



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**SAKARYA
ADAPAZARI İLÇESİ
2013_300_30**

**HALKBANK-ADAPAZARI ŞUBESİ
1, 3 ve 23 No.lu Bağımsız Bölümler**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	12
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	12
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLAR	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	14
5.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	15
5.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
6.5.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.5.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
6.8.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
8.	SONUÇ	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	21
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	21
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	21

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	"Banka Şubesi"
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 35 pafta, 130 ada 167 parsel üzerinde kayıtlı, bodrum kat-1, zemin kat-3 ve 1. kat 23 no.lu bağımsız bölümlerin (Halkbank Adapazarı Şubesi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu parsel; 27.04.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; ayrı k nizam, 2 katlı Ticaret alanında kalmaktadır. Taks: 0,40 Kaks : 0,80 'dir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	(KDV hariç) 7.593.300- TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_0030
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 20.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2013_300_11...30 aralığı
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporunun amacı; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde konumlu ana gayrimenkulde konumlu 1, 3 ve 23 nolu bağımsız bölümlerin değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No:401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için 20.12.2010 tarihinde şirketimizce 2010_300_05_01 no.lu değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, "değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

SAKARYA İLİ

İlin toplam nüfusu 851.292'dir. İl nüfusunun % 73,07'si (622.046) şehirlerde, % 26,93'ü (229.246) köylerde yaşamaktadır. Yıllık nüfus artış hızı binde 19,06, İlin yüzölçümü 4.838 km² olup, km²'ye il genelinde 176 kişi düşmektedir. 1954 yılına kadar Kocaeli' ye bağlı bir ilçe durumunda olan Adapazarı, 22 Haziran 1954 tarihinde Sakarya adıyla il statüsüne kavuşturulmuştur. Sakarya İlinde; 16 ilçe, 29 belediye ve 440 köy mevcuttur. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5747 Sayılı Kanunla; Adapazarı, Erenler, Serdivan ve Arifiye adında 4 yeni ilçe kurulmuştur



İlde, 377 taşınmaz kültür varlığı, 21 sit alanı ve 2 müze bulunmaktadır. Başlıca ilgi noktaları olarak; Taraklı Evleri, Beşköprü (Justinyenus Köprüsü), 6 adet tarihi cami, 3 tarihi kale, 1 imarethane, 22 yayla, 4 orman içi dinlenme alanı, bir kısmı ilgi çekici şelalelere sahip 15 akarsu, başta Sapanca ve Poyrazlar Gölü olmak üzere 7 göl, Kuzuluk kaplıcaları ve muhtelif içmeler, 6 yaban hayatı koruma ve geliştirme alanı, Acarlar Longozu, Karasu ve Kocaeli deniz kıyıları sayılabilir.

İlin ilk demiryolu hattı 1899 yılında tesis edilmiştir. İl sınırları içindeki uzunluğu 65 km olan demiryolu ile İstanbul'a 141, Ankara'ya 436 km'de ulaşılmaktadır. Arifiye istasyonunda ana hattan ayrılan Arifiye-Adapazarı demiryolu 8400 m mesafelidir. Adapazarı garından İstanbul'a her gün düzenli olarak karşılıklı 11 elektrikli tren seferi yapılmaktadır.

Ankara' ya 306 km, İstanbul'a 148 km, Bursa' ya 158 km, Bilecik' e 102 km, Bolu'ya 114 km, İzmit'e 37 km, Zonguldak' a 179 km mesafede bulunmaktadır.

2008-2009 eğitim ve öğretim yılı itibariyle, okur yazarlık oranı; % 92'dir

Ülke genelinde tarım sektörü GSMH içinde %14,5'lik payla sanayi ve ticaret sektörlerinden sonra üçüncü sırada yer almakta iken, diğer sektörler karşısında sanayinin üstünlüğü görülen Marmara bölgesinin bir ili olan Sakarya'da sanayi sektörünün az bir farkla arkasından gelen ve sanayiye kaynak aktaran itici bir güç konumundadır. İl ekonomisi içerisinde tarım sektörü önemli bir paya sahiptir. 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

ADAPAZARI İLÇESİ

1837 yılında ilçe statüsüne kavuşan Adapazarı, 1868 yılında belediye olmuştur. Adapazarı'nın denizden yüksekliği 31 metre olup, nüfusu 224.962'dir. Adapazarı Belediyesi, 06.03.2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 5747 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Güneşler İlk Kademe Belediyesi'ni de bünyesine katmıştır.

Merkez ilçe nüfusu 184.000, çevresiyle birlikte 306 bin nüfusa sahip Adapazarı, Bakanlar Kurulu'nun, 06.03.2000 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 593 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Söğütlü ve Ferizli ilçelerini de kapsamına alarak Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşmuştur. Ardından yayınlanan 23 Temmuz 2004 tarihli Resmi Gazetede 5216 sayılı kanun ile; 7 ilçe belediyesi ve 14 ilk kademe belediyesini sınırlarına dahil etmiştir. Bugün Sakarya Büyükşehir Belediyesi Adapazarı, Akyazı, Arifiye, Erenler, Ferizli, Hendek, Karapürçek, Sapanca, Serdivan ve Söğütlü İlçeleri olmak üzere 10 ilçe belediyesinden müteşekkildir.

