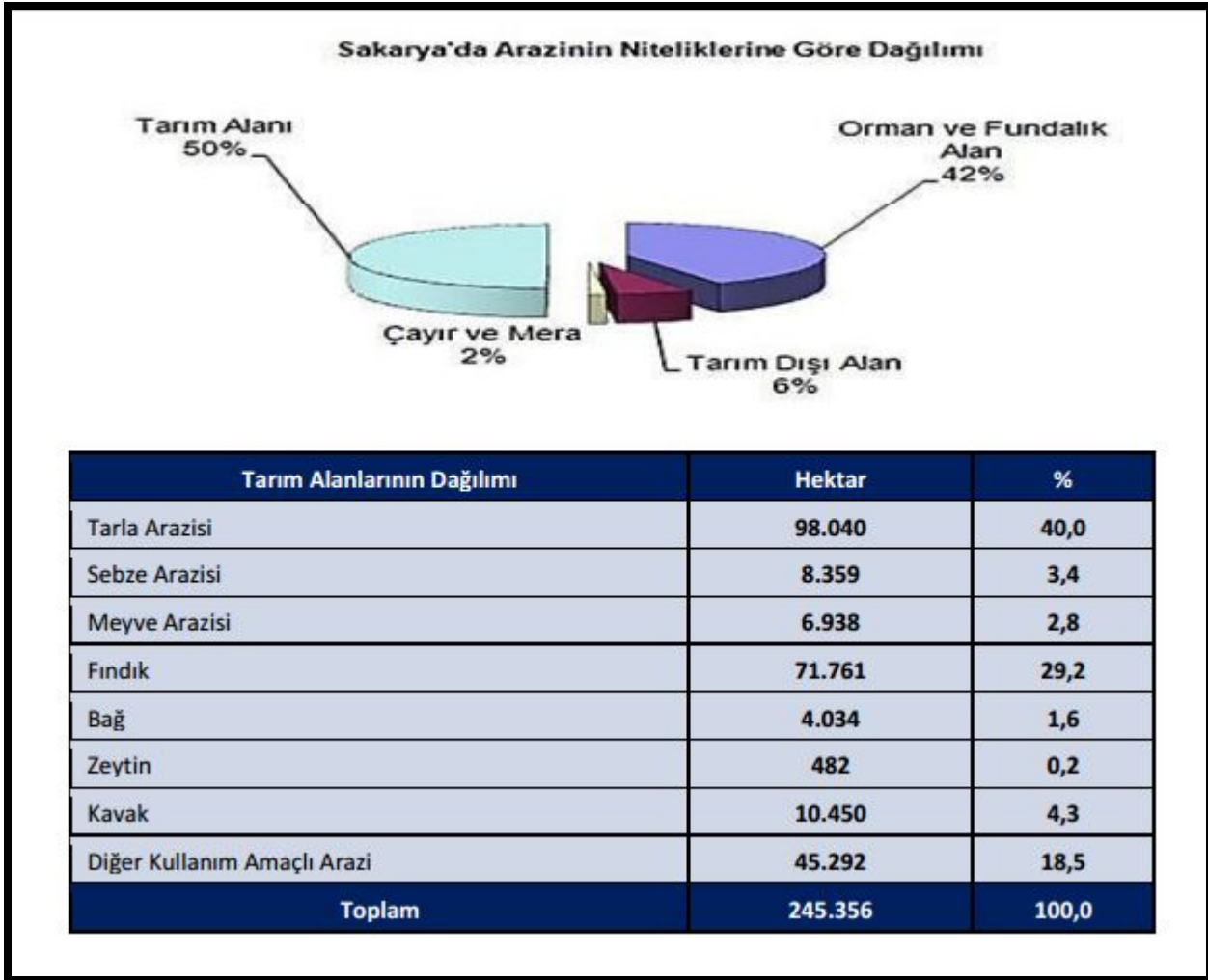
Bölge Aşağı Sakarya Havzasında, Marmara'nın doğusunda yer almakta olup, iklim hem Karadeniz hem de Marmara bölgesinin özelliklerini yansıtmaktadır. İlin güneyindeki dağlık kütleler bilhassa kuzeyden gelen hava kütlelerinin hareketini yavaşlatan, yön

veren etken olarak sahanın daha fazla yağış almasına sebep olmaktadır. Çevredeki denizler, göller ve ovadaki bataklıklar sebebiyle nemli bir havaya sahiptir. Bölgede yağışlı gün sayısı ve miktarı, Marmara bölgesine nazaran daha fazladır. Ancak yağış miktarı Karadeniz'den iç kesimlere doğru azalır. Karasu'da 1000 mm olan yıllık toplam yağış miktarı, Sakarya'da 840 mm, Geyve'de 600 mm ye kadar düşer. Bölgenin hakim rüzgar yönü kuzeybatıdır (NW). Nisbi nem ortalaması %72'dir. İklim genel olarak kışlar bol yağışlı ve az soğuk, yazlar ise nemli ve sıcak olur. Uzun yıllar ortalamasına göre yağışın mevsimlere dağılışı; ilkbahar aylarında 179,2 mm, yaz aylarında 148,4 mm, sonbahar aylarında 279,1 mm, kış aylarında ise 233,8 mm'dir.



Arazi Yapısı

İl'deki tarım alanları, Sakarya Nehrinin suladığı verimli alüvyal topraklardan oluşmaktadır. Arazilerin küçük ve parçalı olması; ildeki tarımsal faaliyetleri, birim alandan daha yüksek gelir elde edilebilecek alanlara yönlendirmiştir. İlimizde tarım işletmelerinin küçük ve arazilerin parçalı oluşundan dolayı sürdürülebilir üretim yapılması her geçen gün zorlaşmaktadır. Bu nedenle Aşağı Sakarya ovasındaki 59.000 hektar alanın toplulaştırılması özel önem kazanmıştır. Sulanabilir 93.000 hektar alandan 19.151 hektar sulanmaktadır.