Ankara-Haydarpaşa tren yolu üstünde bulunmakta olan Arifiye istasyonuna sekiz kilometrelik bir tren yolu ile bağlanmıştır. Adapazarı ovası her türlü ekime elverişli olduğu gibi, Bolu-Düzce üstünden geçen işlek yol da burada sona erer. Adapazarı, geniş otomobil endüstrisine sahiptir. BDS, Otosan, Otokar, Toyota, Good Year fabrikaları burada bulunmaktadır. Bunun yanı sıra şeker, ipek, yağ ve kereste endüstrisini de içinde barındırır. Fındık üretimi oldukça fazladır.

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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülememiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH' ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt İçi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

Ekonomi İle ilgili Diğer Göstergeler:

Kapasite Kullanım Oranı

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "BA1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "BAA3" yapmıştı.

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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m2 iken; bunun 45 767 548 m2'si (%58,7) konut, 19 595 468 m2'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m2'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasa 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

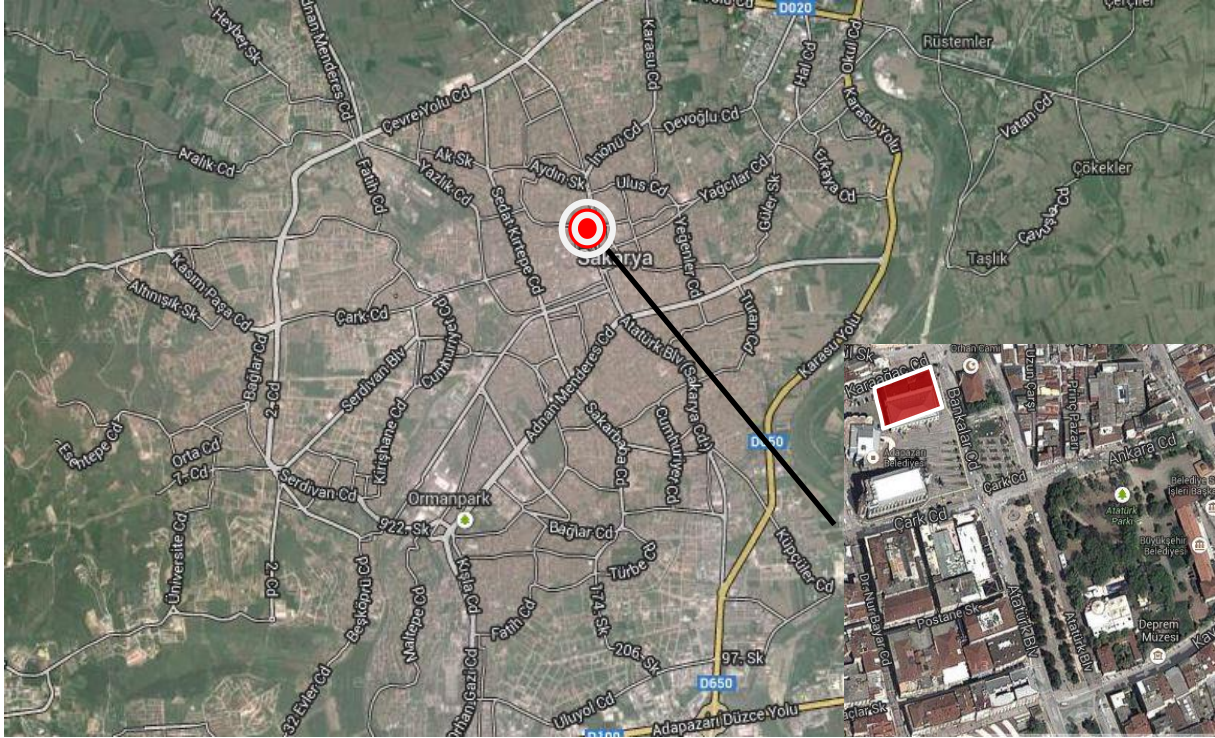
Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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



TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Anadolu Otoyolu Adapazarı Gişeleri	7,7 km	Sakarya Spor Stadyum	1,1 km
Çevreyolu Caddesi	1,82 km	Adapazarı Düzce Yolu	4,6 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 35 pafta, 130 ada, 167 parselde, 3.000 m² arsa üzerinde kayıtlı, 1, 3 ve 23 no.lu bağımsız bölümlerdir. Bina ön cephesinde 2 ATM, içeride 1 adet ATM bulunmaktadır. Banka giriş kapısı alüminyum rüzgarlıklıdır. Dış cephesi alüminyum kompozit ve cam doğramadır.
- Mevcutta her 3 bağımsız bölümün tamamı Halkbank Adapazarı Şubesi olarak kullanılmaktadır. Bina ön cephede, bodrum+zemin+3 normal katlı, arka cephede, bodrum+zemin+6 normal katlıdır.
- Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

İç Mekan Özellikleri:

- 1 no.lu bağımsız bölüm, 300/7783 arsa paylı(arsa payına düşen alan:115,6 m²), bodrum katta yer almaktadır. Vasfı "dükkân"dır.

Arşiv, ana kasa, kiralık kasa, depo, ups, kazan dairesi bölümleri bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Zemin kat ile bağlantılı merdivenler granittir.

- 3 no.lu bağımsız bölüm, 1200/7783 arsa paylı(arsa payına düşen alan:462,5 m²), zemin katta yer almaktadır. Vasfı "dükkan"dır.
Müşteri holü, kasalar, arka ofis, sistem odası, kasa odası bölümleri mevcuttur. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırılmalıdır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir.
- 23 no.lu bağımsız bölüm, 1200/7783 arsa paylı(arsa payına düşen alan:462,5 m²), 1. katta yer almaktadır. Vasfı "büro"dur.
Müşteri holü, müşteri hizmetleri(kobi-ticari) bölümü, wc-lavabo, tesisat odası, çay odası, müşteri holü, toplantı odası, servis odası, şube müdürü odası, arka ofis, servis, elektrik-pano odası bölümleri bulunmaktadır. Zemini, müşteri holü kısmında granit, ofis kısmında parkedir. Tavan, taş yünü asma tavan ve spot ışıklandırılmalıdır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

3.000 m² alanlı, 130 ada 167 no.lu taşınmaz parseli üzerinde, ayırık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda, (1 Bodrum, zemin, 2 Normal Kat) ve (1 Bodrum, zemin, 2 Normal Kat) olarak inşa edilmiş bina bulunmaktadır.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	26
Kat Adedi	:	(1 Bodrum, zemin, 2 Normal Kat), (1 Bodrum, zemin, 5 Normal Kat),
Kapalı Alan (m ²)	:	1.398 m ²
Dış Cephe	:	Alüminyum kompozit
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi:	İyi
Malzeme Kalitesi:	İyi
Fiziksel Eskime:	Yoktur
Fonksiyonel Eskime:	Yoktur
Dışsal Eskime:	Yoktur

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

Elektrik :	Şebeke
Su :	Şebeke
Kanalizasyon :	Şebeke
Isıtma Sistemi :	Kalorifer (Doğal gaz yakıtlı merkezi sistem)
Klima Sistemi :	Mevcut
Jeneratör :	Mevcut
Su Deposu :	Mevcut değil
Asansör :	Mevcut değil
Yangın Merdiveni :	Mevcut değil
Kapalı Garaj :	Mevcut değil
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Mevcut

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLAR

İLİ	:	SAKARYA		
İLÇESİ	:	ADAPAZARI		
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET		
KÖYÜ	:	---		
SOKAĞI	:	---		
MEVKİİ	:	---		
SINIRI	:	PLANINDADIR		
PAFTA NO	:	35		
ADA NO	:	130		
PARSEL NO	:	167		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.000,00 m ²		
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1	3	23
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	DÜKKAN	DÜKKAN	BÜRO
ARSA PAYI	:	300/7783	1200/7783	1200/7783
KAT NO	:	BODRUM	ZEMİN	1
YEVİMİYE NO	:	16657		
CİLT NO	:	17		
SAHİFE NO	:	1639	1641	1661
EDİNİM TARİHİ	:	28.10.2010		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
HİSSESİ	:	TAM		

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

130 Ada 167 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 25.11.2013 tarihinde, Adapazarı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 25.11.2013 tarihinde, Adapazarı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 25.11.2013 tarihinde, Adapazarı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde "yönetim planı tarihi" beyanı bulunmaktadır. Yönetim Planı Tarihi: 25/05/1987

*Taşınmaz üzerinde, taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapora konu taşınmaz; 27.04.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; ayırık nizam, 2 katlı Ticaret alanında kalmaktadır. Taks: 0,40 Kaks : 0,80 'dir. Taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Adapazarı Belediyesi İmar Arşivi'nde değerlendirme konusu taşınmazın dosyasında yapılan incelemeye göre; ana gayrimenkule ait 27.05.1987-4/31 no.lu yeni yapı ruhsatı ve 12.02.1988-2/19 ek tadilat ruhsatı görülmüştür. Ayrıca değerlendirme konusu 1, 3 ve 23 no.lu bağımsız bölümlere özel olarak verilmiş 11.4.1994 tarih ve 2/49 no.lu kısmi yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz projesi ile uyumludur.

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı veya plan iptali bulunmamaktadır.