Sakarya İlinde tarım yapılan topraklar 245.356 hektar genişlikle ilin yaklaşık %50'sini kaplamaktadır. Sulanabilme kabiliyetine haiz 93.000 hektarlık alanın yaklaşık 20 bin hektarlık (toplam alanın % 8'i) bölümünde sulama ünitelerinden fiilen yararlanılarak sulu tarım yapılmaktadır. İl toprakları içinden geçen en önemli akarsu Sakarya Nehri'dir. Hayvan içme suyu göletleri de dâhil olmak üzere (büyükü küçükü) 41 adet gölet vardır.

SANAYİ

Sakarya sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre iller arasında 18. sıradadır. İlimiz Kişisel Mutluluk ve Memnuniyet Düzeyi Endeksine göre 1. sıradadır. Ekonomi ve Yaşam Endeksinde ise 9. Sıradadır. Sakarya ilinde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının büyük oranda makine imalatı ve gıda sanayi sektöründe olduğu görülmektedir. Bu sektörleri tekstil ve orman ürünleri sektörleri takip etmektedir. İl'de Sakarya Üniversitesi Merkez Kampüsü sınırları içinde "Teknoloji Geliştirme Bölgesi (TEKNOPARK)" kurulmuştur.

SATSO bünyesinde oluşturulan İGEME Temsilciliği yerini Ekonomi Bakanlığı İhracatçı Birliklerine bırakmıştır. SATSO dış ticaret birimi Sakarya'ya ve üyelerine dış ticaret konusunda bilgi ve eğitim desteği vermektedir. Sakarya, TÜBİTAK tarafından verilen Ar-Ge teşviklerinden yararlanmada 11. sıradadır ve dağıtılan desteklerden aldığı pay %1,1'dir. Genel olarak KOBİ ağırlıklı ilimizde rekabetçi olma avantajına rağmen ülkede olduğu gibi bölgede de Ar-Ge ve inovasyon çalışmalarının henüz gelişme döneminde olduğu söylenebilir. İlimiz, inovasyon ve Ar-Ge yapısında her ne kadar Türkiye ortalamasına kıyaslandığında bir üst seviyede yer alsa da, bölgenin gelişmiş sanayisini küresel rekabette daha ileriye taşıyacak olan Ar-Ge ve inovasyon yapısı yetersiz kalmakta ve bu konuda çalışmalar devam etmektedir. Sakarya Teknokent'te 11 tanesi öğretim üyeleri tarafından kurulmuş toplamda 51 firma faaliyet göstermektedir. Bu firmalar şimdiye kadar toplamda 66 adet proje tamamlamıştır ve yeni projeler üzerinde çalışılmaya devam edilmektedir.

TİCARET

İlde KOBİ'lerin devreye girmesiyle imalat sanayi çeşitlenmiş, ihracata yönelik rekabet edebilen bir üretim yapısı oluşmuştur. Referans olabilecek büyük ölçekli otomotiv sanayi (Toyota-Otokar-Otokur vb.), savunma sanayi (milli tank, zırhlı muharebe araçları, fırtına obüsleri), milli tren projesi (vagon ve motorlu tren setleri imalatı), tekstil ve gıda sanayi işletmelerinin devreye girmesiyle Sakarya'nın ekonomisi ve sanayisi bugünkü seviyesine ulaşmıştır. Sakarya'da tarım, ticaret, sanayi ve ulaştırma, haberleşme ağırlıklı bir "sosyo-ekonomik" yapı görülmektedir. Sakarya'da 2 Sanayi ve Ticaret Odası, 2 Ticaret Borsası, 1 Esnaf ve Sanatkârlar Odaları Birliği ve 73 Esnaf ve Sanatkârlar Odası bulunmaktadır. 2014 yılında 1182 şirket açılmış, 977 şirket kapanmıştır.

2014 YILINDA 6102 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNUNA GÖRE FAALİYET GÖSTEREN ŞİRKETLER-NEVİLERİNE GÖRE ÜYELER-2014	ŞİRKET SAYISI
ANONİM ŞİRKET	1.004
HAKİKİ ŞAHIS	2.745
KOLLEKTİF ŞİRKET	34
KOMANDİT ŞİRKET	3
LİMİTED ŞİRKET	4.114
TOPLAM ŞİRKET SAYISI	7.900

BANKACILIK

Sakarya'da toplam 121 banka şubesi bulunmaktadır. 2015 yılı Mart dönemine ait Sakarya genelinde kredi, mevduat miktarı ve sektörel krediler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

KREDİLER 2015-Mart		Değer(₺)
Toplam Nakdi Krediler		9.167.185.000
Nakdi Krediler		8.840.684.000
Takipteki Alacaklar		326.501.000
Gayri Nakdi Krediler		1.061.898.000
MEVDUAT 2015-Mart		Değer(₺)
Tasarruf Mevduatı		4.084.156.000
Tasarruf Mevduatı Türk Lirası		2.603.195.000
Tasarruf Mevduatı Döviz Tevdiat Hesabi		1.480.961.000
Diğer Mevduat		1.199.163.000
Diğer Mevduat Türk Lirası		956.127.000
Diğer Mevduat Döviz Tevdiat Hesabi		243.036.000
Toplam Mevduat		5.283.319.000
SEKTÖREL KREDİLER 2015-Mart		Değer(₺)
Gıda, Meşrubat ve Tutun		204.650.000
İnşaat		380.912.000
Metal ve İşlenmiş Maden		165.046.000
Finansal Kuruluşlar		3.990.000
Tekstil ve Tekstil Ürünleri		63.645.000
Toptan Ticaret ve Komisyonculuk		532.701.000
Turizm		50.187.000
Ziraat ve Balıkçılık		502.685.000
Enerji		37.910000
Denizcilik		0

Adapazarı

Adapazarı, Sakarya ilinin merkez ilçesidir. Aynı adı taşıyan Adapazarı Ovası'nın ortasında kurulmuştur. İstanbul'un 157 kilometre doğusunda İstanbul - Ankara üzerindedir. Şehrin nüfusu 2008 yılına göre 870.200'dir. 1935'de 25.000 olan nüfusu 1990'da 272.039'a, 2000'de 545.752'ye, 2007'de 847.683'e çıkmıştır.