5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde maliki değişmemiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	27.04.2010 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında; ayırık nizam, 2 katlı Ticaret alanında kalmaktadır. Taks: 0,40 Kaks : 0,80 `dir. Taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Kat mülkiyetine geçilmemiş olması
 - Depremden önce yapılmış bir binada konumlu olması
 - Eski bir binada konumlu olması
 - Yaya sirkülasyonunun azaldığı bir noktada konumlu olması
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Merkezi yerde, ana cadde üzerinde yer alması
 - İskânlı olması
 - Teknik altyapısının tam olması

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

Değerlemede, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değer hesaplanmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller:

1. Sahibinden– 0506 262 43 25

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Adapazarı Belediyesi'nin arka cephesinde konumlu 100 m² zemin kat ve 140 m² normal katlardan oluşan, toplamda 380m² 3 katlı bina 3.300.000 TL bedelle satılıktır. Kiralama imkanı da bulunan işyerine 18.000 TL/ay bedel talep edilmektedir. **(8.684 TL/m²) (47,36 TL/m²/ay)**

2. ALTERNATİF GAYRİMENKUL– Tuncay Bey – 0 (543) 699 54 00

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Çark Caddesi'ne cepheli 105 m² dükkan 1.100.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz üzerinde %10 pazarlık payı bulunmaktadır. **(10.476 TL/m²)**

3. Çeken Emlak–Fatih Bey – 0 (532) 707 74 49

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu noktada Migros üstünde bulunan 18 m² büro emlak yetkilisi tarafından 125.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz üzerinde %20 pazarlık payı bulunmakta olup taşınmaza göre daha küçük bir alana sahip olmasından dolayı daha şerefiyelidir. Taşınmazın içerisinde kiracı bulunmakta olup 700 TL/ay bedel ile ödemektedir. **(5.555 TL/m²) (38,88 TL/m²/ay)**

Emlak yetkilisine taşınmazın bilgileri verilmiş olup yaklaşık 8.000.000 TL bedelle alıcı bulabileceğine yönelik beyan alınmıştır.

4. ODABAŞ GAYRİMENKUL– Murat Bey – 0 (530) 016 05 81

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu 100 m² dükkan alanın, 100 m² büro alanına işyeri 1.900.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz üzerinde %10 pazarlık payı bulunmaktadır. **(8.550 TL/m²)**

5. Kaan Güner Emlak– Kaan Bey – 0 (532) 607 58 66

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 60m² kapalı alana sahip büro emlak yetkilisi tarafından 200.000 TL bedelle satılıktır. **(3.330 TL/m²)**

Kiralık Emsaller:

1. Sakarya Tarım Kredi Kooperatifi – Burak Bey – 0 (532) 260 94 80

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Ankara Caddesi üzerinde konumlu, 8 yıllık binada, çift cepheli, yakın zamanda Ziraat Bankasının kullandığı, 275 m² büyüklüğündeki, giriş katından oluşan Sakarya Tarım Kredi Kooperatifinin mülkiyetinde bulunan işyeri kurum tarafından 6.500 TL/ay bedelle kiralıktır. Ziraat Bankası'nın bu bedel üzerinden kira ödediği ve kurum mülkiyetinde olmasından dolayı piyasanın altında bir bedel olduğu beyan edilmiştir. **(23.63 TL/m²/ay)**

2. Sakarya Tarım Kredi Kooperatifi – Burak Bey – 0 (532) 260 94 80

Kurum yetkilisi ile yapılan görüşmede yaklaşık 350 m² alana sahip yine Ankara Caddesi üzerinde fakat Bankalar Caddesi'ne daha yakın bir noktada konumlu Ziraat Bankası Şubesi'nin 9.500 (TL+kdv)/ay bedel ödediği öğrenilmiştir. **(27.14 TL/m²/ay)**

3. Koza Gayrimenkul -- 0 532 3242427

Değerleme konusu Halkbank Şubesi'nin hemen yanında bulunan, yine Bankalar Caddesi'ne cepheli, 100 m² giriş kat, 100 m² birinci normal kat kullanımına sahip işyeri emlak yetkilisi tarafından 15.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(75 TL/m²/ay)**

4. ETİ GAYRİMENKUL– 0 (532) 111 54 11

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 2 katlı 450 m² işyeri emlak yetkilisi tarafından 15.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(33,33 TL/m²/Ay)**

5. ETİ GAYRİMENKUL– 0 (532) 111 54 11

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Migros arkasında konumlu, zemin ve 2 normal kattan oluşan, 410 m² kapalı alana sahip işyeri, emlak yetkilisi tarafından 15.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(36.58 TL/m²/Ay)**

Değerlendirme:

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumuna, yapı kalitesine, niteliğine, yola cephesine ve ticari değerine göre işyeri satış fiyatlarının 8.550 TL/m² ile 10.476 TL/m² aralığında değiştiği büro satış fiyatlarının ise 3.330 TL/m² ile 5.555 TL/m² aralığında değiştiği gözlenmiştir.

Kiralık emsallerin ise yine aynı kriterlere göre 33,33 TL/m²/ay ile 75,00 TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmüştür.

Değerleme konusu arasında bulunan taşınmazların arasında konumdan kaynaklanan şerefiye farkları, katlar arasında oluşan şerefiye farkları göz önüne alınarak sonlandırılmış olup, bağımsız bölüm bazında değerler, tabloda yer almaktadır.

SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.5.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda, bağımsız bölümlerin bulunduğu kat dikkate alınarak, kat bazında şerefiyelendirme yapılmıştır. Şerefiye değerleri esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER			
35 PAFTA 130 ADA 167 PARSEL	Alan (m ²)	BİRİM SATIŞ	SATIŞ DEĞERİ
		DEĞERİ	(KDV HARİÇ)
		TL	TL
1 No.lu B.B.	488	2.437,50	1.189.500 TL
3 No.lu B.B.	488	9.750,00	4.758.000 TL
23 No.lu B.B.	422	3.900,00	1.645.800 TL
Toplam	1.398		7.593.300 TL

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **7.593.300,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller ve değerlendirme konusu taşınmazın nitelikleri doğrultusunda değer hesaplanmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı ortalama %8 olarak alınmıştır. Bağımsız bölümlerin bulunduğu kat dikkate alınarak, kat bazında şerefiyelendirme yapılmıştır. Şerefiye değerleri esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER						
Bağımsız bölüm no	Alan(m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL)	Ro	Taşınmazın Mevcut Durumundaki Değeri(TL)
1 no.lu	488	17,25	8.418,00	101.016,00	8,0%	1.262.700
3 no.lu	488	69,00	33.672,00	404.064,00	8,0%	5.050.800
23 no.lu	422	27,60	11.647,20	139.766,40	8,0%	1.747.080
Toplam	1398		53.737,20	644.846,40		8.060.580

Gelir Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri **8.060.580-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazların toplam kira bedeli **53.737,20 TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

6.7.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde olup, boş arsa değeri tespit edilmemiştir.

6.9.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı halihazırdaki kullanım fonksiyonu gibi Mer'î İmar Planı fonksiyonu doğrultusunda kullanılmalıdır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde olup, ana gayrimenkulün müşterek kısımlarının değeri bağımsız bölüm değerine yansıtılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu 1, 3 ve 23 no.lu bağımsız bölümlerin toplam değeri **7.593.300-TL**, gelir yöntemi ile ise **8.060.580 TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi, piyasa değerini daha doğru şekilde yansıttığından, nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer kullanılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden Raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkul; yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yasal sürecini tamamlamıştır. Değerleme konusu taşınmazın mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Raporda detayları verildiği üzere 130 ada 167 parselde konumlu 1, 3 ve 23 numaralı bağımsız bölümlerin değeri;

SATIŞ DEĞERİ					
35 PAFTA 130 ADA 167 PARSEL	Alan (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
			(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARIÇ)
		TL	TL	TL	USD
1 No.lu B.B.	488	2.437,50	1.189.500 TL	1.403.610 TL	583.231 USD
3 No.lu B.B.	488	9.750,00	4.758.000 TL	5.614.440 TL	2.332.925 USD
23 No.lu B.B.	422	3.900,00	1.645.800 TL	1.942.044 TL	806.962 USD
Toplam	1.398		7.593.300 TL	8.960.094 TL	3.723.118 USD

KDV Hariç; **7.593.300-TL (Yedimilyonbeşyüzdoksanüçbinüçyüz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ					
35 PAFTA 130 ADA 167 PARSEL	Alan (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
			(AYLIK)	(YILLIK)	(AYLIK)
		TL/M ² /AY	TL/AY	TL/YIL	USD/AY
1 No.lu B.B.	488	17,25	8.418 TL	101.016 TL	4.188 USD
3 No.lu B.B.	488	69,00	33.672 TL	404.064 TL	16.752 USD
23 No.lu B.B.	422	27,60	11.647 TL	139.766 TL	5.795 USD
Toplam	1.398		53.737 TL	644.846 TL	26.735 USD

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTA DEĞERİ			
35 PAFTA 130 ADA 167 PARSEL	Alan (m ²)	YAPI SINIFI	SİGORTAYA ESAS BİRİM DEĞER (TL)
		3-B	
		SİGORTAYA ESAS BİRİM DEĞER	
1 No.lu B.B.	488	585 TL	285.480 TL
3 No.lu B.B.	488	585 TL	285.480 TL
23 No.lu B.B.	422	585 TL	246.870 TL
Toplam	1.398	1.755 TL	817.830 TL

*(03.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0395-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans NO:401040
İşletmeci/Kontrolör



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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