Adapazarı oldukça yeni bir yerleşim bölgesidir. 13. yüzyılda Osman Gazi tarafından fethedilerek yerleşim yeri yapılmıştır. Buranın Çark suyu ve Sakarya Nehri ile çevrili olması ada izlenimini verdiği için buraya "ada" ismiyle pazar yeri olması sebebiyle "ada pazarı" ismi verilmiştir. Pazar yeri olması ile nüfusu hızla artan Adapazarı, 1852'de Kocaeli sancağına bağlı kaza merkezi olmuştur. 19.yüzyılda Kırım ve Kafkasya'dan gelen göçmenler ile 1923 te gerçekleşen Türkiye-Yunanistan Nüfus Mübadelesi ile Yunanistan'dan gelenler nüfusu arttırmıştır.

Adapazarı, geniş otomobil endüstrisine sahiptir. Toyota fabrikası burada bulunmaktadır. Bunun yanı sıra şeker, ipek, yağ ve kereste endüstrisini de içinde barındırır. Fındık üretimi oldukça fazladır.

*Yukarıdaki verilerin dayanağı; Sakarya Valiliği Resmi Web Sitesi, <http://www.turkcebilgi.com> ve tr.wikipedia.org resmi web siteleri.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye

göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

2014 yılı 29 Ocak tarihinde TCMB faiz oranını yükseltmesi ve yaşanan siyasi gelişmeler (yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimleri) Mayıs 2015 tarihine kadar ülke gayrimenkul sektörü başta olmak üzere bir önceki yılın aynı dönemine göre bir yavaşlamaya neden olmuştur.

4.2.2-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

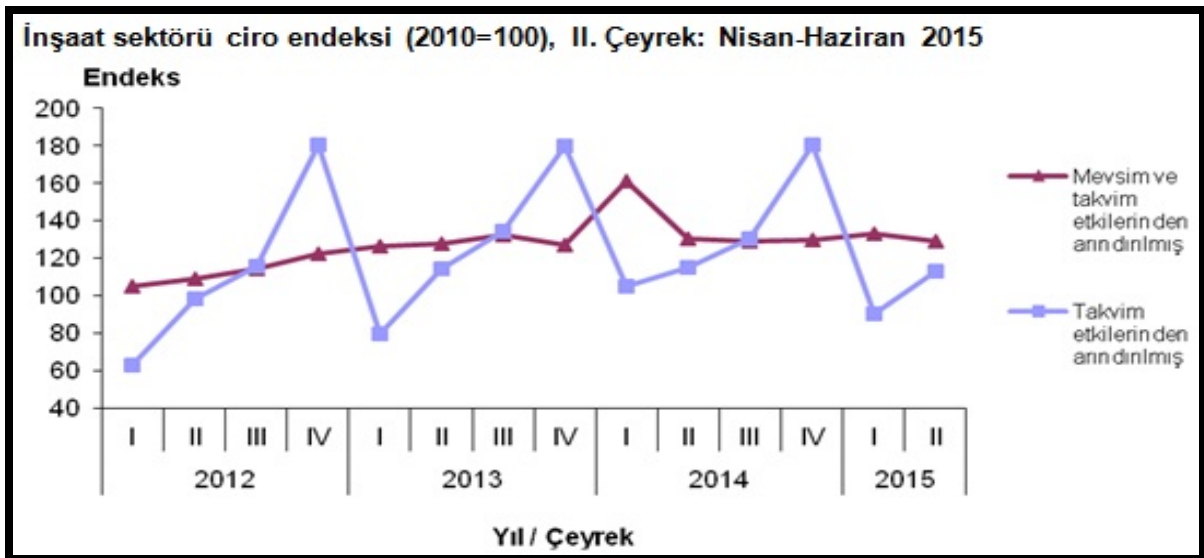
Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotifi" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

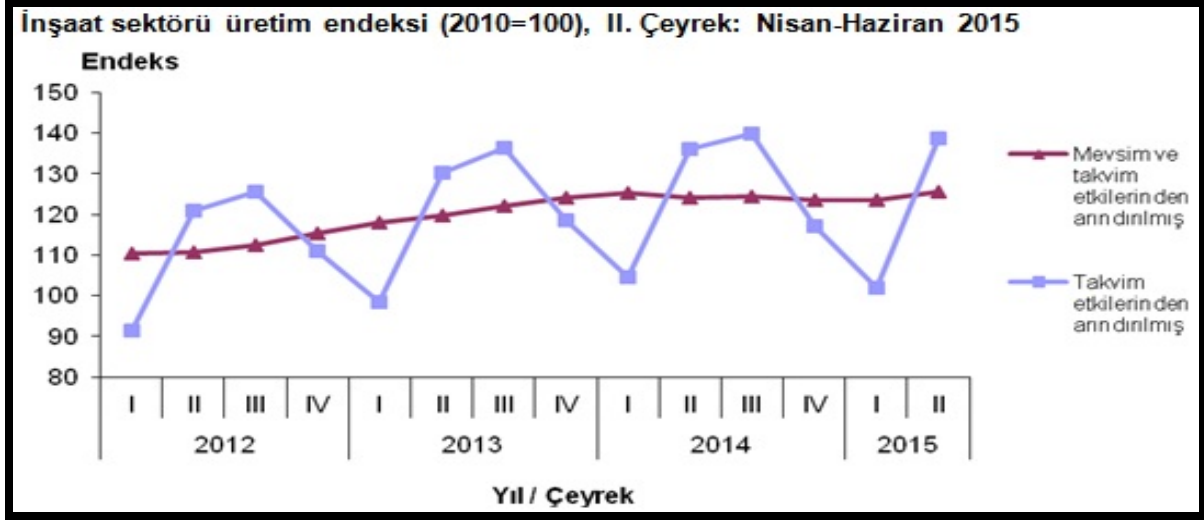
İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 İnşaat sektöründe ciro %3,1 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azaldı.



İnşaat sektöründe üretim %1,5 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2015 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında arttı.