EK 1 - FOTOĞRAFLAR





EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
TAPU

1 no.lu bağımsız bölüm

İli	SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf
İlçesi	ADAPAZARI			
Mahallesi	CUMHURİYET			
Köyü				
Sokağı				
Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yükselimi ha m² dm²
35	130	167	AKSA	3.000,00 m2
Sınır	Planlıdır			Zemin Sınırı No: 15794524
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00	Dakika	2007783	AKSİM	1
Ticari: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kurulu İKRA HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticari Sektördeki Ayrı Servisler Kurulması İşlemleri YON PLANI YÖNETİM PLANI 28/05/1987				
Edinme Sebebi				
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Sahibi				
Geldisi	Yerleşim No.	ÇİP No.	Sahibi No.	Sıra No.
ÇİP No.	16657	17	1639	28182010
Sahibi No.				
Sıra No.				
Tarih				

199

3 no.lu bağımsız bölüm

İli	SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf
İlçesi	ADAPAZARI			
Mahallesi	CUMHURİYET			
Köyü				
Sokağı				
Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yükselimi ha m² dm²
35	130	167	AKSA	3.000,00 m2
Sınır	Planlıdır			Zemin Sınırı No: 15803960
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00	Dakika	2007783	AKSİM	3
Ticari: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kurulu İKRA HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticari Sektördeki Ayrı Servisler Kurulması İşlemleri YON PLANI YÖNETİM PLANI 28/05/1987				
Edinme Sebebi				
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Sahibi				
Geldisi	Yerleşim No.	ÇİP No.	Sahibi No.	Sıra No.
ÇİP No.	16657	17	1641	28182010
Sahibi No.				
Sıra No.				
Tarih				

199

23 no.lu bağımsız bölüm

İli	SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf
İlçesi	ADAPAZARI			
Mahallesi	CUMHURİYET			
Köyü				
Sokağı				
Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yükselimi ha m² dm²
35	130	167	AKSA	3.000,00 m2
Sınır	Planlıdır			Zemin Sınırı No: 15803960
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00	Dakika	2007783	AKSİM	3
Ticari: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kurulu İKRA HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticari Sektördeki Ayrı Servisler Kurulması İşlemleri YON PLANI YÖNETİM PLANI 28/05/1987				
Edinme Sebebi				
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Sahibi				
Geldisi	Yerleşim No.	ÇİP No.	Sahibi No.	Sıra No.
ÇİP No.	16657	17	1643	28182010
Sahibi No.				
Sıra No.				
Tarih				

199

TAPU TAKYİDATI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167
Zemin No	: 15794524	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Adapazarı TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 300/7783
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1639		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884840	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 16657-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167
Zemin No	: 15803960	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Adapazarı TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1200/7783
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1641		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884841	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 16657-	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2013 12:37

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 130/167
Zemin No	: 15806996	Yüzölçüm	: 3.000,00 m2
İl / İlçe	: SAKARYA/ADAPAZARI	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Adapazarı TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 / - (Bağ.Böl.No: 23)
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1200/7783
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Büro
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1661		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119884842	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 16657-	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2013 12:37

2

Raporlayan: tk38290
Mahmut AÇIK
Kayıt Uygundur.
25.11.2013
Nedim İRTÜRK
Yetkili Muğur Yardımcısı

İMAR DURUMU-



T.C.
ADAPAZARI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



SAYI : 29776178.13.00.00/ 10602/ 10-15-1 (7177)
KONU : İmar durumu

25/11/2013

Sayın Hüseyin TANK

İlgi:25/11/2013 tarih ve 10402 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede istenen, Cumhuriyet mahallesi 130 ada, 167 nolu parselin imar durumu ekte, M Ticaret Sahasında, sarı boyalı kısım İmar Yolunda, kırmızı boyalı kısım Meydanda kalmakta, TAKS:0.40, KAKAS:0.80, A-2 kat inşaat yapılabilir.

Son üç yıl içerisinde yönetmelik ve plan notlarında değişiklik olmuş olup, Plan Notları ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Aydın TERCAN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı


İMAR DURUMU

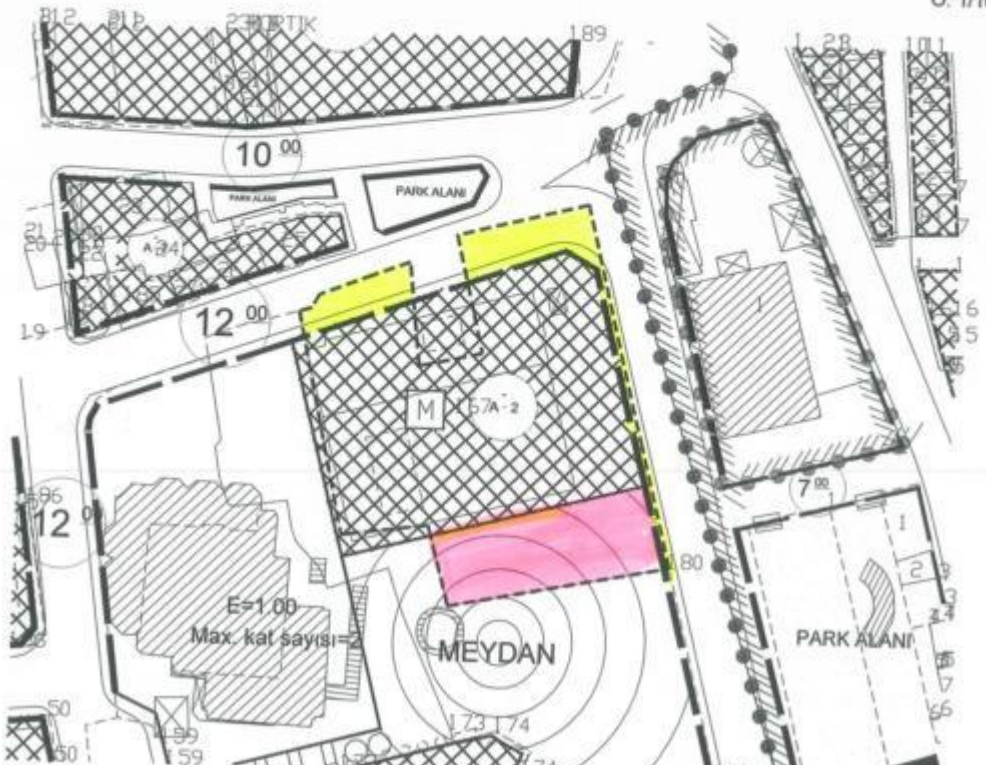
T.C. ADAPAZARI BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

...../...../2013 tarihli dilekçenize karşılık

<input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret	<input type="checkbox"/> İskan dışı sahadır.	<input type="checkbox"/> Arme hizmetine ayrılan saha
<input checked="" type="checkbox"/> M Ticaret	<input checked="" type="checkbox"/> İskan sahadır.	<input type="checkbox"/> Programdır.
<input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi	<input type="checkbox"/> Sanayi sahası	<input type="checkbox"/> Program dışıdır.

*GY Detaylı Arz ile ilgili yapılaşma projesinde İmar, İhtisat alanları yapılaşmaya izin verilmeyen arazi alanları (Ölçüleri) kalmaktadır.
*Zemin Etüdü yapılmamıştır.
*Yapı Devamına İhtisat.


 O: 1/1000



Yol Genişliği	12.00	Mahallesi	CUMHURİYET	AÇIKLAMA
Yapı Düzeni - Kat adedi	A-2	Kad. Pafta No.	35	
Bina yüksekliği		Ada No.	130	Plan Notları ve Planlı Alanlar Tıp İmar Hükümleri Geçerlidir
Bina derinliği		Parsel No.	167	Sanı Boyalı Kısım Yolda, Kırmızı Boyalı Kısım Meydanda Kalmaktadır.
Ön Bahçe Mesafesi		Yüzölçümü		
Yan Bahçe Mesafesi		İmar Pafta No.		25/11/2013 Tarih ve 10402 Sayılı Dilekçeye İstinaden Verilmiştir.
Arka Bahçe Mesafesi		İmar Planı Tarihi	27.04.2010	
TAKS	0.40	Otopark Sınıfı		
KAKS	0.80	Temel Yüksekliği		