İnşaat ciro ve üretim endeksleri ve değişim oranları (2010=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2015

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	113,2	113,2	113,2	-1,6	129,1	-3,1
Üretim	139,5	139,5	138,6	1,8	125,5	1,5

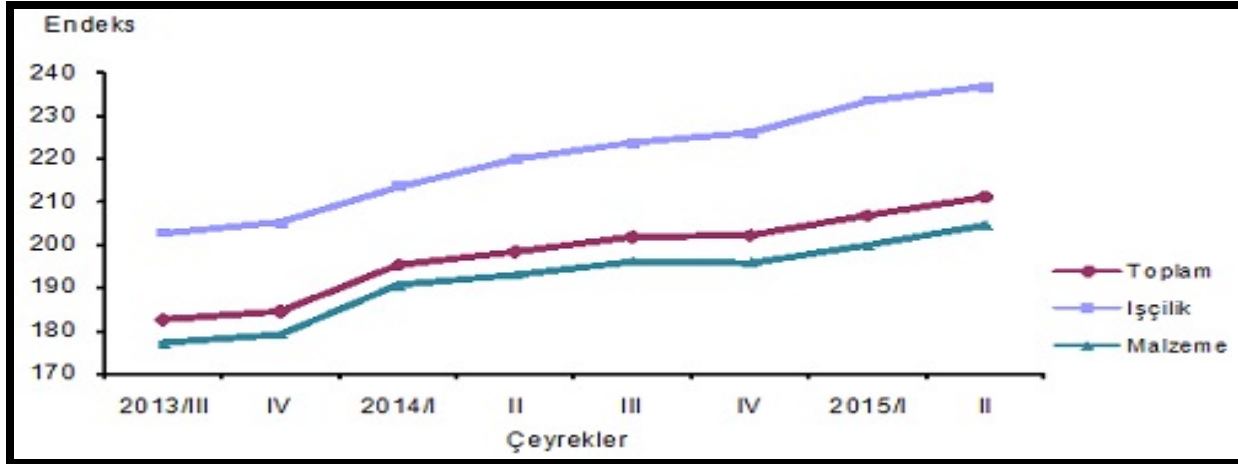
Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2015 Bina inşaatı maliyet endeksi bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2015 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 arttı.

BİME'de 2015 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %1,4 malzeme endeksi ise %2,4 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %7,6 ve malzeme endeksi %6,0 arttı.

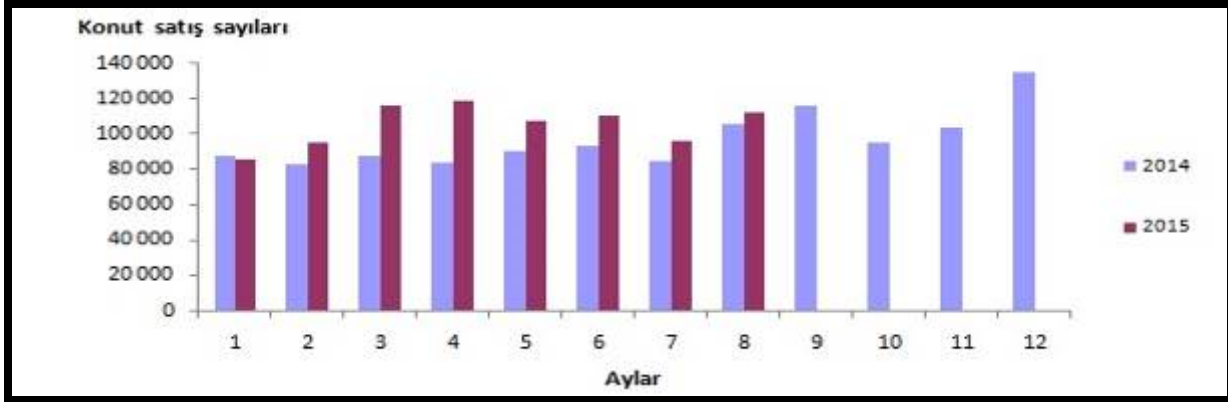
Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları (2005=100), II. çeyrek, 2015

	2014 Yılı II. çeyrek			2015 Yılı II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı (%)	1,7	3,0	1,3	2,1	1,4	2,4
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)	11,4	9,8	11,9	6,4	7,6	6,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı (%)	9,1	8,1	9,4	8,0	9,3	7,6

Bina inşaatı maliyet endeksi (2005=100), 2013-2015**Konut Satış İstatistikleri;**

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artarak 112.463 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.139 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkâri ve 57 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2014-2015



İpotekli konut satışları 2015 Ağustos ayında 36.021 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 76 442 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 oldu. Ankara 8.488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.196 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2015**Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2015**

Konut satışlarında 53.218 konut ilk defa satıldı.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53 218 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 070 konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6 153 konut satışı ile Ankara ve 2 709 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 59 245 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59 245 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,9 oldu. Ankara 6 986 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 781 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara 2015 yılı Ağustos ayında 2 044 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2 044 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2015'te ilk sırayı 602 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 518 konut satışı ile Antalya, 177 konut satışı ile Bursa, 147 konut satışı ile Yalova, 110 konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 401 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izledi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Haziran, 2015

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkâri ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Artvin oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	58 388	80 395	58 305	-27,4	37,9
Yüzölçümü (m ²)	89 599 457	125 119 590	82 394 974	-28,4	51,9
Değer (TL)	75 623 477 841	98 127 507 914	58 366 659 746	-22,9	68,1
Daire sayısı	423 360	585 447	409 443	-27,7	43,0

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkâri ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkâri, Muş ve Ardahan oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	51 951	70 980	52 340	-26,8	35,6
Yüzölçümü (m ²)	67 758 404	84 114 168	59 793 865	-19,4	40,7
Değer (TL)	56 166 683 484	65 156 774 358	41 527 659 864	-13,8	56,9
Daire sayısı	351 210	420 877	318 418	-16,6	32,2

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

2015 yılının ilk yarısında ekonomik faaliyetin durgunluğunu devam ettirmesi ve yılın tamamı için büyüme oranını yüzde 3,0 ile sınırlaması bekleniyor. Ekonomideki belirsizlik düzeyi göz önüne alındığında, hane halkları ve şirketler harcama kararlarını Haziran seçimlerinden sonra erteleyebilirler; dolayısıyla o zamana kadar ekonomik faaliyette anlamlı bir hızlanma olası görünmemektedir. Bununla birlikte, seçimlerden sonra özel harcamaların kayda değer ölçüde toparlanması ve 2015 yılının ikinci yarısında tekrar büyümenin ana sürükleyicisi olması beklenmektedir. Bu beklenti siyasi belirsizliğin seçimlerden sonra ortadan kalkacağı ve ekonomiye olan güvenin yeniden tesis edileceği varsayımına dayanmaktadır. 2015 yılının ikinci yarısındaki toparlanmanın 2016 yılı boyunca devam etmesi ve büyüme oranını yüzde 3,9'a çıkarması beklenmektedir. 2017 yılında ise büyüme hızının yeni potansiyel büyüme oranına doğru ineceği öngörülmektedir. Düşen petrol fiyatları sayesinde, cari açık 2015 yılın da yüzde 4,4'e düşecektir ve dış finansman ihtiyacı yaklaşık 200 milyar ABD\$'na inecektir (34,6 milyar

ABD\$ cari açığın kapatılması için, 166 milyar ABD\$ mevcut dış borcun çevrilmesi için). Enflasyonun 2015 yılında yüzde 7'ye inmesi beklenmektedir; bu oran yine de yüksek olmakla birlikte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın (TCMB) bandı içerisinde. Türkiye'nin altta yatan büyüme potansiyelini gerçeğe dönüştürebilmesi için yapısal reformlara hız vermesi ve kurumlarına olan güveni arttırması gerekmektedir. Türkiye'nin sahip olduğu başlıca varlıklar arasında genç ve dinamik nüfusu, büyük iç piyasası, stratejik konumu, güçlü altyapısı ve oldukça geliştirilmiş kamu hizmetleri yer almaktadır. Bununla birlikte, iş ortamındaki öngörülemezlik ve şeffaflığın olmayışı ile kilit kurumlara olan güvensizlik yerli ve yabancı yatırımcılar için caydırıcı olmaya devam etmektedir. Üretkenliğin arttırılması ve Türkiye'nin hızla artan işgücü için yeterli sayıda ve üretkenlik düzeyi yüksek işlerin yaratılabilmesi için iş yatırımlarının ve yenilikçiliğin arttırılması, eğitim ve beceri düzeylerinin yükseltilmesi gerekmektedir. Onuncu Kalkınma Planı kapsamındaki 25 öncelikli dönüşüm programı için kısa süre önce açıklanan eylem planları iddialı bir reform gündemi sunmaktadır, ancak son yıllarda politika açıklamaları ile uygulama arasındaki süre açılmıştır ve yatırımcı güvenin yeniden kazanılması için bu sürenin kapatılması gerekmektedir.

SONUÇ VE BEKLENTİLER

2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine etki eden faktörler arasında hem dış hem de iç piyasalarda yaşananların etkili olduğu görülmektedir. FED'in, 2014'ün sonlarına doğru dile getirdiği faizlerde artırıma gidileceği söylemini hala devam ettiriyor olması özellikle gelişmekte olan piyasaları tedirgin etmeye devam etmektedir. Amerika'da düşük seyreden faiz oranlarının gelişmekte olan ekonomilere pozitif anlamda katkı sunması ve bunun sonlanacak olması piyasalardaki bu tedirginliği arttırmaktadır. Bununla birlikte dünyanın ikinci büyük ekonomisi olan Çin'de ekonomik aktivitelerin yavaşlama kaydetmesi de piyasalarda tedirginliğe neden olmuştur. Sergilediği yüksek ekonomik büyüme performansı ile küresel piyasaları etkisi altına alan Çin'de son zamanlarda yaşanan düşük büyüme trendi gelişmekte olan piyasalarda etkili olacaktır.

Ayrıca euro alanında ekonomik aktivitelerdeki düşük performansın devam ediyor olması da 2015 yılı 2. çeyrek büyümesine etki eden faktörler arasında yer almıştır. 2008 küresel ekonomik krizinin etkilerini atlatmaya çalışan euro bölgesinde özellikle Yunanistan tarafında yaşananlar da eklenince bölgede deflasyon riski baş göstermiş ve bu durum bölge ülkelerine önemli oranda ihracat gerçekleştiren Türkiye'nin ihracat performansını

olumsuz etkilemiştir. Bunun yanında ABD ve AB ülkeleri tarafından konulan ambargonun etkisiyle makroekonomik göstergelerinde bozulma yaşayan Rusya ekonomisinde yaşanan düşüş de Türkiye'nin bölgeye yaptığı ihracat oranlarına olumsuz yansımıştır. Tüm bunlara rağmen beklentilerin üzerinde bir büyüme performansı gerçekleştiren Türkiye ekonomisi, G-20 ve OECD ülkeleri içerisinde üst sıralara yerleşmiştir. Beklentilerin üzerinde açıklanan 2015 yılı 2. çeyrek ekonomik büyümesine içerde yaşanan gelişmelerin etkisi ise sınırlı kalmıştır. 7 Haziran tarihinde yapılan genel seçim öncesi ve sonrasında yaşanan belirsizlik ortamına rağmen devlet ve hane halkı harcamalarında yaşanan artış büyüme üzerinde pozitif bir etki oluşturmuştur. 2015 yılının bir sonraki çeyrek büyümelerinde en önemli etkenin siyasi istikrar ve devamında gelecek olan güven ortamının olduğu düşünüldüğünde bu ortamın en kısa zamanda sağlanması gerekmektedir. Bu anlamda da siyasi istikrarın sağlanmasıyla elde edilecek yeni proje ve yatırımların ertelenmeden uygulamaya geçmesi, Türkiye ekonomisindeki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya yardımcı olacaktır. Bunun yanında yapısal reformlara yönelik atılan adımların uygulamaya geçirilmesi ve çalışmaların bu yönde şekillenmesi gerekmektedir.

Kaynak: <http://www.worldbank.org/>, www.tuik.gov.tr, <http://file.setav.org>,

- ***Değerleme konusu gayrimenkullerin herhangi bir nedenle tasarrufu halinde taşınmazların tapu kaydı üzerinde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" beyanı olması ve taşınmazların tapu müdürlüğünde yer alan projesi ile mahaldeki konumlarının farklı olması ve teknik olarak tespitinin yapılamaması dolayısı ile satışlarının güç olduğu düşünülmektedir.***

4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır" beyanı olması değerlemeyi etkileyen faktör olarak görülmektedir.

4.4- Fiziksel Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.5- Gayrimenkullerin Yapısal (İnşa) Özellikleri ve Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada, 167 parsel ve "Arsa" vasfı ile kayıtlı, üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bodrum + zemin + 5 normal katlı bina yer almaktadır.

Yapı ruhsatına göre binada toplam 110 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Kısmi yapı kullanma izin belgesine göre 1, 3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerin toplam alanı 1.446 m²'dir. Banka şubesine ait kasa dairesi, kazan dairesi, jeneratör odası, arşiv olarak kullanılan bodrum kat yaklaşık 490 m², bankacılık hizmetlerinin sunulduğu bankolar, servis holü ile ofis alanlarının olduğu zemin kat yaklaşık 495 m², müşteri hizmetleri, lavabo+wc alanları, müdür odası, mutfak olarak kullanılan 1.normal kat ise (asma kat şeklinde) yaklaşık 415 m² kullanım alanıdır. Banka şubesinin giriş kapıları alüminyum doğrama, iç kapıları ahşap, pencere doğramaları ise alüminyum ve pvc (ısıcamlı) doğramadır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplı olup duvarları fayans kaplıdır. Bodrum katın zeminleri kısmen seramik, kısmen de mermer kaplı, duvarları kısmen saten, kısmende plastik boyalı ve tavanları kısmen plastik boyalı, kısmen de kartonpiyer ters tavanıdır. Zemin ve 1. katın zeminleri kısmen granit mermer, kısmen laminant parke ve kısmen de minöflo kaplı, duvarları saten boyalı ve tavanları ise taş yünü asma tavan şeklindedir. Doğalgaz yakıtı ile ısıtılan şube içerisinde klima ve yangın sprinkleri mevcuttur.

4.6- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde gayrimenkul mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan inceleme ve tespitler baz alınmıştır. Gayrimenkullerin teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4.7- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.7.1- Olumlu Faktörler

- ▲ Taşınmazların konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer almaları.
- ▲ Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgelerinin olması.
- ▲ Ulaşımın kolay olması.
- ▲ Taşınmazların banka şubesi olarak kullanılması ve iç mahallinin bakımlı durumda olması.
- ▲ Taşınmazın bölgenin önemli ulaşım aksı olan Bankalar Caddesi'ne cepheli konumda olması.

4.7.2- Olumsuz Faktörler

- ▼ Taşınmazların tapu kaydı üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanının olması.
- ▼ Taşınmazların tapu müdürlüğünde bulunan kat irtifakı projesinde yer alan konumları ile mahal konumlarının farklı olması.
- ▼ Bina genelinde kat mülkiyetinin tesis edilmemiş olması.
- ▼ Taşınmazların konumlandıkları parselin uygulama imar planında terklerinin olması.
- ▼ Tüm taşınmazların bağımsız bölüm olarak görünmelerine karşın, mevcut durumda projeye aykırı olarak iç mahalden bağlantılar yapılarak bir bütün halinde kullanılıyor olmaları.

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, "**emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır.

Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

- **Emsal karşılaştırma yönteminin** uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan ve ofis/büro emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.
- **Gelir yöntemi** kapsamında bölgeden elde edilen direkt kapitalizasyon yöntemi dikkate alınmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazların piyasa kira bedelleri tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmazlara benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkullerin piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Geli yöntemi kapsamında taşınmazların 1 yıllık kira gelirleri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.9.- Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Varsayımları

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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

4.9.2- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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 değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9.3- Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.10.-Proje Geliştirme Yöntemi Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarda izin verilen ve değerlemesi yapılan 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. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.11.-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmazlar ile mukayese edilebilecek satılık gayrimenkul verilerine ulaşılması,
- Değerleme konusu taşınmazlar ile mukayese edilebilecek kiralık gayrimenkul verilerine ulaşılması,

4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yaklaşımı Analizi

Raporun 4.8. bölümünde açıklandığı üzere pazar araştırması ve analizi bölümünde, taşınmazların bulunduğu bölgede benzer kullanım fonksiyonuna sahip yapıların satış değerleri ile kira bedelleri tespitine yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

SATILIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, yaya trafiği açısından oldukça yoğun, ticari kabiliyeti yüksek Uzunçarşı Pasajı içerisinde yer alan, zemin katta konumlu düz giriş 50 m ² alanlı dükkân 1.500.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (Fatih Bey çarşının hareketli olması sebebi ile istenen bedelin yüksek olduğunu, düşük m ² 'ye sahip dükkânların m ² birim fiyatlarının yüksek olduğunu belirtmiştir.)	30.000	Serdivan City Gayrimenkul Fatih Bey (0532 6368235)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Bankalar Caddesi'ne cepheli, içerisinde A101 Market kiracısı olan, taşınmazlara göre daha kötü konumda yer alan, zemin katta konumlu, düz giriş 300 m ² alanlı dükkân 4.500.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (Rasim Bey istenen bedelin yüksek olduğunu belirtmiştir.)	15.000	Gapa Emlak Rasim Bey (0532 3540704)

EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, şehrin en çok tercih edilen caddesi olan Çark Caddesi'ne cepheli, zemin katta konumlu, düz giriş 17 m ² alanlı dükkân 1.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	58.823	RCS Gayrimenkul Ruçhan Bey (0542 3619561)
EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Un Kapanı Durağı olarak bilinen minibüs duraklarına cepheli, yaya geçişinin yüksek olduğu konumda bulunan Küçükhamam Cadesi'ne cepheli zemin katta konumlu, düz giriş 300 m ² alanlı dükkân 8.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	26.666	Çağ Emlak İhsan Bey (0530 4663121)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Atatürk Bulvarına cepheli konumda yer alan, yaya ve araç geçişinin yüksek olduğu konumda bulunan, zemin + asma kat şeklinde (60+40) toplam 100 m ² alanlı dükkân 2.000.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	20.000	Eti Emlak Can Bey (0532 1115411)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, yaya trafiği açısından düşük yoğunluklu Ayakkabıcılar Çarşısı içerisinde yer alan, zemin katta konumlu düz giriş 18 m ² alanlı dükkân 400.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır.	22.222	RCS Gayrimenkul Ruçhan Bey (0542 3619561)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Çark Caddesi üzerinde yer alan Kundakçioğlu İş Merkezi içerisinde 2.katta konumlu, 400-TL/Ay kira getirisi olan 20 m ² alanlı 1+0 büro 55.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (Bölge genelindeki Yıllık Net Kira Geliri (I=V*R) (Yıllık Net Kira=Taşınmazın Değeri x Kapitalizasyon Oranı)" formülü ile; Kapitalizasyon Oranı=(400 TL/Ay*12-Ay) / 55.000-TL= 0,088)	2.750	Sahibinden İskender Bey (0542 2810903)

EMSAL/8	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Cevat Bey İş Merkezi içerisinde ara katta konumlu, 400-TL/Ay kira getirisi olan 20 m ² alanlı 1+0 büro 65.000-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (Bölge genelindeki Yıllık Net Kira Geliri (I=V*R) (Yıllık Net Kira=Taşınmazın Değeri x Kapitalizasyon Oranı)" formülü ile; Kapitalizasyon Oranı=(400 TL/Ay*12-Ay) / 65.000-TL= 0,074)	3.250	FTK Grup İskender Bey (0532 2766947)
EMSAL/9	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Cevat Bey İş Merkezi içerisinde ara katta konumlu, 300-TL/Ay kira getirisi olan 20 m ² alanlı 1+0 büro 42.500-TL bedelle satışta olup, pazarlık payı vardır. (Bölge genelindeki Yıllık Net Kira Geliri (I=V*R) (Yıllık Net Kira=Taşınmazın Değeri x Kapitalizasyon Oranı)" formülü ile; Kapitalizasyon Oranı=(300 TL/Ay*12-Ay) / 42.500-TL= 0,085)	2.125	FTK Grup İskender Bey (0532 2766947)
<p>Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim değerlerinin 60.000-TL'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazların kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak satışa konu olmaları durumunda ki m² birim bedel aralıkları aşağıdaki şeklide tespit edilmiştir. Bodrum katta yer alan 1 nolu bağımsız bölümün 2.250-2.750-TL/m² bedel aralığında, zemin katta yer alan 3 nolu bağımsız bölümün 11.500-12.500-TL/m² bedel aralığında, 1.normal katta yer alan 23 nolu bağımsız bölümün ise 4.000-5.000-TL/m² bedel aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.</p> <p>Buna göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.</p>			

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazlara Değer Takdiri			
B.B. No	Alan, m²	Birim Satış Değeri, TL/m²	Satış Değeri, TL
1	490	2.500	1.225.000
3	495	12.000	5.940.000
23	415	4.500	1.867.500
Toplam	1.400		9.032.500

KİRALIK İŞ YERİ/DÜKKÂN – OFİS/BÜRO EMSALLERİ

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI			
	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/m²/Ay)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
EMSAL/1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda olduğu beyan edilen, Çark Caddesi civarında konumlu, zemin katta yer alan 45 m ² alanlı dükkân 6.000-TL/Ay bedel ile kiralık olup, pazarlık payı vardır.	133,33	Oruç Emlak Yetkili Bey (0532 1780530)
EMSAL/2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, yaya trafiği açısından oldukça yoğun, ticari kabiliyeti yüksek Uzunçarşı Pasajı içerisinde yer alan, zemin katta konumlu düz giriş 50 m ² alanlı dükkân 6.000-TL/Ay bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	120	Serdivan City Gayrimenkul Fatih Bey (0532 6368235)
EMSAL/3	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, yaya trafiği açısından oldukça yoğun, ticari kabiliyeti yüksek Çark Caddesi üzerinde zemin katta konumlu düz giriş 125 m ² alanlı dükkân 25.000-TL/Ay bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	200	Evmar Emlak Emre Bey (0532 7253116)

EMSAL/4	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, Bankalar Caddesi üzerinde zemin katta konumlu zemin+1 katlı 90 m ² alanlı dükkân 12.000-TL/Ay bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	133,33	İşte Emlak İsmail Bey (0532 2200730)
EMSAL/5	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, Bankalar Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 140 m ² zemin katı, 100 m ² asma katı olan toplam 240 m ² kullanım alanlı dükkân 15.000-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	62,50	Çınarcılar Emlak – Yetkili Bey (0536 6671553)
EMSAL/6	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, Çark Caddesi üzerinde konumlu iş merkezinin ara katında konumlu 3+1 kullanımlı 110 m ² ofis 2.250-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	20,45	Kaan Güner Emlak - Kaan Bey (0532 6075866)
EMSAL/7	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, iş merkezinin ara katında konumlu 2+1 kullanımlı 70 m ² ofis 1.200-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	17,14	Diplomat Emlak – Batuhan Bey (0533 3939914)
EMSAL/8	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer aldığı beyan edilen, Karaağaç Caddesi üzerinde konumlu iş merkezinin 2.katında konumlu 1+1 kullanımlı 40 m ² ofis 600-TL/AY bedelle kiralık olup, pazarlık payı vardır.	15	Uçan Emlak Selim Bey (0533 4451848)

Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazlara emsal düz giriş dükkânların m² birim kira değerleri konumları itibari ile değişkenlik göstermektedir. Kullanım alanı küçük olan, ancak ticari potansiyelin yüksek olduğu lokasyonda yer alan dükkânların m² birim değerlerinin 200-TL/Ay'ye kadar çıktığı görülmüştür. Ancak yakın çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar ile emsal alınan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazların kullanım alanları ve konumları dikkate alınarak kiraya konu olmaları durumunda ki m² birim bedel aralıkları aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Bodrum katta yer alan 1 nolu bağımsız bölümün 15-20-TL/m²/Ay bedel aralığında, zemin katta yer

alan 3 nolu bağımsız bölümün 80-90-TL/m²/Ay bedel aralığında, 1.normal katta yer alan 23 nolu bağımsız bölümün ise 30-35-TL/m²/Ay bedel aralığında satışa sunulabileceği sonucuna varılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin değer takdiri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

4.13- Nakit Akışı Analizi (Gelir-Kira Analizi)

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduklarından değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında taşınmazların gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir. Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %8,5 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Satış Değeri Takdiri

B.B. No	Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
1	490	17,50	8.575	102.900	%8,5	~ 1.210.000

3	495	85,00	42.075	504.900	~ 5.940.000
23	415	32,00	13.280	159.360	~ 1.875.000
TOPLAM			63.930	767.160	9.025.000

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

B.B. NO	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	Gelir Yöntemine Göre	Nihai Değer Takdiri
1	1.225.000-TL	1.210.000-TL	1.220.000-TL
3	5.940.000-TL	5.940.000-TL	5.940.000-TL
23	1.867.500-TL	1.875.000-TL	1.870.000-TL
TOPLAM			9.030.000-TL

4.14- Proje Geliştirme Yöntemi Analizi Uygulanan Arsaların Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olup, proje hesaplaması yapılmamıştır.

4.15- Gayrimenkullerin ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Resmi Kurumlarda yapılan incelemede, temin edilen resmi belgeler ve tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgelere göre, herhangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır. Ancak taşınmazların tapu kaydı üzerinde "Riskli Yapıdır" beyanı yer almaktadır.

4.16- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede söz konusu gayrimenkullerin mevcut kullanım durumları dikkate alındığında en verimli ve faydalı kullanım şeklinin "Ticari" birim olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.17- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

4.18- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin kat irtifak projesi ile mevcut mahal durumları arasında farklılık olup, değerlemede T. Halk Bankası A.Ş. Adapazarı Şubesi olarak kullanılan, 1, 3 ve 23 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların oluşturduğu banka şubesinin mahallindeki alanları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.
- Hâlihazırda gayrimenkulün imar durumu itibariyle proje geliştirme(kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb.) yöntemleri kullanılmamış, boş arsa ve proje değerlerine yer verilmemiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.

5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.3- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı bina için düzenlenmiş yapı ruhsatları ve değerlendirme konusu taşınmazlar için alınmış kısmi iskan (yapı kullanma izin belgesi) belgesi mevcuttur.

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

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

5.4- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir

Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, “b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kısmi yapı kullanma izin belgesi mevcut olmakla birlikte yapının tamamına ilişkin “yapı kullanma izin belgesinin” olması ve kat mülkiyeti tesis edilmesi gerektiğinden mevcut hali ile portföye alınması uygun bulunmamıştır. Portföye alınması durumunda portföyde “bina” olarak yer alabilecektir.

5.5- KDV Oranları

3065 numaralı KDV kanununun 17. maddesi içerisinde ve diğer istisnalar başlığı altındaki r bendinde; “Kurumların aktifinde veya belediyeler ile il özel idarelerinin mülkiyetinde, en az 2 tam yıl süreyle bulunan iştirak hisseleri ve taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara borçlu olanların ve kefillerin borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dâhil) bankalara devir ve teslimleri. “KDV” den istisna edildiğinden ve değerlemeye konu gayrimenkuller yasada belirtilen koşulları sağladıklarından istisnalardan yararlanabilecek niteliktedirler.

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

6.2- Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, tarla alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapıların inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı (Gelir-Kira) Yaklaşımı Varsayımları" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Her birinin Mülkiyeti, 28.10.2010 tarih, 16657 yevmiye numarası ile HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada, 167 parselde kâin bina dâhilinde bodrum katta yer alan, 300/7783 arsa paylı 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkân" vasıflı taşınmaz, zemin katta yer alan, 1200/7783 arsa paylı 3 bağımsız bölüm numaralı "Dükkân" vasıflı taşınmaz ile 1.katta yer alan, 1200/7783 arsa paylı 23 bağımsız bölüm numaralı "Büro" vasıflı taşınmaza arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

6.2.1- Satış Değeri Takdiri

B.B. NO	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (EURO)
1	1.220.000	406.965	361.782
3	5.940.000	1.981.453	1.761.461
23	1.870.000	623.791	554.534
TOPLAM	9.030.000	3.012.209	2.677.777

6.2.2- Kira Değeri Takdiri

B.B. NO	Kira Değeri (TL/AY)	Kira Değeri (TL/YIL)	Kira Değeri (USD/Yıl)	Kira Değeri (EURO/Yıl)
1	8.575	102.900	34.325	30.514
3	42.075	504.900	168.424	149.724
23	13.280	159.360	53.159	47.257
TOPLAM	63.930	767.160	255.908	227.495

6.2.3- Sigorta Değeri Takdiri

B.B. No	Alan, m ²	Yapı Sınıfı Grubu	Birim Değeri, TL/m ²	Sigortaya Esas Değeri, TL
1	490	3B	700	343.000
3	495		700	346.500
23	415		700	290.500
TOPLAM	1.400			980.000

Değerler tahmin ve takdir edilmiştir. 09.10.2015

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.



Adnan ÇANGA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402674



Ulaş ARSLANDOğMUŞ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402185

06.10.2015 tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları;

	EFEKTİF ALIŞ	EFEKTİF SATIŞ
ABD DOLARI	2.9924	2.9978
EURO	3.3661	3.3722

EKLER

- Tapu Fotokopileri,
- Tapu Kaydı (TAKBİS) Belgesi,
- Emlak Beyanı Örneği,
- Yapı Ruhsatı Belge Örneği,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği,
- Mimari Proje Kat Planları,
- Gayrimenkul Fotoğrafları
- Özgeçmiş ve Lisans Fotokopileri.

EK 1 : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak şirketimizce SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış olan herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.