İMAR DURUMUNU ÇİZEN
26/11/2013

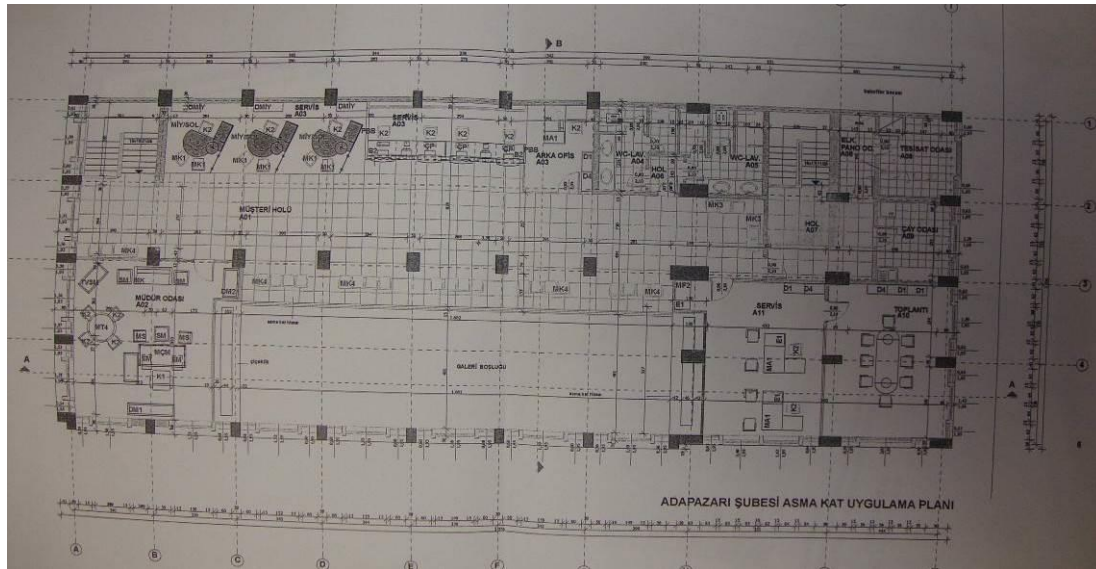
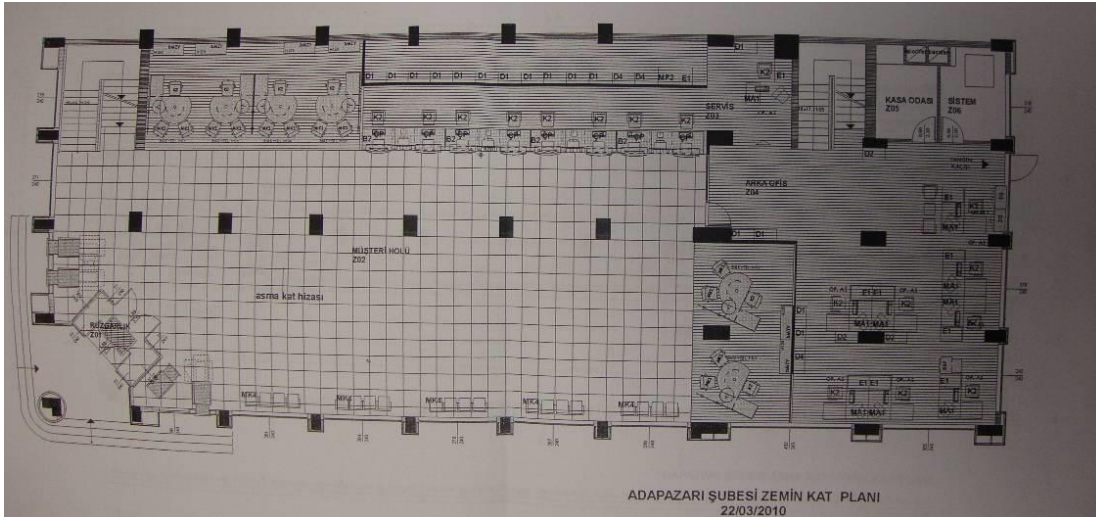
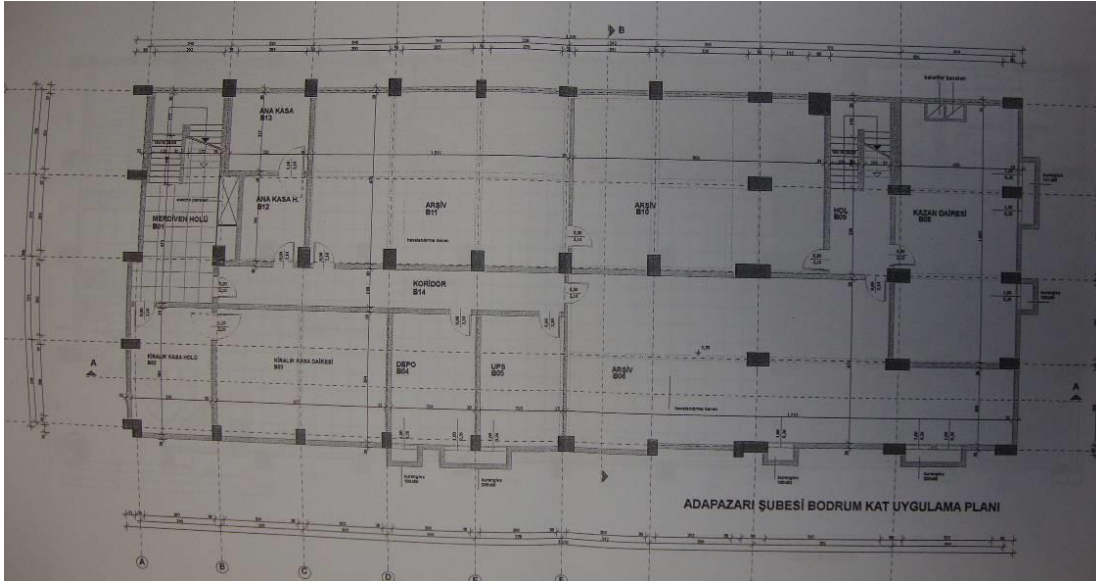
Esra BAYRAK
İnşaat Mühendisi

Nazlı TÜFEKÇİOĞLU
İnş. Teknikeri

İffet ERDOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu İmar Durumu düzenlendiği tarihte yürürlükte olan mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar Durumu ile inşaat başlanamaz. İmar planlarında, yönetmelikte... vs. herhangi bir değişiklik olursa bu İmar durumu geçerli olmayacaktır. İmar Durumunun geçerli olmaması durumunda herhangi bir hak iddia edilemez. İş bu İmar Durumu en fazla bir yıl için geçerlidir.

Proje Fotoğrafları



EK 3 – LİSANSLAR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa NURAL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN