



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADAPAZARI / SAKARYA

(ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ ARSA OLAN BİNA
İÇERİSİNDE KONUMLU 1, 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.LU
DÜKKÂNLAR VE 23 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.LU BÜRO)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-33

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 33
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada, 167 numaralı parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm (bb) no.lu dükkanlar ile 23 bağımsız bölüm (bb) no.lu büronun güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2018 / 2018-HALGGYO-33
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.12.2018 tarihinde değişik saat dilimleri itibariyle müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki beyan kayıtlarına rastlanmıştır. Beyan: YÖNETİM PLANI: 28.05.1987(-0) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.09.2015 tarih 17752 sayı ile)
İMAR DURUMU	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 130 ada 167 numaralı parsel "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, Hmax:3 kat yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Müdürlüğü'nden cephe onayı alınacaktır. Plan notuna 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 ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye göre; parsel için taban oturumu alanı yapılaşma sırasında belirleneceği ve bölge genelinde ise T1 lejantı için verilen taban oturumunun ise; TAKS:0,35 olduğu bilgisi edinilmiştir. Ayrıca parselin yaklaşık olarak 775 m ² 'lik kısmının yola terk alanı ve meydan alanı içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; 11.11.2013 onay tarihli ve 12/337 sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Adapazarı Revizyon Nazım İmar Planında "M1A" (Merkezi İş Alanı) lejantlı alan içerisinde kalmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. İmar durum yazısın tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi tavsiye olunur.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde " Riskli Yapıdır " beyanı yer almakta olup, taşınmazlar Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye arşivinde mevcut onaylı mimari projesi ile uyumsuzdur.
YASAL DEĞERİ	HALK GYO A.Ş.' ye ait Bağımsız Bölümlerin Hisse Oranına Göre KDV HARİÇ TOPLAM ARSA DEĞERİ: 10.837.000,-TL (ONMİLYONSEKİZYÜZOTUZYEDİTÜRK LİRASI) KDV DAHİL TOLAM ARASA DEĞERİ: 12.787.660,-TL ONİKİMİLYONYEDİYÜZSEKSEN YEDİBİNALTIYÜZATMIŞTÜRK LİRASI)

RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Sezayi ERMEK (SPK Lisans No:400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	6
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12-13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14-...-19
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	20
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	20
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	20
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	20-...-29
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	29-31
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	32
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	32
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	32-33
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	33
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	33-...-38
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	38
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	38
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	38
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	39
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	39
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	39
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	39
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	39

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	40
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	40
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	40
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	40
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	40
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	41
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	41
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	42
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	42
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	42
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	42
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	44
7 – SONUÇ	44-45
8 – EKLER	46
8-1 Uydu Fotoğrafı	46
8-2 Fotoğraflar	47
8-3 Belgeler	48-67
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	68
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	68
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	69
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	70
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	71
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	72

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.

7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde 2018-HALKGYO-33 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

26.12.2018 tarihinde şirketimiz Değerleme Uzmanı **Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, Değerleme Uzmanı **Sezayi ERMEK (SPK Lisans No:400337)** ve Sorumlu Değerleme Uzmanı **Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkullerin mahallinde 26.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada, 167 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmazda, 1 ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Dükkân" ve 23 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu taşınmazların piyasa rayiç değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler¹

Sakarya ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde konumlu olup, kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik yer almaktadır. Sakarya 16 ilçe, 665 mahalle, 4.824 km² alana ve 976.948 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir.



Nüfusun ilk yerleştirilmesi sırasında zorunlu iskan siyaseti uygulanmıştır. Farklı etnik gruplar karışık yerleştirilmiş sonra bu siyaset terk edilse de, yeni muhacirler yakınlarının yanlarına yerleştiklerinden, kendi kültürlerini yaşamış, bir bütünleşme gerçekleşmemiştir. 1950'li yıllardan sonra Sakarya'nın gelişen ulusal ulaşım ağının üzerinde bulunması, köyden kente göç, şehir merkezlerinde yeni iş alanlarının oluşması bütünleşmeyi başlatmıştır. 1999 depremi Sakaryalıların bütünleşmesinde yeni bir ivme kazandırmıştır.

Sakarya'da ekonomisi tarıma ve son yıllarda sanayiye dayanmaktadır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği ve mısır tarımı yapılmaktadır.. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır.

Sakarya'da gelişen sanayisi ve verimli topraklarıyla göçmen çekmektedir. Yerleşme amaçlı 1950'lerde başlayan iç göç, doğudan batıya, iç bölgelerden kıyılara doğrudur. Sakarya'daki göçlerin bir kısmı ise mevsimlik iç göçten kaynaklanmakta olup, çoğunlukla fındık tarımının yapıldığı Karasu, Kocaeli, Akyazı ve Hendek gibi ilçelere fındık hasadında çalışmaya gelen işçiler göç etmektedir.

¹ Sakarya ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı

Sakarya topoğrafyası üç ana kısımda incelenmektedir. Bunlar; kuzeydeki alçak tepelik alanlar, orta kısımda Adapazarı ovası düzlüğü ve güneyde engebeli dağlık alanlardır. Kuzey Anadolu Fay hattının kuzeyinde olmak üzere, batıdan Kocaeli platosu Sakarya nehrine kadar ilerlemektedir. Çam Dağı kütlesi hariç kuzey kısımlar Kocaeli platosunun devamı durumundadır.

Adapazarı ovası (Akova) Sakarya nehrinin taşıdığı alüvyonlarla oluşmuştur. İzmit körfezi ve Sapanca Gölünün devamı olan Adapazarı ve Düzce ovaları tektonik oluşumlu ovalardır. Ovada 400 metreye kadar alüvyon çökeller yer almaktadır. İl topraklarının %34'ü ovalar, %44'ü platolar, %22'si dağlardan oluşmaktadır.

İklim ve Bitki Örtüsü

Sakarya ilinin Karadeniz kıyılarında Karadeniz iklimi, güney kısmında Marmara tipi Akdeniz iklimi etkilidir. Bu sebeple kuzeyde fındık yetiştirilirken, güney ilçelerinde bir kısmı zeytin bahçesi olan meyve bahçeleri yaygın durumdadır. İl merkezinin güneyinde yer alan Samanlı dağları ve Keremali dağları Karadeniz iklim etkisinin güneye ulaşmasına engel olmaktadır. İlin güney bölümüne İznik Gölü yönünden Akdeniz hava kütleleri ulaşmaktadır. Yağış Kuzeyden güneye doğru azalış göstermekte olup, Karasu'da 1000 mm, merkezde 840 mm, Geyve'de 600 mm'ye düşmektedir. Hakim rüzgar yönü KKB'dir. Yıllık sıcaklık ortalaması 14,2 °C' olup, Ocak ayının fazla soğuk olmaması (5.9 °C), Temmuz sıcaklıklarının yüksek olamaması (23.3 °C), yıllık sıcaklık farkının düşük olması (17.4 °C) Karadeniz iklimi etkisinden kaynaklanmaktadır. Sakarya'da yılın ortalama 133 günü yağışlı geçmektedir.

Sakarya'da iklimin etkisiyle nemcil Karadeniz Ormanları hakimdir. İl topraklarının %37'si (179.516,5 ha) korunmuş, %5'i (23.191,5 ha) bozulmuş olmak üzere %42'si (202.708,0 ha) orman alanıdır. Ağaç türlerinden kayın, gürgen, meşe, dişbudak, kestane, ıhlamur, kavak, kızılçam; ağaççık ve çalı türlerinden taflan, defne, üvez, kızılcık, ormangülü, şimşir, yabani fındık, mürver, kocayemiş bulunmaktadır. Orman alanının dışında az da olsa makiler görülmektedir. Maki türlerinden; kocayemiş, şimşir, akdiken, ardıc, çobanpüskülü, kermez meşesi, böğürtlen, dikenli mersin, ayı üzümü ve ormangülü yetişmektedir. Sakarya ormanlarında yaban hayvanlarından; geyik, karaca, ayı, kurt, domuz, tilki, çakal, sansar, porsuk, tavşan, sülün, keklik, bıldırcın, üveyik, güvercin, sığırcık, kirpi, saksağan, şahin,doğan, baykuş, yaban kazı, ördek yaşamaktadır.

Demografik Yapısı

Sakarya nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 976.948 kişi olarak saptanmıştır. Sakarya'nın yüzölçümü 4.824 km² olup, km²'ye 203 kişi düşmektedir. Sakarya'da yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 986 kişi ile Serdivan ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 2,49 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 16 ilçe ve belediyenin nüfus bilgileri yandaki tabloda sunulmuştur

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adapazarı	274898	Karasu	61533
Akyazı	86704	Kaynarca	23626
Arifiye	40568	Kocaali	20878
Erenler	83984	Pamukova	28955
Ferizli	25386	Sapanca	40045
Geyve	48496	Serdivan	128121
Hendek	80264	Söğüt	14031
Karapürçek	12578	Taraklı	6881
		SAKARYA	976.948



Ekonomik Yapısı

Sakarya ekonomisi tarıma ve sanayiye dayanmakta olup, maden ve elektrik üretimi de ekonomik faaliyetler arasında yer almaktadır.

Sanayi

Sanayi faaliyet kolunun il ekonomisine katkısı %25 oranındadır. Sakarya'da son yıllarda özellikle otomotiv, tekstil ve gıda sektörlerinde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Bu sektörlerde önümüzdeki yıllarda da hızlı bir büyüme beklenmektedir. Sakarya, otomotiv ve yan sanayi, tekstil, gıda, orman ürünleri, elektrik-elektronik, yapı-inşaat malzemeleri, süs bitkiciliği gibi alanlarda yatırıma uygun konumu ile Türkiye'nin önemli bir yatırım merkezi konumundadır.

Sakarya'da, gıda sektöründe özellikle süt ürünleri ve tavukçuluk alanında önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Ülker grubunun Pamukova ve Akyazı ilçelerinde, Şenpiliç A.Ş. Geyve ilçesinde, Köy-tür A.Ş. Kaynarca ilçesinde yatırım yapmıştır.

Tekstil sektöründe de son yıllarda önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Bunun en önemli sebeplerinin başında Sakarya'nın tekstilin önemli merkezleri olan İstanbul ve Bursa illerine olan yakınlığıdır.

Sakarya'da kamunun da önemli yatırımları bulunmaktadır. TÜVASAŞ, Tank-Palet fabrikası, Şeker fabrikası, EBK kombinası ve TZDK bu açıdan önemlidir. 2012 yılında İSO'nun açıkladığı ilk 500 arasında Sakarya'da üretim yapan 14 firma yer almıştır. Bu firmalar ve ilk 500 listesindeki sıralamaları şöyledir: Toyota 29, Ak gıda 43, Otokar 87, Şenpiliç 96, Asaş alüminyum 154, Federel-Mogul 176, Tırsan 178, Yazaki otomotiv 220, Durak fındık 242, B-plas plastik 305, Balsu 342, Sırmagrup 362, Tüvasaş 375, Çamsan ağaç 400. sırada yer almıştır.

TÜVASAŞ: Son zamanlarda TCDD, Marmaray, Irak Demiryolları, Bulgaristan Demiryolları için vagon üretimi yapılmıştır.

Adapazarı Şeker Fabrikası: 1999 Marmara depreminden sonra bir süre çalışmamış, modernize edildikten sonra 2006'da pancar ekicileri kooperatifine devredilerek yeniden üretime başlamıştır. Ancak kredi borçlarından dolayı fabrikayı 2012 Eylül ayında Bank Asya devralmıştır. Ülker Grubu ile Bank Asya, fabrikanın %98,8 hisse ve fabrikaya ait taşınmazları, alacak ve borçların mahsup edilmesi kaydıyla 182 milyon ₺'ye Yıldız Holding'e satılması için sözleşme imlamıştır. Yıldız Holding Adapazarı çevresinde yeterli ham madde temin edemediği gerekçesiyle fabrikayı Afyona taşımayı hedeflemektedir.

Başak Traktör: 1915'te Adapazarı Araba Fabrikası olarak açılmış, sonrasında Türkiye Ziraat Donatım Kurumuna bağlı traktör fabrikasına dönüştürülmüştür. 1944 yılında TZDK'ye devredilen fabrika özelleştirildiği 2003 yılına kadar traktör üretmiştir. 2003 yılında özelleşen firma 2012 yılında Sanko Holdinge satılmıştır. Fabrika Başak Traktör markasıyla yerli traktör üretimine devam etmektedir.

Türk Traktör: Firmanın Ankara'da bulunan üretim üssünden sonra açtığı ikinci fabrikasıdır. Erenler'de 222 bin m² açık, 68 bin m² kapalı alanda kuruludur.



Tank-Palet Fabrikası: 1967 yılından itibaren Türk ordusuna hizmet vermektedir. Fabrika, 1973 yılında Palet Yenileme Atölyesi ile hizmete başlanmıştır. 1974 yılında ise Tank Yenileştirme Atölyesi ve Motor-Transmisyon Atölyesi işletmeye alınmıştır. Kara Kuvvetleri Komutanlığı'ndaki tüm paletli araçları kapsayacak şekilde, araç yenileştirme ve bu araçlara ait motor, transmisyon, optik aksam ve paletleri yenileştirmek, söz konusu araçları modernize etmek ve ayrıca yenileştirme ve modernizasyon için gerekli olan her türlü yedek parçayı imal ve tedarik etmektedir.

Tırsan: 1977 yılında otomotiv sektörüne yönelik olarak kurulmuştur. İngiliz, Fransız, Alman ve Hollandalı şirketlerle ortak çalışmalar yapmıştır. Sakarya fabrikasında 1.060 kişinin çalıştığı şirket 48 ülkeye ihracat yapmaktadır.

Şen Piliç: Sakarya Söğütü'de 800 işçinin çalıştığı kesimhanesi bulunmaktadır. Anlaşmalı 450 çiftçiye fason üretim yaptırmaktadır. İç pazarın dışında Libya, İran, Irak ve Azerbaycan'a ihracat yapmaktadır.

Ak Gıda: Ülker'in bağlı olduğu Yıldız Holdingin gıda firması olup, Akyazı ve Pamukova'da üretim yapmaktadır.

Otokar: Koç Holdinge ait firma Sakarya merkez ilçelerden Arifiye'deki fabrikasında üretime devam etmektedir. Otobüs, kamyon, treyler, savunma sanayi araçları üretmektedir. Savunma sanayinde taktik tekerlekli araçlar ve taktik tekerlekli ve paletli zırhlı araçlar üretmektedir. Otokar, Türkiye'nin millî ana muharebe tankı Altay'ın Tasarım ve Prototip Üretimi Projesinde ana yüklenicidir.

Goodyear: Sakarya'da kurulu lastik fabrikası, 1964 yılında Vehbi Koç'un Uniroyal ortaklığı ile temellerini attığı fabrikadır. 1986 yılında Uniroyal ile Goodyear'ın birleşmesiyle fabrika Goodyear'a geçmiştir. Arifiye'de, Justinyen köprüsü ve Otoyol fabrikasına komşu olan işletmede 600 işçi çalışmaktadır. 22 ülkede 52 fabrikada üretim yapan şirket, Türkiye'de İzmit ve Sakarya fabrikalarından yıllık 650 milyon dolarlık ihracat yapmaktadır.

ASAŞ Alüminyum: Akyazıda kurulu firma alüminyumda önemli üretici ve ihracatçı firmalardandır.

Federal-Mogul: Sapanca'da dünyanın ünlü otomobilleri için segman ve silindir gömleği üretmektedir.

Yazaki Otomotiv: Yazaki-Sabancı ortaklığı ile Akyazı Kuzuluk'ta otomotiv kablo demeti üretimi yapmaktadır.

Sakarya'da faal olan üç organize sanayi bölgesinde, 773 hektar üzerinde 133 tesis kurulu olup, bu tesislerde 13.800 kişi çalışmaktadır. Sakarya 1. organize sanayi bölgesi Adapazarı ilçesi Hanlı beldesinde otaban kenarında kurulmuştur. 161 hektar alanda 1993 yılında faaliyete başlamıştır. II. organize sanayi bölgesi Hendek ilinde, 350 hektarlık alan üzerinde 1997 yılında kurulmuştur. III. sanayi bölgesi 1999 yılında 254 hektar alan üzerinde Söğütü ilçesinde kurulmuştur. Sakarya'da ayrıca 10'u faal, 1'i inşaa halinde 11 Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Tarım

Türkiye'de tarımın GSMH'ye katkısı %8.1 iken, Sakarya'da bu oran %17'lik orana sahip olup, il topraklarının %50'si tarım alanı, %42'si orman ve fundalık, %2'si çayır-mera, %6'sı tarım dışı alandan oluşmaktadır. Tarım faaliyet kolunda il ekonomisine %51 ile hayvansal üretimin katkısı en fazladır. Meyve üretimi %29.2, tarla bitkileri %13.6, sebze üretimi %5.9, su ürünleri %0.3 oranında tarımsal ekonomiyi oluşturmaktadır. İl topraklarında güney ilçelerde sebze-meyve, orta kesimlerde mısır gibi tarla üretimi ve sebzeçilik, kuzey ilçelerde fındıklık yaygındır. 2016-2017 sezonunun 8 ayında üreticiler tarafından serbest piyasaya sunulan yaklaşık 375 bin 559 ton kabuklu fındığın, 101 bin 36 tonu Sakarya'daki üreticiler tarafından piyasaya sunulmuştur. Böylelikle bu sezonda en çok fındık üreten şehir olmuştur.

Ulaşım

Sakarya tüm önemli kara ve demiryollarının kavşak noktasında bulunmaktadır. Ulusal ve uluslararası taşımacılıkta önemli yeri olan ve ili doğu-yönünde boydan boya geçen D-100 (E-5) karayolu ile TEM Otoyolu ile Bilecik istikametindeki D-25 karayolu ilin ana ulaşım eksenidir. Edirne'den başlayan Kınalı-İstanbul-Sakarya-Ankara otoyolu uluslararası bir öneme sahiptir. Kınalı'da otoyolun bir kolu Yunanistan'a diğer kolu da Bulgaristan'a bağlantılıdır.

Sakarya sınırları içinde 65 km'lik demiryolunda 7 istasyon bulunmaktadır. İstanbul'u Ankara ve diğer Anadolu illerine bağlayan demiryolu, Sakarya ilinden geçmektedir. Haydarpaşa'dan itibaren, İzmit'in 10 km doğusuna kadar D-100 karayolunun hemen yanında ona paralel olarak uzanmakta, Derbent mevkiinde D-100'den ayrılıp, Sapanca Gölü'nün güney kıyısını izleyerek Arifiye istasyonuna varmaktadır. Arifiye istasyonundan itibaren, ana hattan ayrılarak 8,4 km'lik bir mesafe ile Adapazarı Garı'nda son bulmaktadır. Arifiye'den güneye yönelen ana demiryolu ise Arifiye-Eskişehir karayolunu takip ederek Ankara'ya ulaşmaktadır.

Adapazarı İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Adapazarı ilçesi, Sakarya ilinin 16 ilçesinden biri olup, kuzeyinde Kaynarca ile Söğütli ilçeleri, güneyinde Serdivan, Arifiye ile Erenler ilçeleri ve doğusunda ise Akyazı ile Hendek ilçeleri yer almaktadır. Adapazarı ilçesi, 84 mahalle ve 274.898 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi,2016) sahiptir.



² Adapazarı ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

6 Mart 2000 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 593 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile “Adapazarı Belediyesi” Büyükşehir statüsüne kavuşmuştur. Adapazarı Büyükşehir Belediyesi ile alt kademe Adapazarı Belediyesi aynı adı taşıması oluşturduğu karışıklığı ortadan kaldırmak için 5747 sayılı kanunla (22 Mart 2008 tarihli ve 26824 sayılı mükerrer Resmi Gazete) büyükşehir belediyesinin adı Sakarya Büyükşehir Belediyesi olarak değiştirilmiştir. Böylece Sakarya, il adı ile merkez ilçe adlarının farklı olduğu birkaç ilden (Kocaeli-İzmit, İçel-Mersin, Hatay-Antakya gibi) biri olmuştur. Adapazarı adı artık sadece merkez ilçeye ait olup "Sakarya" ismi genel olarak ilin adı olmuştur.

Adapazarı ekonomisinin %25’i sanayiye, %21’i ticarete ve %19’u tarıma dayanmaktadır. Adapazarı’nda 1950 başlarında vagon ve şeker fabrikası ile sanayileşme süreci başlamış olup, 1960’tan sonra özel sektör yatırımları hızlı gelişim göstermiş ve 1970’ten sonra çok faal duruma gelmiştir. Sanayi ağırlıklı olarak tarım, kereste ve imalat alanlarında gelişmiştir. Günümüzde 10 ve daha fazla işçi çalıştıran iş yeri 250’ye ve 2-9 kişi çalıştıran iş yeri sayısı 1500’e yaklaşmıştır. Adapazarı’ndaki başlıca sanayi kuruluşları; şeker, vagon, nişasta, yağ, lastik, vinç ve palanga, tel, dişli, otomobil, yedek parça, metal, gıda, hayvan yemi, kimyevi maddeler, kauçuk, orman ürünleri, süt, kiremit, tuğla, mermer, kireç ve ondülin fabrikalarıdır. Ayrıca Adapazarı, geniş otomobil endüstrisine de sahiptir. BDS, Otosan, Otokar, Toyota, Goodyear fabrikaları ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

Adapazarı topraklarının %50’si tarım, %42’si orman ve fundalık, %2’si çayır ve mera, %6’sı ise tarım dışı alandan oluşmaktadır. Bölgede çok çeşitli tarım ürünleri yetismekte olup, başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, mısır, fasulye, şekerpancarı, ayçiçeği, patates, soğan ve tütündür. Adapazarı bölgenin sebze-meyve ihtiyacını karşılamakla birlikte İstanbul’un sebze ihtiyacının çoğunu da karşılamaktadır.

Adapazarı’nın havaalanı ve Karadeniz kıyısında limanı bulunmamakta olup, ilçe İzmit Limanı’ndan faydalanmaktadır. Bununla birlikte ilçenin karayolu ve demiryolu ağı oldukça gelişmiştir. Adapazarı E-5 karayolu Türkiye’nin en işlek karayoludur. İstanbul-Şile-Kandıra devlet yolu ile Zonguldak Akçakoca-Karasu devlet yolu Adapazarı’nda birbirine bağlanmaktadır. Eskişehir-Bilecik hattından gelen devlet yolu Adapazarı’nda E-5 karayolu ile birleşmektedir.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 130 ada / 167 parsel	
İLİ	: SAKARYA
İLÇESİ	: ADAPAZARI
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
CİLT	: 8
SAYFA	: 1092
SINIRI	: PLANINDADIR.
PAFTA NO	: 35
ADA NO	: 130
PARSEL NO	: 167

YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.000 m²		
NİTELİĞİ	:	ARSA		
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	x	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK
1 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ	:	DÜKKÂN		
ARSA PAYI	:	300/7783		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	BODRUM		
BAĞ. BÖL. NO	:	1		
CİLT NO	:	17		
SAYFA NO	:	1639		
TARİH	:	28.10.2010		
YEVİMİYE NO	:	16657		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

3 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ	:	DÜKKÂN		
ARSA PAYI	:	1200/7783		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	:	3		
CİLT NO	:	17		
SAYFA NO	:	1641		
TARİH	:	28.10.2010		
YEVİMİYE NO	:	16657		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

23 Numaralı Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ	:	BÜRO		
ARSA PAYI	:	1200/7783		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	1. KAT		
BAĞ. BÖL. NO	:	23		
CİLT NO	:	17		
SAYFA NO	:	1661		
TARİH	:	28.10.2010		
YEVİMİYE NO	:	16657		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

26.12.2018 tarihinde, değişik saat dilimleri itibariyle müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki beyan kayıtlarına rastlanmıştır.

Beyan: YÖNETİM PLANI: 28.05.1987

Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.09.2015 tarih, 17752 sayı ile)

***Kanun metni aşağıdadır;**

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 6306

Kabul Tarihi : 16/5/2012

Yayımlandığı R.Gazete : Tarih: 31/5/2012, Sayı: 28309

Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 52

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

Tanımlar

MADDE 2- (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,

ç) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,

d) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,

e) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama

Tespit, taşınmaz devri ve tescil

MADDE 3- (1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine

üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. (İptal yedinci ve sekizinci cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.) (...) (1)

(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

(3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) (İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.) (...) Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(1) Söz konusu İptal Kararı Resmi Gazete'de yayımlandığı 26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmiştir.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

(7) (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.; Yeniden düzenleme: 14/4/2016 - 6704/21 md.) Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler, değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olmadığı gözetilmek kaydıyla bu Kanun hükümlerine tabi olur.

Tasarrufların kısıtlanması

MADDE 4- (1) (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile. Yeniden düzenleme: 14/4/2016 - 6704/22 md.) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.

(2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılincaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

(3) Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

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 fıkra da 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 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) (İptal birinci ve ikinci cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.) (1)

Uygulama işlemleri

MADDE 6- (1) (Değişik: 14/4/2016 - 6704/23 md.) 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. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları

gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve 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. Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğüne resen terkin edilir.

(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 fıkra göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.(2)

(1) Söz konusu İptal Kararı Resmi Gazete'de yayımlandığı 26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmiştir.

(2) Bu fıkra 14/4/2016 tarihli ve 6704 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle "yürütülmesi" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler" ibaresi eklenmiştir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu siciline 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 gelirli 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 yapıyı 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.

Sürece ilişkin olarak Şirketten edinilen bilgiye istinaden; yapının Bakanlıkça **"Riskli Yapı"** olarak tespit edildiği hususu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün 01.09.2015 tarihli yazısı ile Adapazarı Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bildirilmiş ve Adapazarı Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından gönderilen 04.09.2015 tarihli yazı içeriğinde, beyanlar hanesine **"Riskli Yapı Belirtilmesi Tesisi"** şerhinin konulduğuna dair tebligat Şirket tarafından

03.11.2015 tarihinde tebellüğ edilmiştir. Süreç nihayetinde 01.09.2015 tarihli "Riskli Yapı Tespiti" idari kararı, 21.06.2017 tarihinde kesinleşmiş, 24.07.2017 tarihinde yıkım kararı verilmiş ve söz konusu karar Adapazarı Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Şirkete gönderilen 04.08.2017 tarihli yazı ile tebellüğ edilmiştir. Şirketin bu karara ve bu kararın uygulayıcı idari işlemi mahiyetindeki 24.07.2017 tarihli "Riskli Yapı Yıkım Kararı" idari işlemlerinin iptali ve yürütmeyi durdurma kararı taleplerine istinaden, Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nde ikame edilen davası da 14/12/2017 tarihi itibarıyla Bidayet Mahkemesince karara çıkmış ve reddedilmiştir. Bunun üzerine Şirket tarafından İstinaf müracaatı ile Sakarya 2. İdare Mahkemesi Başkanlığı'nın 14/12/2017 T. – 2017/745 E. – 2017/1088 K. sayılı usul ve yasaya aykırı ilamlarının kaldırılarak davanın kabulüne karar verilmesi talep edilmiştir. Dava dosyası İstanbul (IV.) Dava Dairesinde 2014/504 sayısı ile İstinaf incelemesine konu olmuş ve anılan İstinaf müracaatı reddedilmiş ve Şirket aleyhinde davanın reddi kararı kesinleşmiştir. Bu kararlar birlikte son tahlilde binanın yıkım kararını durduracak bir kanun yolu kalmamış bulunmaktadır.

Ek olarak; 18.08.2018 tarihinde diğer maliklerce ilgili makamlara gayrimenkule ilişkin Güçlendirme Kararı talebinde bulunulmuş olup, mahkemece red olunan davanın iptali ve yürütmeyi durdurma kararına ilişkin süreç devam etmektedir. İlgili gayrimenkulün Şirkete ait olan ve T. Halk Bankası Adapazarı Şubesi olarak kullanılan kısımları da yıkım kararının kesinleşmesinin ardından kiracı tarafından boşaltılmıştır.

Tüm bu süreçlerle birlikte aynı dönemde; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ("Değişiklik Tebliği") 17.01.2017 tarihli, 29951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve değişiklik Tebliği ile birlikte Tebliğin 22 Madde – r fıkrası aşağıdaki gibi güncellenmiştir.

"Ortaklık portföyüne dâhil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerekmektedir. Ancak Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde gelir getirmeyen, metruk halde bulunan veya tapu kütüğünde riskli yapı olarak kaydedilmiş olan yapı var ise; bu durumun değerlendirme raporu ile tespit edilmesi üzerine, ilgili yapıların yıkılacağı ve gerektiği takdirde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde değişiklik yapılacağı Sermaye Piyasası Kurul'una bildirilmesi halinde bu şart aranmayacaktır."

Tüm bu süreçler, değişen GYO Tebliği Madde 22-r bendi hükmünde de anıldığı üzere, 13.04.2018 ve 19.11.2018 tarihli yazılar ile Şirket tarafından Kurul bilgisine sunulmuştur.

Gelinen noktada, riskli yapı ilanı ile yıkım kararına haiz olan ve yıkımı önünde bir engel kalmamış olan gayrimenkul ile ilgili olarak Şirket tarafından yürütülecek süreç için, kesinleşen yıkım kararı tatbikinin ve diğer maliklerce takip edilen ve süreci devam eden Güçlendirme Kararı davasına ilişkin sonucun beklendiği hususu iletilmiştir.

Devam eden süreçler nihayetinde tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki **"Riskli Yapı Şerhi"** kalkacak olup, bu husus, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22.-r maddesi kapsamında değerlendirildiğinde; değerlemeye konu taşınmazlar için ilgili tebliğ maddesi gereği **"ilgili yapıların yıkılacağı ve gerektiği takdirde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde değişiklik yapılacağı Sermaye Piyasası Kurul'una bildirilmiş olması göz önüne alındığında"**, bağımsız bölümlerin GYO portföyünde **"Arsa veya Proje"** olarak bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Yapı Kullanım İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı
- Takyidat Belgesi
- Mimari Proje
- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Paftası

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu ana taşınmazın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Sakarya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce alınan 01.09.2015 tarihli "Riskli Yapı Tespiti" idari kararı 21.06.2017 tarihinde kesinleşmiş ve hali hazırda parsel üzerine kayıtlı taşınmazların tapu kaydı üzerinde "**Riskli Yapı**" şerhi bulunmakta olup detaylı bilgi raporumuzun 3.3 maddesinde sunulmuştur.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre Ana Taşınmaz Niteliği "Arsa" olan parsel üzerindeki bina içerisinde bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli ve 23 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 adet işyeri için, resmi kurum incelemeleri yapılmıştır.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	(%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre

%36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

(%)

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]

(%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocaklığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller, %6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve

dağıtımı %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti. Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara malı	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim malı	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim malı	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye malı	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m2 iken bunun 54,9 milyon m2'si konut, 31,3 milyon m2'si konut dışı ve 19,6 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m2 ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m2 ile Ankara, 5 milyon m2 ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m2 iken bunun 66,9 milyon m2'si konut, 25,9 milyon m2'si konut dışı ve 22,7 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m2 ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m2 ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m2 ile Ankara, 6,7 milyon m2 ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

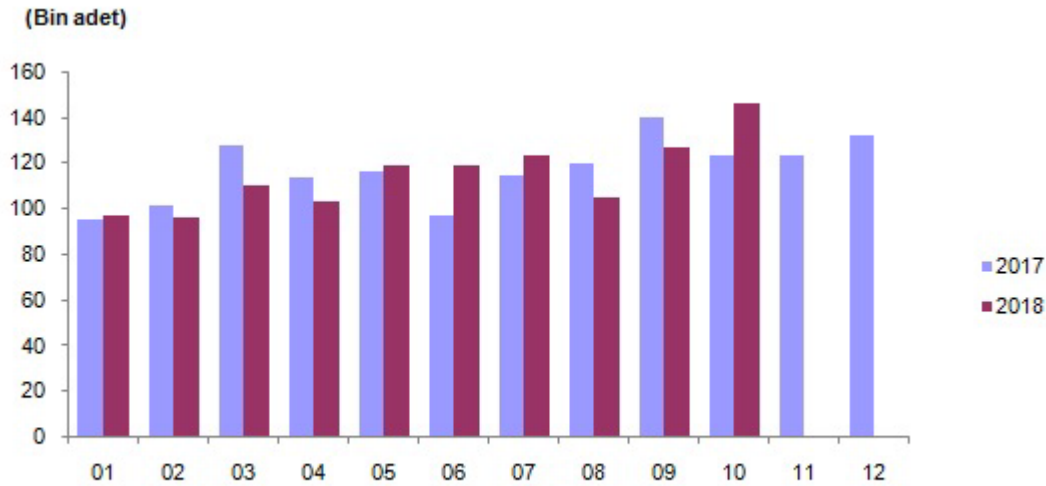
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye’de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

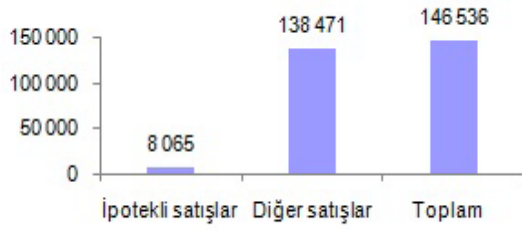
Konut satış sayıları, 2017-2018



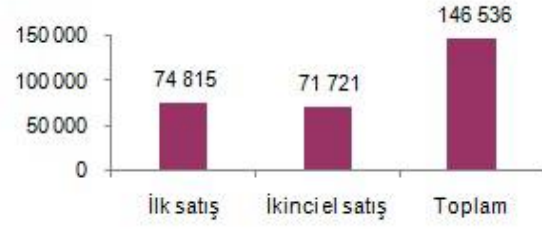
İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018

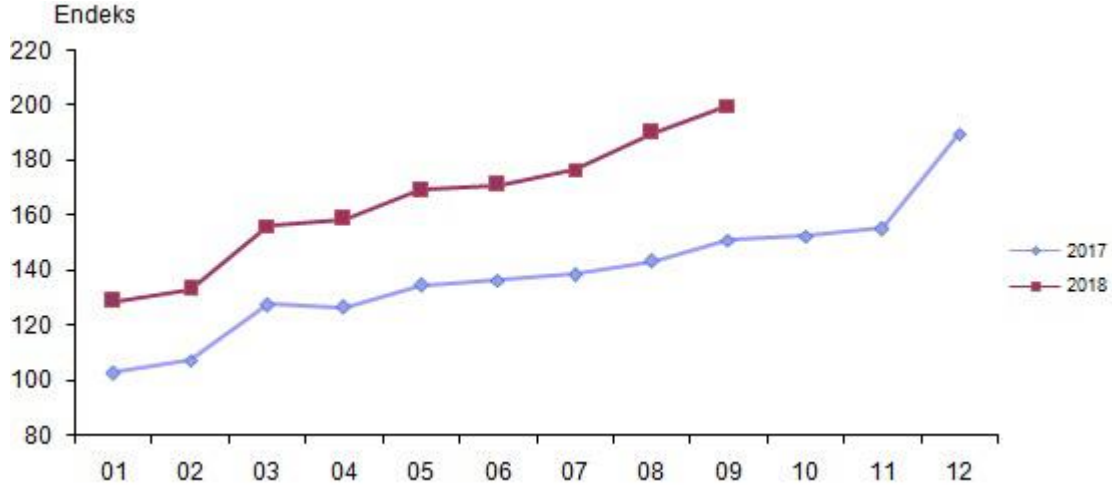


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

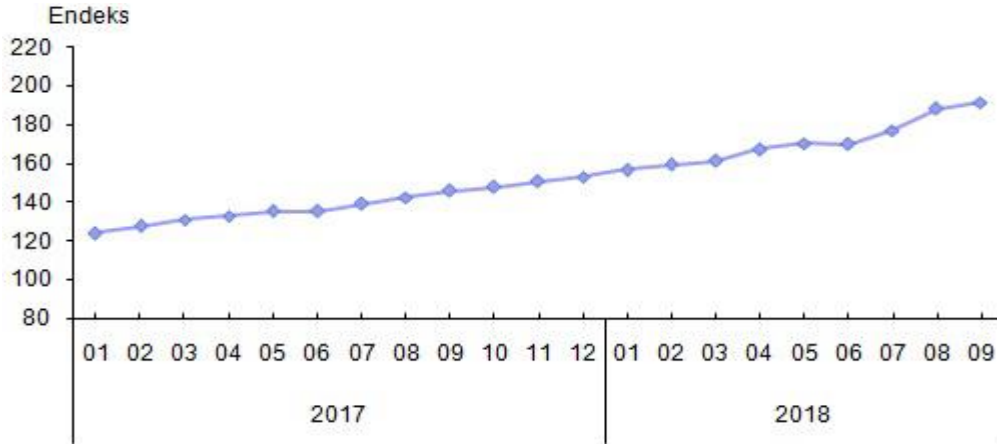
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018
[2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 130 ada 167 numaralı parsel; "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı "Ticaret Alanı" içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, Hmax:3 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Müdürlüğü'nden cephe onayı alınacaktır. Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Plan Notları ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Plan notunda göre, T1 Ticaret Alanları; iş 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.

Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye göre; parsel için taban oturumu alanı yapılaşma sırasında belirleneceği ve bölge genelinde ise T1 lejantı için verilen taban oturumunun TAKS:0,35 olduğu, ayrıca parselin yaklaşık olarak **775 m²'lik kısmının yola terk alanı ve meydan alanı içerisinde kaldığı, keza ihdasının olduğu** bilgisi edinilmiştir.

Keza, değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; 11.11.2013 onay tarihli ve 12/337 sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Adapazarı Revizyon Nazım İmar Planında "MİA" (Merkezi İş Alanı) lejantlı alan içerisinde kalmaktadır.

* Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap alınamamıştır. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi tavsiye olunur.

Mimari Proje

Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Adapazarı Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede; her iki kurum projesinde vaziyet planı, bodrum kat planı ve 2.3.4.5. kat planları bulunmamakta olup, zemin ve 1. normal kat planları incelenmiştir. Her iki kurumda mevcut mimari projelerde belirtilen bağımsız bölüm numaraları, birbiriyle uyumsuzluk göstermekte olup, mevcut bankanın kullandığı mahallerin 1, 3 ve 23 bağımsız bölüm numaralarından (Halk GYO A.Ş. elindeki tapu senetlerinden) da farklılık göstermektedir.

Adapazarı Tapu Sicil Müdürlüğü Projesi

Tapu Müdürlüğünde mevcut kat irtifak projesinde;

- 1 bb no.lu dükkân zemin katta konumlu olup, tapu kayıtlarında ise bodrum kat olarak kayıtlıdır.
- 3 bb no.lu dükkân zemin katta konumludur. Ancak proje içeriğinde vaziyet planı, kesitler ve kat planı üzerinde kuzey oku bulunmaması sebebiyle konum tespiti yapılamamıştır.
- 23 bb no.lu büro 1.normal kattadır. Ancak proje içeriğinde vaziyet planı, kesitler ve kat planı üzerinde kuzey oku bulunmaması sebebiyle konum tespiti yapılamamıştır.
- Onaylı mimari proje üzerinde 3 ve 23 bağımsız bölümlerin herhangi bir bağlantısı bulunmadığı görülmüştür.

Sonuç olarak Tapu Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifak projesi mahal durumu ile tamamen farklı ve uyumsuz olup, teknik olarak yer tespiti yapılamamıştır.

Adapazarı Belediyesi Projesi

Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut kat irtifak projesinde;

- ✓ Bodrum kat planı bulunmaması sebebiyle 1 bb no.lu dükkân projede yer almamaktadır.
- ✓ 3 bb no.lu dükkân zemin katta konumludur. Ancak proje içeriğinde vaziyet planı, kesitler ve kat planı üzerinde kuzey oku bulunmaması sebebiyle konum tespiti yapılamamıştır.
- ✓ 23 bağımsız bölüm numaralı büro anılan projede görülememiş olup 1.normal katta bağımsız bölüm numaraları 24'ten başlamış olup 2 adet 29 bağımsız bölüm numarası verilmiştir.

Yerinde Yapılan İncelemeler

Yerinde yapılan incelemelere göre binanın doğu cephesinde;

- ✓ 1 bb numaralı dükkân bodrum katta,
- ✓ 3 bağımsız bölüm numaralı dükkân zemin katta,
- ✓ 23 bağımsız bölüm numaralı büro ise 1. Katta ve 3 bağımsız bölüm numaralı dükkânın asma katı olup hali hazırda boş durumdadır.

Sonuç olarak Adapazarı Belediyesi ve Adapazarı Tapu Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifak projeleri birbirinden ve 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 (1.400m²) ve taşınmazlara verilen Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alanlar toplamı (1.449 m²) dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Adapazarı Belediyesi tarafından tanzim edilen yeni yapının tamamı için verilmiş;

- ✓ 27.05.1987 tarih, 4 cilt, 31 sahife numaralı toplamda 5.967 m² alanlı, yol kotu üzeri 3-5 katlarda bulunan 35 dükkân ve sosyal tesis için düzenlenmiş **"Yeni Yapı Ruhsatı"**,
- ✓ Tadilat için düzenlenmiş 01.09.1987 tarih, 7 cilt, 13 sahife numaralı toplamda 8.527 m² alanlı yol kotu altı 1 bodrum, yol kotu üzeri 3-5 katlarda bulunan 110 iş yeri için düzenlenmiş **"Tadilat Yapı Ruhsatı"** ve
- ✓ Tadilat için düzenlenmiş 12.02.1988 tarih, 2 cilt, 19 sahife numaralı toplamda 2.982 m² alanlı, yol kotu üzeri zemin ve 1. Kat 51 adet işyeri için düzenlenmiş **"Tadilat Yapı Ruhsatı"** incelenmiştir.

Adapazarı Belediyesi tarafından;

- ✓ **11.04.1991 tarih, 2 cilt, 49 sahife numaralı 1.449 m² alanlı 1, 3, 23, bağımsız bölüm numaralı iş yerleri için düzenlenmiş "Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi" (Birinci kat 27 çizilerek 23 yapılmıştır, imza mühür yoktur.),**

- ✓ 17.06.1993 tarih, 3 cilt, 37 sahife numaralı 1.820 m² alanlı 6 - 17, 19 - 22, 24 - 46 bağımsız bölüm numaralı iş yerleri için düzenlenmiş "Yapı Kullanım İzin Belgesi",
- ✓ 23.11.1993 tarih, 6 cilt, 21 sahife numaralı 47 m² alanlı 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı iş yerleri için düzenlenmiş "Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi",
- ✓ 18.03.1994 tarih, 2 cilt, 23 sahife numaralı 25 m² alanlı 8 bağımsız bölüm numaralı işyeri için düzenlenmiş "Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi",
- ✓ 21.04.1994 tarih, 3 cilt, 25 sahife numaralı 26 m² alanlı 11 bağımsız bölüm numaralı işyeri için düzenlenmiş "Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi",
- ✓ 16.04.1996 tarih, 2 cilt, 33 sahife numaralı 26 m² alanlı 7 bağımsız bölüm numaralı işyeri için düzenlenmiş "Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi",
- ✓ 17.06.1996 tarih, 3 cilt, 20 sahife numaralı 120 m² alanlı 14 bağımsız bölüm numaralı işyeri için düzenlenmiş "Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi",
- ✓ 18.03.1998 tarih, 1 cilt, 40 sahife numaralı 26 m² alanlı 4 bağımsız bölüm numaralı işyeri için düzenlenmiş "Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi" incelenmiştir.

Yapı Denetim

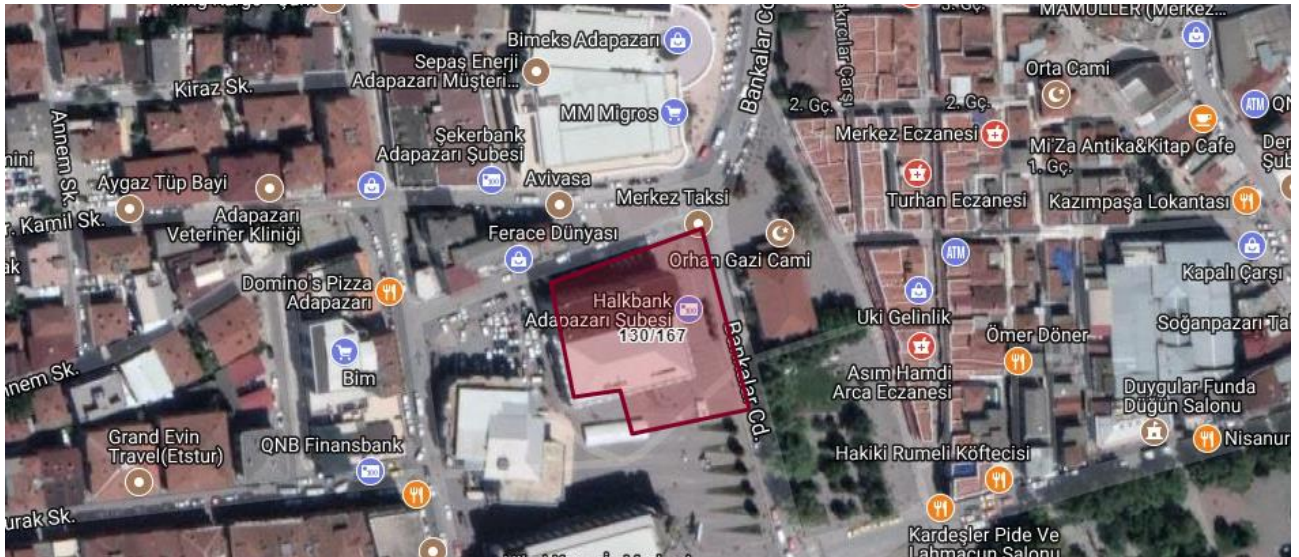
Taşınmazların konumlu olduğu bina 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi inşa edilmiştir.

Ceza/Tutanak

Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 Sayılı İmar Kanunu Madde: 32 ve 42. ile ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 40.778864 K – 30.39988 D)

Değerlemeye konu taşınmazlar; Cumhuriyet Mahallesi, Bankalar Caddesi, No:5, Adapazarı/Sakarya posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan Ankara Caddesi ile Soğanpazarı Caddesi kesişiminden batı yönde Ankara caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~200 m ilerlenerek sağa Bankalar caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde ~275 m ilerlenir ve solda konumlu olan ana taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazlara toplu ulaşım araçları ile ulaşım mümkündür. Adapazarı Ankara'ya 305 km, İstanbul'a 150 km, Kocaeli'ne 45 km, Düzce'ye 70 km, Bilecik'e 100 km mesafededir.

Taşınmazların yakın çevresinde; Adapazarı Belediyesi, Adapazarı Kültür Merkezi, Orhan Camii, Özel Sakarya Vatan Hastanesi ve Aqua Park bulunmaktadır.

Bölgede yapılaşma 3-5 katlı binalardan ve iş merkezlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmazlar ilçe merkezinde konumlanmakta olup, önemli noktalara yürüme mesafesindedir.

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerlemeye konu olan ana taşınmaz; Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Bankalar Caddesi üzerinde ve 130 ada, 3.000 m² alanlı, 137 parselde konumlu "Arsa" ana nitelikli olup, 5 kapı numaralıdır. Ana taşınmaz betonarme karkas yapı sisteminde, bodrum + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere 7 kat olarak inşa edilmiş olup, bağımsız bölüm listesine göre toplam 110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzeri boya kaplamadır. Bina'nın ısınma sistemi doğalgazlı olup, klima ve yangın söndürme sistemi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde;

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Bankalar Caddesi üzerinden 5 kapı numaralı ve 130 ada, 3.000 m² alanlı, 137 parselde konumlu "Arsa" nitelikli ana taşınmazda "bodrum kat 1 bb no.lu dükkân, zemin kat 3 bb no.lu dükkân ve 1. normal kat 23 bb no.lu bürodur. Değerleme konusu taşınmazların yapı kullanım izin belgesine göre toplam brüt kullanım alanı 1.449 m²'dir. Hâlihazırda boş durumda olup, yerinde yapılan ölçümlere göre 1, 3, 23 bağımsız bölümler toplam 1.400 m² brüt alanlıdır.

Bodrum kat 1 bağımsız bölüm numaralı dükkân; Mimari projede bodrum kat planı bulunmamakta olup, proje üzerinden ölçüm alınamamıştır. Yerinde yapılan incelemelere göre ~490 m² brüt kullanım alanlı olup, sığınak, kazan dairesi, arşiv, kiralık kasa, ana kasa, 2 adet kat merdiveni ve kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum kat hacminde zeminler seramik kaplama olup, duvarların bir kısmı sıva üzeri boya ve bir kısmı fayans kaplama, tavanı ise sıva üzeri tavan boyası ile kaplıdır. Zemin kata çıkış merdiveni granit kaplama, korkuluklar alüminyum doğramadır.

Zemin kat 3 bağımsız bölüm numaralı dükkân; Yerinde yapılan incelemelere göre ~495m² brüt kullanım alanlıdır. Dükkân girişi, servis, müşteri holü, ofis, bankalar ve kat merdivenleri yer almakta olup, dükkân girişi güney cepheden sağlanmaktadır. Zemin katta zeminler servis ve ofis hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplamadır. Duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Tavanlar taşıyıcı asma tavanıdır. Kat merdivenleri granit kaplama, korkuluklar alüminyum doğramadır.

1.normal kat 23 bağımsız bölüm numaralı büro; yerinde yapılan incelemelere göre 415m² brüt kullanım alanlıdır. Servis, müşteri holü, koridor, müdür odası, mutfak, galeri boşluğu ve wc hacimleri yer almaktadır. Zeminler servis ve ofis hacminde laminant parke, diğer hacimlerde granit kaplama olup duvarlar saten alçı üzeri boya kaplı şekildedir. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplama duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır. Kat merdivenleri granit kaplama olup korkuluklar alüminyum doğramadır.

Değerleme konusu taşınmazların Belediye ve Tapu Müdürlüğü projesine göre konum tespiti yapılamamıştır. Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmazlar müşterek olarak kullanılabilir durumda olup, katlar arası sirkülasyon 2 adet merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmazlara pasaj içerisinden giriş bulunmamakta olup, zemin katta güney cephede tek giriş bulunmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

SATILIK ARSA EMSALLERİ:

EMSAL 1: KAAİN GÜNER EMLAK – 0264 777 29 99

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 118 m² yüz ölçümlü Ticari imarlı Hmax: 11.50m yapılaşma koşullarına haiz arsa 1.100.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaza satış bedeli üzerinden %5 pazarlık uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak kısmen dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %20 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	118 m ²	9.322,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.860,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.627,-TL/m ²

EMSAL 2: EKSPER GAYRİMENKUL – 0554 731 64 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 150 m² yüz ölçümlü Ticari imarlı Hmax: 11.50m yapılaşma koşullarına haiz arsa 1.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaza satış bedeli üzerinden %5 pazarlık uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak kısmen dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %10 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	10.353,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.835,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.819,-TL/m ²

EMSAL 3: İŞTE EMLAK – 0264 277 71 66

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 382 m² yüz ölçümlü Ticari imarlı Hmax: 11.50m yapılaşma koşullarına haiz arsa 3.650.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaza satış bedeli üzerinden %5 pazarlık uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak kısmen dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %15 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	382 m ²	9.555,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		9.077,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.438,-TL/m ²

EMSAL 4: SİNAN SAKARYA EMLAK – 0264 777 23 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 750 m² yüz ölçümlü Ticari imarlı Hmax: 11.50m yapılaşma koşullarına haiz arsa 6.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaza satış bedeli üzerinden %5 pazarlık uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak kısmen dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %35 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	750 m ²	8.000,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.600,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	10.260,-TL/m ²

EMSAL 5: SERKAN ERTAŞ GAYRİMENKUL – 0264 274 55 23

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 313 m² yüz ölçümlü Ticari imarlı Hmax: 11.50m yapılaşma koşullarına haiz arsa 2.875.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaza satış bedeli üzerinden %5 pazarlık uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak kısmen dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %20 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	313 m ²	9.185,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.726,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.470,-TL/m ²

SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ:

Not: Aşağıda verilen satılık ve kiralık emsallerde, birden fazla sahip olan dükkanlarda bodrum kat alanı ¼, 1. Kat alanı ½, 2. Kat alanı ise 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir.

EMSAL 1: AKKO GAYRİMENKUL – 0543 280 64 15

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 3 katlı, zemin kat 200 m², diğer katlarının her biri 175 m² olmak üzere toplam 550 m² alanlı olarak beyan edilen ancak, zemin kat 175 m², diğer katlarının her biri 150 m² olmak üzere toplam 475 m² olduğu düşünülen ve aylık 30.000,-TL kira getirisi olan dükkan yakın zamanda 4.850.000,-TL bedelle satılmıştır. Emsal, konum ve 3 katlı olması itibarı ile düşük şerefiyeli olup, değerleme konusu zemin kat taşınmaz lehine %50 pozitif düzeltme yapılmıştır. Emsalin diğer katları zemin kata indirgendiğinde emsal alanı; 175 m² + (150 m²)/2 + (150 m²)/2 = 325 m² olarak hesaplanmaktadır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	375 m ²	12.933,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		18.107,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		80,00,-TL/m ² -ay
DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ		112,00,-TL/m ² -ay

EMSAL 2: AKKO GAYRİMENKUL 0543 280 64 15

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, bodrum kat 500 m² + zemin kat 500 m² olmak üzere iki katlı ve toplam 1.000 m² alanlı olarak pazarlanan, ancak bodrum kat 450 m² + zemin kat 450 m² olmak üzere toplam 900 m² olduğu tahmin edilen dükkanın 7.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal, kullanım alanı büyük olmakla birlikte bodrum + zemin katta yer alması nedeni ile değerleme konusu bodrum kat taşınmaz aleyhine %30 negatif şerefiye uygulanmıştır. Emsalin diğer katları zemin kata indirgendiğinde emsal alanı; 450 m² + (450 m²) / 4 = ~ 563 m² olarak hesaplanmaktadır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	563 m ²	12.433,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		11.190,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.875,-TL/m ²

EMSAL 3: UZMAN EMLAK: 0538 357 70 88

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 120 m² alanlı olarak beyan edilen ancak 110 m² olduğu tahmin edilen ve zemin katta bulunan dükkan 550.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal, ara sokak üzerinde yer alması nedeni ile değerleme konusu bodrum kat taşınmaz lehine %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	5.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.500,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.950,-TL/m ²

EMSAL 4: SİNAN SAKARYA EMLAK – 0264 777 32 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, bodrum kat 650 m² + zemin kat 650 m² olmak üzere 1.300 m² alanlı olarak pazarlanan ancak bodrum kat 585 m² + zemin kat 585 m² olmak üzere toplam 1.170 m² olduğu tahmin edilen dükkan için 45.000,-TL/ay kira istendiği öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin kullanım alanının büyük olması nedeni ile değerleme konusu zemin kat taşınmaz lehine %50 pozitif şerefiye uygulanmıştır. Emsalin diğer katları zemin kata indirildiğinde emsal alanı; $585 \text{ m}^2 + (585 \text{ m}^2)/4 = \sim 731 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmaktadır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	731 m ²	61,56,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		55,40,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ		83,11,-TL/m ²

EMSAL 5: SİNAN SAKARYA EMLAK – 0264 777 32 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, bodrum + zemin + 2 normal katlı ve her katı 345 m² olmak üzere toplam 1.380 m² alanlı olarak pazarlanan ancak her katı 310 m² olmak üzere toplam 1.240 m² olduğu tahmin edilen dükkan 11.000.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal, kullanım alanı büyük olmakla birlikte konumlu nedeni ile şerefiyelendirme uygulanmamıştır. Emsalin diğer katları zemin kata indirildiğinde emsal alanı; $310 \text{ m}^2 + (310 \text{ m}^2)/4 + (310 \text{ m}^2)/2 + (310 \text{ m}^2)/3 = \sim 596 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmaktadır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	596 m ²	18.456,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.611,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.611,-TL/m ²

EMSAL 6: ÇARK İNŞAAT: 0532 486 54 83

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, bodrum kat 500 m² + zemin kat 500 m² olmak üzere toplam 1.000 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan ancak bodrum kat 450 m² + zemin kat 450 m² olmak üzere toplam 900 m² olduğu tahmin edilen dükkan 7.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin kullanım alanının büyük olması nedeni ile değerleme konusu zemin kat taşınmaz lehine %50 pozitif şerefiye uygulanmıştır. Emsalin diğer katları zemin kata indirildiğinde emsal alanı; 450 m² + (450 m²)/4 = ~563 m² olarak hesaplanmaktadır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	563 m ²	13.321,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		11.989,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16.785,-TL/m ²

EMSAL 7: GAPA EMLAK – 0532 354 07 04

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 4 katlı, asansörlü, 20-25 yaşındaki binanın 4. katında konumlu, 35 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, ancak 30 m² olduğu tahmin edilen büro/ofis 95.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsalin bulunduğu kat nedeni ile 1. Katta konumlu değerleme konusu büro lehine %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	30 m ²	3.167,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.850,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.135,-TL/m ²

SATILIK VE KİRALIK BÜRO/OFİS EMSALLERİ

EMSAL 1: KAYA GYO – 0533 384 96 97

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yeni binanın 2. katına konumlu, 61 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, ancak 55 m² olduğu tahmin edilen büro/ofis 310.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsal, daha kötü konumda yer almakla birlikte yeni binada konumlu olması nedeni ile 1. katta konumlu değerleme konusu büro aleyhine %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	55 m ²	5.663,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.073,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.058,-TL/m ²

EMSAL 2: UÇAN EMLAK – 0264 279 20 02

Değerleme konusu taşınmazların karşısında konumlu Hilmi Kayın İş Merkezi'nde, 20-25 yaşında, 2. katta konumlu, 130 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, ancak 115 m² olduğu tahmin edilen büro/ofis 500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	4.348,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.913,-TL/m ²

EMSAL 3: SAMET BÖLÜKBAŞ – 0546 400 62 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Reji Sokak üzerinde ve kültür merkezi karşısında konumlu yeni binanın 2. katında konumlu, 70 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, ancak 60 m² olduğu tahmin edilen büro/ofis 380.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsal, daha kötü konumda yer almakla birlikte yeni binada konumlu olması nedeni ile 1. katta konumlu değerleme konusu büro aleyhine %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	63 m ²	6.032,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.429,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.343,-TL/m ²

EMSAL 4: ÖZMEN EMLAK – 0264 718 14 84

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdaki 4 yaşındaki binanın 2. katında konumlu, 125 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, ancak 110 m² olduğu tahmin edilen büro/ofis aylık 2.500,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz için talep edilen kira satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsal, daha kötü konumda yer almakla birlikte 4 yaşındaki binada konumlu olması nedeni ile 1. katta konumlu değerleme konusu büro aleyhine %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	22,73,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		20,46,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		16,36,-TL/m ²

EMSAL 5: NİLÜFER KURU – 0535 896 34 44

Değerleme konusu taşınmazların karşısında konumlu Hilmi Kayın İş Merkezi'nde, 20-25 yaşında, 3. katta konumlu, 40 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, ancak 35 m² olduğu tahmin edilen büro/ofis aylık 800,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz için talep edilen kira satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsal, küçük alanlı olması nedeni ile 1. katta konumlu değerleme konusu büro aleyhine %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	35 m ²	22,86,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		20,57,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		15,43,-TL/m ²

EMSAL 6: SONEX GAYRİMENKUL – 0264 777 19 96

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Çark Caddesi kütüphane yanında yeni binanın 2. katında konumlu, 75 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan, ancak 65 m² olduğu tahmin edilen büro/ofis aylık 1.000,-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz için talep edilen kira satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Emsal, küçük alanlı ve yeni binada konumlu olmakla birlikte, daha kötü olan konumu nedeni ile 1. katta konumlu değerleme konusu büro lehine %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	65 m ²	15,38,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13,85,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		15,23,-TL/m ²

Bölgede yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş arsa ve satışa/kiraya sunulmuş dükkan ve ofis/büro emsalleri elde edilmiş, emsallerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Cadde cephelemaları,
- Taşınmazların bakımlı olması,
- Yapı Kullanım İzin Belgelerinin bulunması.

Olumsuz etken:

- Taşınmazların Tapu Kayıtları üzerinde **riskli yapı beyanının** olması,
- Kat Mülkiyetinin tesis edilmemiş olması,
- Taşınmazların Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediyedeki mimari projeleri ile uyumsuz olması,
- Parselin yola ve meydan alanına terki bulunması,

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının mevcut hali ve **"Kentsel Dönüşüme Girmiş Bina"** olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Yapılan piyasa araştırmasında satışa sunulmuş arsa emsalleri ile satışa/kiraya sunulmuş dükkân ve ofis emsalleri toplanmış, konum ve fiziksel özellikleri itibarıyla karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca söz konusu banka şubesinin bulunduğu ana taşınmaz hakkında yıkım kararın olması ve bu konuda yargı sürecinin devam ediyor olması sebebi ile değerlemeye konu taşınmaza arsa değeri tespiti çalışması yapılmış yine hali hazırdaki mevcut durumuna göre değer tespiti bilgi amaçlı araştırılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu arsa için birim m² satış değeri ortalama 10.523,-TL/m² olarak bulunmuş konu taşınmazın özellikleri ve konumu da dikkate alınarak birim m² satış değeri 10.550,-TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Değerlemeye konu ana taşınmaz üzerinde Halk GYO A.Ş.' ye ait 1 nolu bağımsız bölüme ait arsa payı 300/7783, 3 nolu bağımsız bölüme ait arsa payı 1200/7783 ve 23 nolu bağımsız bölüme ait arsa payı 1200/7783 olup toplamda Halk GYO A.Ş.' ye ait arsa payı oranı 2700/7783 olup genel arsa yüzölçümü üzerinden ~1.040,73 m² ye tekabül etmektedir.

130 ada 167 parsel için Arsa Değeri : 3.000 m² x 10.550,-TL/m² = 31.650.000,-TL
HALK GYO A.Ş. ait hisse oranına göre arsa değeri;

AÇIKLAMA	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
1 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Değeri	3.000,00 m ²	10.550TL/m ²	300 / 7783	1.219.967 TL
3 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Değeri	3.000,00 m ²	10.550TL/m ²	1200 / 7783	4.879.866 TL
23 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Değeri	3.000,00 m ²	10.550TL/m ²	1200 / 7783	4.879.866 TL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ				10.979.699 TL

Yapılan piyasa araştırması sonucunda değerlemeye konu bağımsız bölümlerin mevcut durum değerleri toplam **13.472.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

AÇIKLAMA	BÜRÜT ALAN	BİRİM FİYAT	KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ
1 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Değeri	490,00 m ²	5.500TL/m ²	2.695.000 TL
3 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Değeri	495,00 m ²	18.000TL/m ²	8.910.000 TL
23 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Değeri	415,00 m ²	4.500TL/m ²	1.867.500 TL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ			13.472.500 TL

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda gelir getirmediği ve ana taşınmaz üzerinde yıkım kararı bulunması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu ana taşınmaz üzerinde yıkım kararı bulunması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerinin tespitine yönelik olarak Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış olup bu yöntem kullanılırken aşağıda belirttiğimiz varsayımlar dikkate alınmıştır;

- Değerlemeye konusu taşınmazların mevcut imar durumları dikkate alınmış olup TAKS 0.35 Hmax 3 kat olarak hesaplanmış proje Bodrum+zemin+2 Normal kat olarak geliştirilmiştir.
- Emsal Dışı İnşaat Alanı emsal inşaat alanının %30' u olarak varsayılmıştır.
- Otopark, sığınak, teknik hacim vb. alanlar emsal inşaat alanının %25'i olarak varsayılmıştır.
- İnşa edilecek ofis ve dükkânların satış değerleri yapılan mevcut piyasa araştırması sonucu elde edilen birim fiyatların geliştirilen proje ile konum ve diğer avantajları göz önüne bulundurularak %15 artacağı var sayımı ile 1 yıl sonraya indirgenmesi sonucu tahmin edilen satış değerleri üzerinden yapılmıştır.
- Yıllık indirgeme oranı olarak değerleme günü 1 yıllık devlet tahvili faiz oranı olan %21,15 olarak kabul edilmiştir projenin 12 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projenin 12 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış olup yüklenici karı olarak %20 olarak varsayılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m ²)		
Arsa Alanı (m ²)	3.000,00 m ²		
İmar Planına Göre Arsanın Lejanti	TİCARİ		
İnşaat Emsali (KAKS)	1,40		
Emsale Göre İnşa Edilebilecek Alan	4.200 m ²		
Emsal Dışı İnşaat Alanı	1.260 m ²		30%
Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacim vb. Alan	1.050 m ²		25%
Ortak Alanlar Dahil Toplam Kapalı Alan	6.510,00 m ²		
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet
Satılabilir alan maliyeti	4.200 m ²	966 TL	4.057.200 TL
Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacimler*	1.260 m ²	450 TL	567.000 TL
*Kat sahanlıkları, Merdivenler			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	5.460		4.624.200 TL
Proje satış geliri			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Ciro
İnşa edilebilecek ofis alanı	2.730 m ²	6.325 TL/m ²	17.267.250 TL
İnşa edilebilecek dükkân alanı	1.365 m ²	20.700 TL/m ²	28.255.500 TL
İnşa edilebilecek depo alanı	1.365 m ²	4.140 TL/m ²	5.651.100 TL
TOPLAM TUTAR			51.173.850 TL

Yatırımcı Karına Göre Maliyet Hesabı	
Yapı Maliyeti	4.624.200 TL
Yatırımcı Kar Oranı	20%
Yatırımcı Karı	8.528.975 TL
Yıllık indirgeme oranı	21,15%
Aylık indirgeme oranı	1,763%
İnşaataın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	12,0 Ay
İnşaataın 12 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	30.829.509 TL
Arsa m ² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	10.277 TL
Yuvarlatılmış arsa değeri	30.830.000 TL

HALK GYO A.Ş.' nin Mevcut Hisse Oranına Göre Arsa Değeri		
Toplam Arsa Değerli	Hisse Oranı	Hisse Oranına Göre Arsa Değeri
30.830.000 TL	2700/7783	10.695.233 TL

Sonuç olarak Halk GYO A.Ş.'nin mevcut hisse durumuna göre arsa payı değeri **10.695.233,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 mahallindeki konumlarının farklı olması ve teknik olarak tespitinin yapılamaması dolayısı ile satışlarının güç olduğu düşünülmektedir.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerinin tespitine yönelik olarak Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış olup bu yöntem kullanılırken varsayımlar neticesinde Halk GYO A.Ş.'nin mevcut hisse durumuna göre arsa payı değeri **10.695.233,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmazlar tek bir malike ait olduğu için bu analiz yapılmamıştır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde Riskli Yapı şerhi bulunması, yıkım kararı bulunması sebebi ve mimari projesine uyumsuzluklar bulunması gibi sebepler göz önüne alınarak taşınmazlara yasal durum değeri verilememiş bu sebepten dolayı arsa değer tespiti yolu gidilmiş mevcut durum değeri bilgi amaçlı verilmiştir. Değerlemeye konu 3 adet bağımsız bölümün toplam arsa payı 2700/7783 tapu kayıtlarından tespit edilmiş HALK GYO A.Ş. hissesi bu oran üzerinden hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların arsa değer tespitlerine yönelik emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmış bu iki yöntemin aritmetik ortalaması nihai değer olarak kabul edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN ARSA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.979.699,-TL
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN ARSA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.695.233,- TL
NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)	10.837.466,-TL ~10.837.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul için düzenlenmiş yapı ruhsatları ve değerleme konusu taşınmazlar ve diğer bağımsız bölümler için alınmış kısmi yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir.

Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğü arşiv dosyaları incelemelerinde binanın zemin ve 1. kat planları incelenmiş olup, proje içeriğinde vaziyet planı, bodrum kat planı, 2.3.4. ve 5. Normal kat planları ve kesitlere **rastlanmamıştır**.

Belediye ve tapu müdürlüğünde mevcut mimari projelerde belirtilen bağımsız bölüm numaraları, birbiriyle uyumsuzluk göstermekte olup, mevcut bankanın kullandığı mahallerin bağımsız bölüm numaralarından (1, 3, 23) da **farklılık göstermektedir**. Belediyedeki projesinde, mevcut mahaller “banka” olarak planlanmış olmasına karşın, tapu projesinde bu mahallerin tanımı projenin eski olması sebebiyle okunamamaktadır.

Ayrıca değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu ana taşınmaz hakkında **Riskli Yapı** şerhi mevcut olup yine hakkında yıkım kararı bulunması ve mevcut yıkım kararı hakkındaki yargı süreci devam etmektedir.

Sonuç olarak; ana taşınmazın Riskli Yapı olarak belirlenmiş olması ve değerlemeye konu bağımsız bölümlerin boş olması itibari ile devam etme olan yargı sürecinin tamamlanmasına ve çıkan karara göre konu taşınmazın güçlendirilmesi ile mevcut durumunun devamı için proje ve izin eksikliklerinin giderilmesi veya yıkılıp yeniden projelendirilmesi haline gerekli yasal izinlerin alınması gerekmektedir.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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.r maddesi uyarınca, "Ortaklık portföyüne dâhil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerekmektedir. **Ancak Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde gelir getirmeyen, metruk halde bulunan veya tapu kütüğünde riskli yapı olarak kaydedilmiş olan yapı var ise; bu durumun değerlendirme raporu ile tespit edilmesi üzerine, ilgili yapıların yıkılacağı ve gerektiği takdirde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde değişiklik yapılacağı Sermaye Piyasası Kurul'una bildirilmesi halinde bu şart aranmayacaktır.**" ibaresi bulunmakta olup, değerlemeye konu taşınmazlar için ilgili tebliğ maddesi gereği "**Sermaye Piyasası Kurul'una bildirilmiş olması durumu göz önüne alınarak**" bağımsız bölümlerin GYO portföyünde "**Arsa veya Proje**" olarak bulundurulmasında bir **sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.**

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca daha önce yapılmış rapor bilgileri aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-36	16.12.2016	10.875.000,-TL
2017-HALKGYO-37	26.12.2017	12.515.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 130 ada, 167 parselde "Arsa" vasfıyla kayıtlı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm nolu dükkân ve 23 bağımsız bölüm no.lu büro nitelikli taşınmazların hukuki durumları da göz önünde bulundurularak arsa değeri tespit çalışması yapılmış, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumdaki değerleri bilgi amaçlı olarak verilmiş olup raporun ilgili bölümlerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak;

Bağımsız bölümlerin toplam mevcut değeri; 13.472.500,-TL

HALK GYO A.Ş.'nin Hisse Oranına Göre Arsa Değerleri;

1 Nolu Bağımsız Bölümün KDV Hariç Arsa Değerinin; **1.204.182,-TL**

3 Nolu Bağımsız Bölümün KDV Hariç Arsa Değerinin; **4.816.729,-TL**

23 Nolu Bağımsız Bölümün KDV Hariç Arsa Değerinin; **4.816.729,-TL**

Toplam KDV Hariç Arsa Değeri;

10.837.000,-TL (ONMİLYONSEKİZYÜZOTUZEDİTÜRK LİRASI)

Toplam KDV Dahil Arsa Değeri;

12.787.660,-TL (ONİKİMİLYON YEDİYÜZSEKSEN YEDİ BİN ALTIYÜZ ATMIŞ TÜRK LİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.



Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 5,2609 TL, 1 EURO: 6,0280 TL Satış; 1 USD: 5,2704 TL, 1 EURO: 6,0388 TL

İşbu **2018-HALGYO-33** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 26.12.2018)

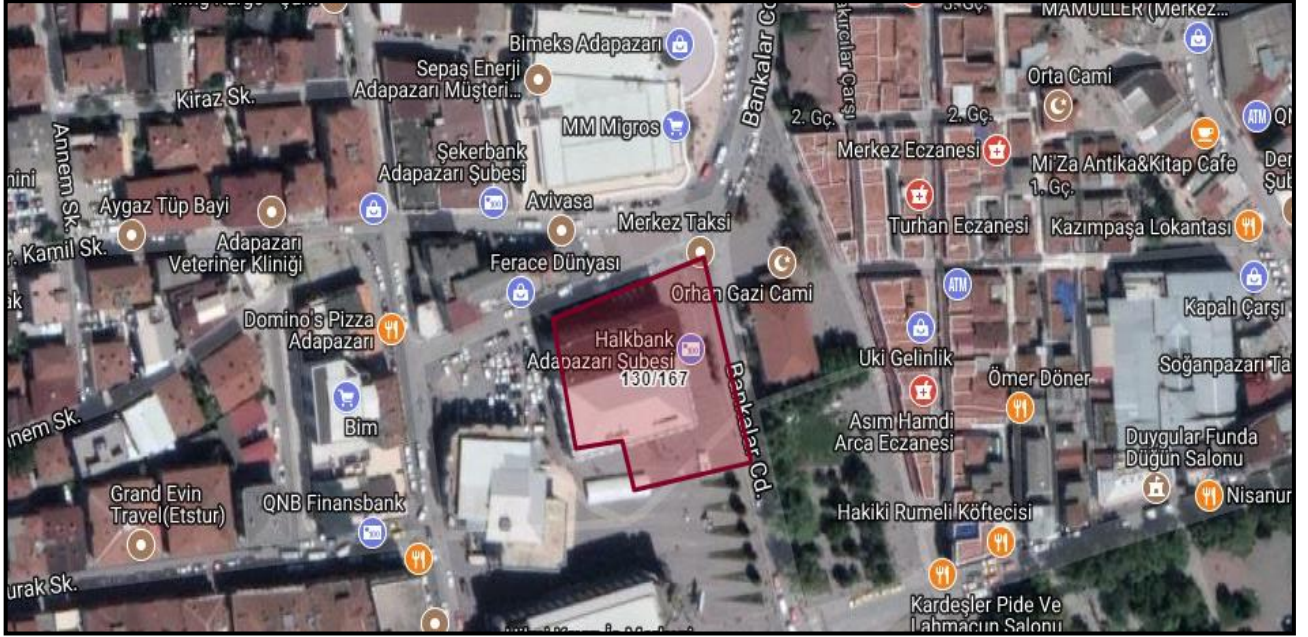
Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirli İş Merkezi B Blok Kat: 5. Kat No: 206-208 - Sarıyer / KÜLTÜR MKT. 00350 ESKİŞEHİR - Tlx: 0312) 318 40 00 0312) 318 40 00 ESKİŞEHİR - Tlx: 0312) 318 40 00 web: www.aartibirgt.com - Tlx: 0312) 318 40 00

BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



BİNANIN DIŞTAN GÖRÜNÜŞÜ



8-3 BELGELER

PROJESİ

ASLININ AYNIDIR.
27 AGUSTOS 2001

Pafta No : 35 Ada No : 130 Parsel No : 167

ADAPAZARI BELEDİYESİ
carsı büro kompleksi

İLLEER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ADRES
 Ulucah anı...
 no: 72/5
 Cankaya - ANKARA
 Tel: 393663 3445
 3918 68

İNŞAAT TAHHÜT SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.

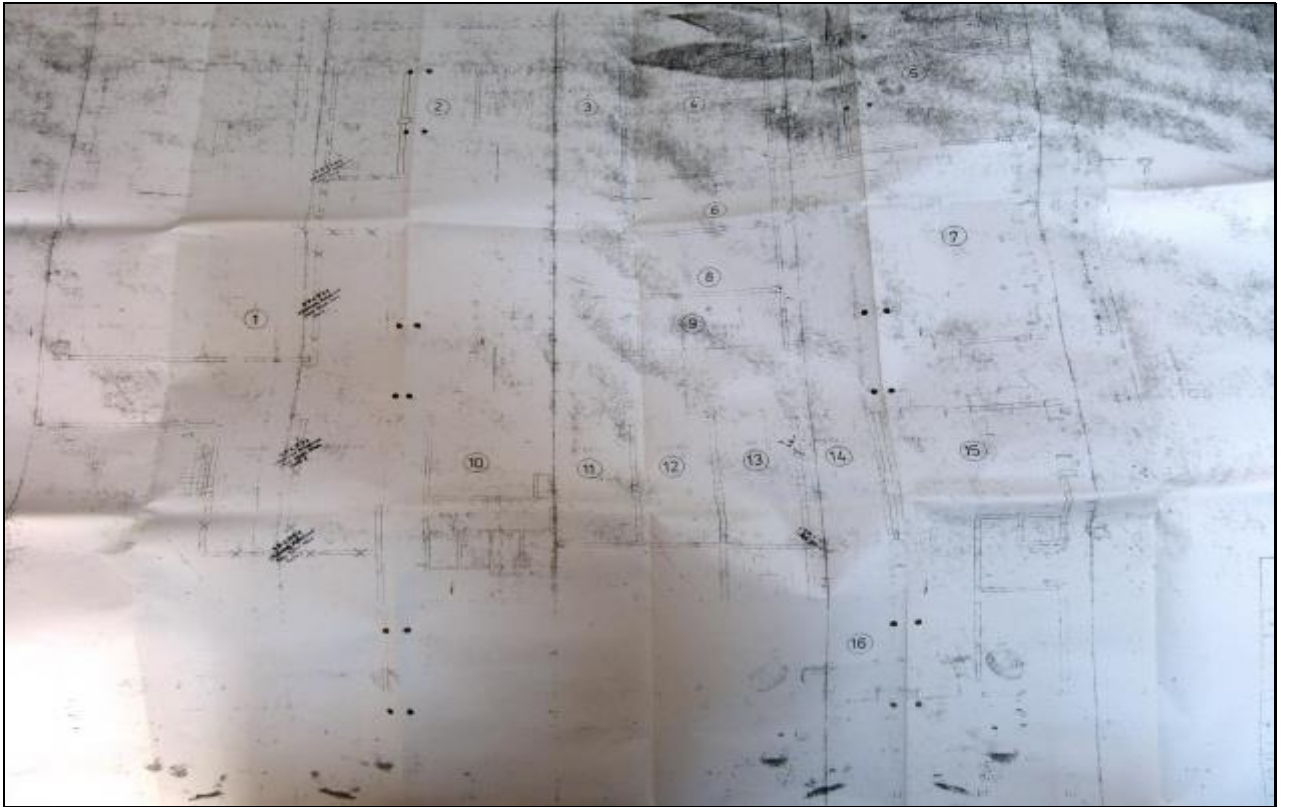
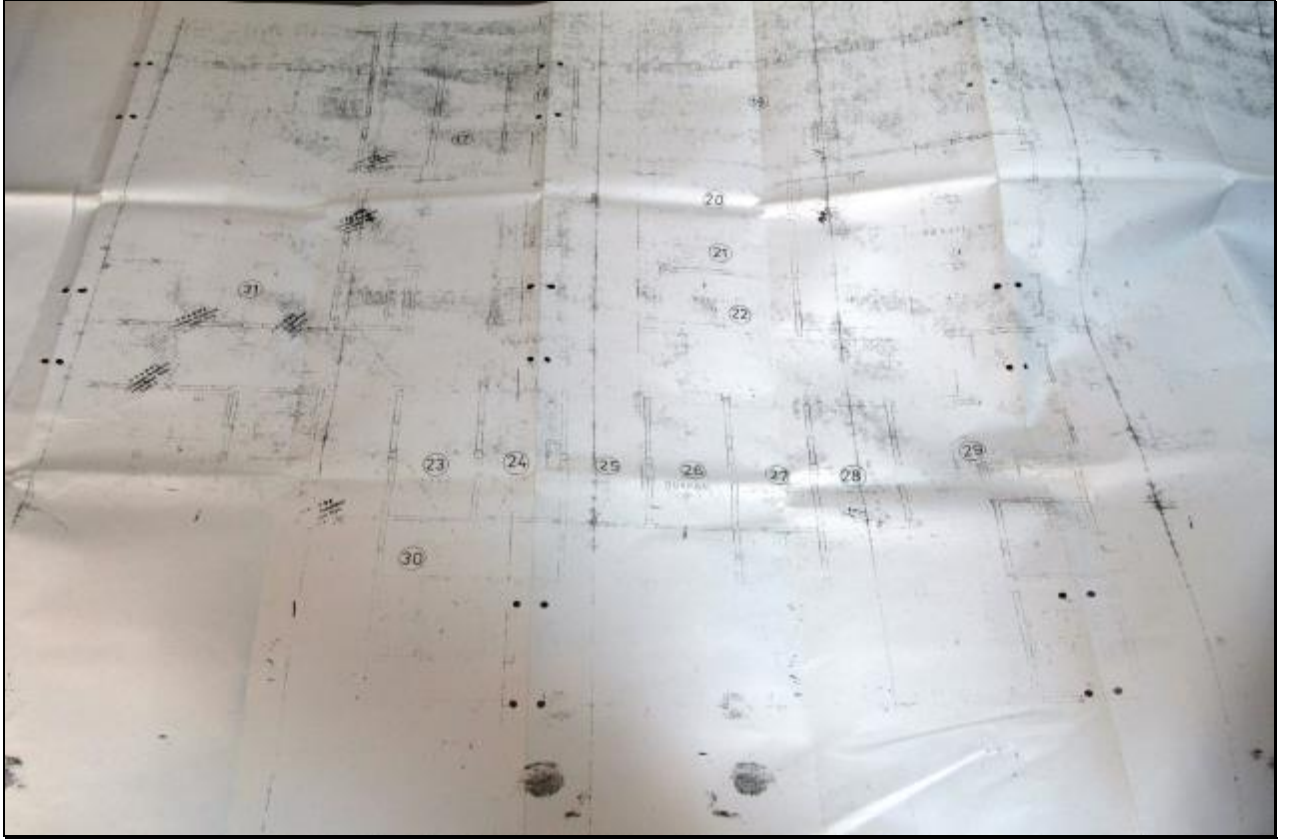
YAPI KÖNÜMÜ **KONTROL** **İMZA**

VAZİYET PLANI ÖLÇEK 1/200

YAPAN	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA
MİMARİ	MUSTAFA BEŞİT YAZICI	MİMAR	7278
STATİK	ERGİN ALIYER	Y. İNŞ. MÜH.	12393 650
TESİSAT	SİRKİ CEŞARET	İNŞ. MÜH.	002122 1508

ONANDI
 Adapazarı Belediyesi
 İmar İşleri M.D.
 Tarih : 27 Ağustos 2001

TASDİK
 Gökül D.S.
 Tarih : 27 Mayıs 1997



35071

Bulundugu kat	Bağınması bölme no	Arsa payı	Mülkiyeti	Malik
Podrum kat	1	300/7783	Dükkan	Adapazarı belediyesi
"	2	300/7783	Dükkan	Adapazarı belediyesi
Zemin kat	3	1200/7783	Dükkan	Adapazarı belediyesi
"	4	50/7783	Dükkan	Aytem
"	5	50/7783	Dükkan	Aytem
"	6	50/7783	Dükkan	Aytem
"	7	50/7783	Dükkan	Aytem
"	8	50/7783	Dükkan	Aytem
"	9	50/7783	Dükkan	Aytem
"	10	50/7783	Dükkan	Aytem
"	11	40/7783	Dükkan	Aytem
"	12	40/7783	Dükkan	Aytem
"	13	40/7783	Dükkan	Aytem
"	14	120/7783	Dükkan	Aytem
"	15	40/7783	Dükkan	Aytem
"	16	40/7783	Dükkan	Aytem
"	17	40/7783	Dükkan	Aytem
"	18	40/7783	Dükkan	Aytem
"	19	40/7783	Dükkan	Aytem
"	20	40/7783	Dükkan	Aytem
"	21	60/7783	Dükkan	Aytem
Zemin ve 1. no'lu kat	22	480/7783	Dükkan	T. Halik Bankası A.Ş.
Birinci kat	23	1200/7783	Büro	Adapazarı belediyesi
"	24	30/7783	Büro	Aytem
"	25	30/7783	Büro	Aytem
"	26	30/7783	Büro	Aytem
"	27	30/7783	Büro	Aytem
"	28	30/7783	Büro	Aytem
"	29	30/7783	Büro	Aytem
"	30	30/7783	Büro	Aytem
"	31	40/7783	Büro	Aytem
"	32	30/7783	Büro	Aytem
"	33	30/7783	Büro	Aytem
"	34	20/7783	Büro	Aytem
"	35	30/7783	Büro	Aytem
"	36	30/7783	Büro	Aytem
"	37	20/7783	Büro	Aytem
"	38	30/7783	Büro	Aytem
"	39	30/7783	Büro	Aytem
"	40	30/7783	Büro	Aytem
"	41	30/7783	Büro	Aytem
"	42	30/7783	Büro	Aytem
"	43	30/7783	Büro	Aytem
"	44	30/7783	Büro	Aytem
"	45	30/7783	Büro	Aytem
"	46	30/7783	Büro	Aytem
"	47	30/7783	Büro	Aytem
"	48	30/7783	Büro	Aytem

35071

Bulundugu kat	Bağınması bölme no	Arsa payı	Mülkiyeti	Malik
"	49	14/7783	Panoramik	Aytem
"	50	300/7783	Lüksantika	Aytem
"	51	30/7783	Büro	Aytem
"	52	30/7783	Büro	Aytem
"	53	30/7783	Büro	Aytem
"	54	30/7783	Büro	Aytem
"	55	30/7783	Büro	Aytem
"	56	30/7783	Büro	Aytem
"	57	30/7783	Büro	Aytem
"	58	30/7783	Büro	Aytem
"	59	30/7783	Büro	Aytem
"	60	30/7783	Büro	Aytem
"	61	30/7783	Büro	Aytem
"	62	30/7783	Büro	Aytem
"	63	30/7783	Büro	Aytem
"	64	30/7783	Büro	Aytem
"	65	30/7783	Büro	Aytem
"	66	30/7783	Büro	Aytem
"	67	30/7783	Büro	Aytem
"	68	30/7783	Büro	Aytem
"	69	30/7783	Büro	Aytem
"	70	30/7783	Büro	Aytem
"	71	30/7783	Büro	Aytem
"	72	30/7783	Büro	Aytem
"	73	30/7783	Büro	Aytem
"	74	30/7783	Büro	Aytem
"	75	30/7783	Büro	Aytem
"	76	30/7783	Büro	Aytem
"	77	30/7783	Büro	Aytem
"	78	30/7783	Büro	Aytem
"	79	30/7783	Büro	Aytem
"	80	30/7783	Büro	Aytem
"	81	30/7783	Büro	Aytem
"	82	30/7783	Büro	Aytem
"	83	30/7783	Büro	Aytem
"	84	30/7783	Büro	Aytem
"	85	30/7783	Büro	Aytem
"	86	30/7783	Büro	Aytem
"	87	30/7783	Büro	Aytem
"	88	30/7783	Büro	Aytem
"	89	30/7783	Büro	Aytem
"	90	30/7783	Büro	Aytem
"	91	30/7783	Büro	Aytem
"	92	30/7783	Büro	Aytem
"	93	30/7783	Büro	Aytem
"	94	30/7783	Büro	Aytem
"	95	30/7783	Büro	Aytem
"	96	30/7783	Büro	Aytem
"	97	30/7783	Büro	Aytem
"	98	30/7783	Büro	Aytem
"	99	30/7783	Büro	Aytem
"	100	30/7783	Büro	Aytem

35071

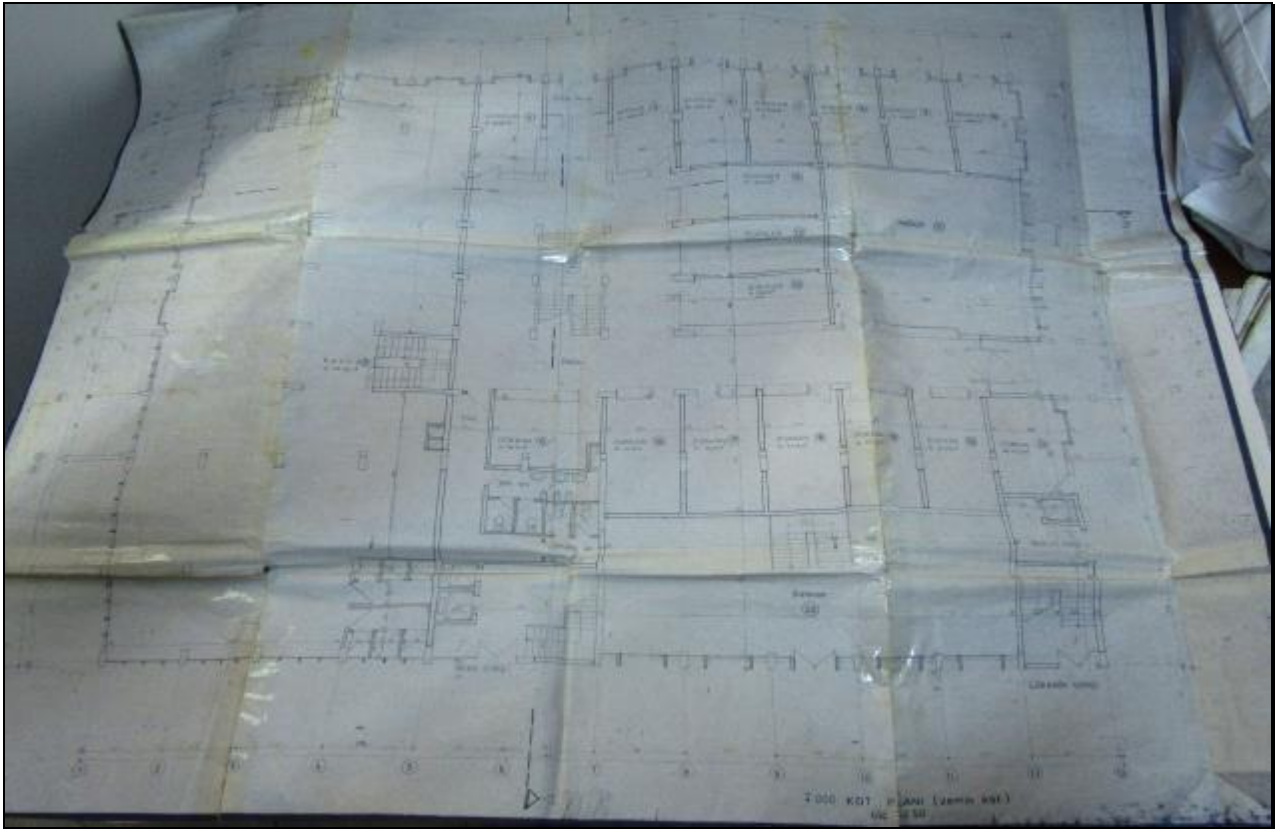
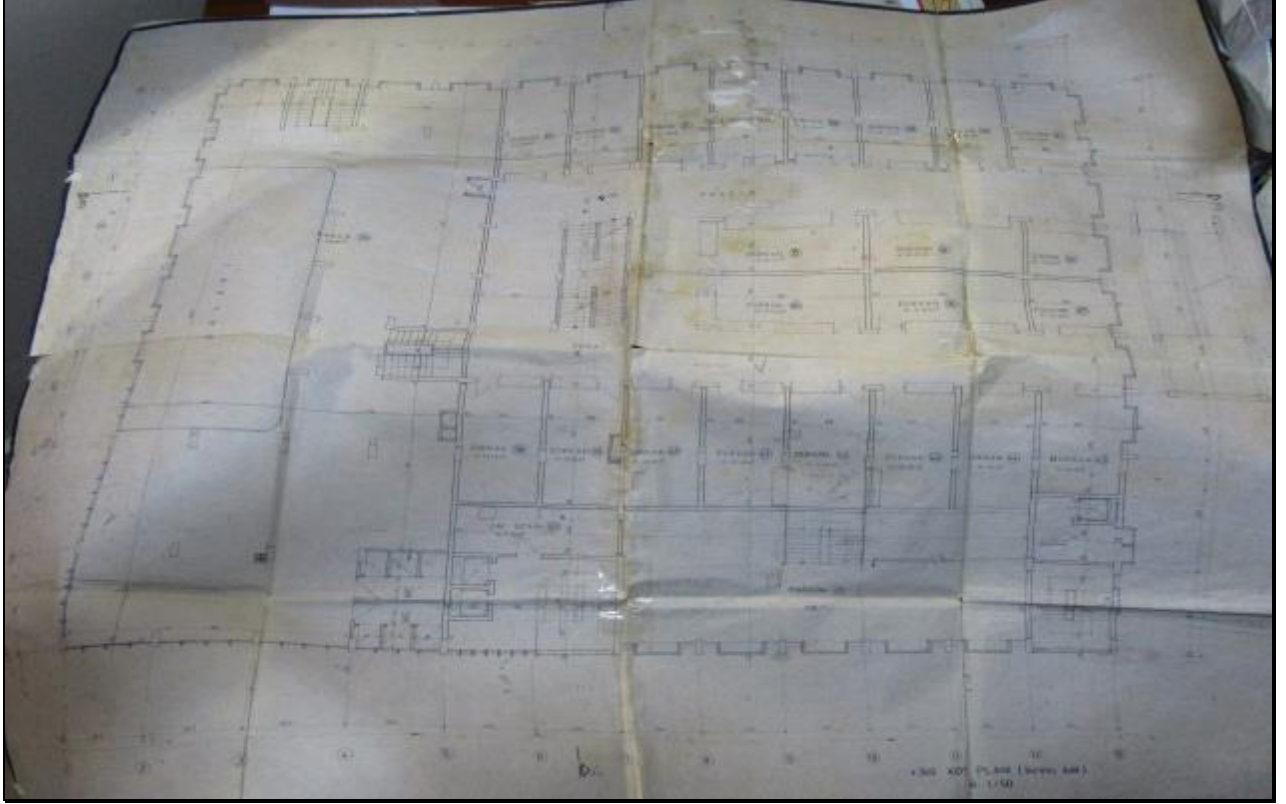
101	30/7783	Büro	Aytem
102	30/7783	Büro	Aytem
103	30/7783	Büro	Aytem
104	30/7783	Büro	Aytem
105	30/7783	Büro	Aytem
106	30/7783	Büro	Aytem
107	30/7783	Büro	Aytem
108	30/7783	Büro	Aytem
109	30/7783	Büro	Aytem
110	30/7783	Büro	Aytem

Adapazarı Cumhuriyet mahallesi kulağası sokakda kadastro no 35 parça 130 ada 167 parsel nolu 3000m2 arsa üzerine inşaat edilerek kargır apartmanın bulunduğu kat,bağınması bölme no,arsa payı,mülkiyeti,maliki gösterir işbu liste 634 sayılı kanun gereğince tarafsızdan düzenlenmiştir.

Adapazarı Belediyesi
T. Halik Bankası A.Ş.

30 EYLÜL 2022

BELEDİYE PROJESİ



T.C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Gilt No. : 41
Sahife No : 31
Dosya No. : _____

3-5 KAT

BÖLÜM : I- Yapının yerli (Adresi)

Semti : _____
Mahallesi : Cumhuriyet
Sokağı : _____
Varsa bina numarası : _____
Pafta numarası : 35
Ada numarası : 130
Parcel numarası : 35-36-38-40-42-44
İmar durumu numarası : 167 AP

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve fenni sorumluluğu

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : _____
Resmî Daire veya kuruluş ise ismi : Adapazarı Kocatöyün
Yapı Kooperatifi ise ünvanı : _____
Diğer Şirket veya kurum ise ünvanı : _____
Yapı mühendisi tarafından yapılacak iş : _____
Adı, soyadı ve adresi : _____

B. Yapı sorumluluğunu alanın : _____
Adı Soyadı : Cenâl Albayrak
Ünvanı : AB Fen. Isl. Md. İnş. Md.

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni Yapı için verilmiştir. ☒ **KOD**
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi ver.)
3- Tadilat için verilmiştir. ☐
4- Tamiyat için verilmiştir. ☐
5- Bahçe duvarı için verilmiş. ☐

Not : 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3.4.5 için sadece Bölüm : VI C-2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2s	Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2s	KOD
1. Ev		8. Sinema tiyatro		
Daire sayısı : _____		9. Otel, motel		
2. Apartman		10. Lokanta, gazino		
Daire sayısı : _____		11. Fabrika		
3. Dükkan, Mağaza		12. Atölye		
sayısı : _____		13. İmalathane		
4. Pazar		14. Hestahane		
İçindeki dükkan sayısı : _____		15. Okul		
5. İdari		16. Cami		
İçindeki işyeri sayısı : <u>35</u>	<u>2592</u>	17. Resmî daire	<u>3375</u>	
6. Depo, depo		18. Diğer		
7. Garaj, garaj		19. Diğer		
ve 7'den fazlası		20. Diğer		
Yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterileceksin ve yapılar Fabrika, atölye, imalat bina gibi alt depo ardiye garaj ve hangarlar ile bağ bulunan modülde belirtilmektedir.		TOPLAM	<u>5967</u>	

NOT : 1- Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altındaki dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2- Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız. Küsurları göstermeyiniz.

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

Taşıyıcı Sistem		KOD
a) İskelet	☒	
İskeletin cinsi		
1- Çelik	☐	
2- Betonarme	☒	
3- Ahşap	☐	
4- Diğer	☐	
İskeletin dolgu malzemesi cinsi		
1- Sağ çelik levha	☐	
2- Beton blok	☐	
3- Briket	☐	
4- Taş	☐	
5- Ahşap	☐	
6- Taş	☐	
7- Kerpiç	☐	
8- Diğer	☐	
b) Yığma	☐	
Yığmanın cinsi		
1- Briket	☐	
2- Tuğla	☐	
3- Taş	☐	
4- Kerpiç	☐	
5- Diğer	☐	

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri Karşık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti		KOD
a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı : <u>3-5</u> Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : <u>3-5</u> Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : _____	
b) Yapının yüksekliği (Metre) (*)	<u>12-18.33</u>	
c) Yapının maliyeti (TL)	1 - Yapının özelliğini ve mahalli reyica göre her M2 için tahribi maliyet fiatı : <u>90000</u> TL. 2 - Yapının belediyece tahmin edilen tüm maliyet kıymeti (Araz kıymeti hariç) : <u>250350000</u> TL.	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği _____, içine yazınız.
(**) Kurşun, dükkan, almayınız.

BÖLÜM : VII Gelirin Maliyeti

Gelirin Maliyeti	Lira	Kr.
Harc		
Cura		
Toplam		

3194 Sayılı kanunun 26. maddesi gereğince 2969 Sayılı kanunun ek. maddesi 2-a'ya göre R.V

Yukarıda yerli (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı Yeni Yapı Adapazarı Kocatöyün ya da İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve dekontları karer 5337 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 32 maddesine göre 27 / 5 / 1987 tarih ve _____ sayılı mektupla tahvil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı Sorumluluğunu alanın İmzası : _____ Belediye Fen Memurunun İmzası : _____ Muhasebecinin İmzası : _____ Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası : _____

(Bu nüsha yapı sahibine verilir)

27 Mayıs 1987

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

3-5 KAT

Cilt No. : 7
Sahife No : 13
Dosya No. :
4. Adet. 81

T.C. Salırlı İlçesi Alpa Belediyesi

BÖLÜM : I - Yapının yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi : Cumhuriyet
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası : 35
Ada numarası : 130
Parsel numarası : 167
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve fenni sorumluluğu

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî Daire veya kuruluş ise ismi : Alpa Ziraat İşletmesi
Yapı Kooperatifi ise Ünvanı :
Diğer Sirket veya kurum ise Ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş :
Adı, soyadı ve adresi :
B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı Soyadı : Cengiz Albayrak
Ünvanı : İnş. Müh. V.

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni Yapı için verilmiştir. ☐
2- Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi verilir.)
3- Tadilat için verilmiştir. ☒
4- Tamirat için verilmiştir. ☐
5- Bahçe duvarı için verilmiş. ☐

Not : 1) İlgili ☐ içinde (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3. 4. 5 için sadece Bölüm : VI C-2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüksekliği :

Kullanma amacı	Yüksekliği eM2	Kullanma amacı	Yüksekliği eM2	KOD
1. Ev Daire sayısı		8. Sinema tiyatrosu		
2. Apartman Daire sayısı		9. Otel, motel		
3. Dükkan Mağaza		10. Lokanta gazino		
4. İçindeki dükkan sayısı		11. Fabrika		
5. İşhanı		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecektir) Fabrika, atölye imalat hane gibi ait depo ardiye garaj ve hangarlar ise bag binaların maddelerinde belirtilmektedir.		14. Hınehane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (İsmi)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	8527	

NOT : 1- Birinden fazla kullanma amacı için (Apt. ve sinema dükkanlar gibi) yükseklikleri ayrı ayrı yazınız.
2- Yükseklikleri sem sayı olarak atınız. Kusurları göstermeyiniz.

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

Taşıyıcı Sistem	
a) İskelet	b) Yığma
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi
1- Çelik	1- Briket
2- Betonarme	2- Tuğla
3- Ahşap	3- Taş
4- Diğer	4- Kerpiç
İskeletin taşıyıcı malzemesi cinsi	5- Diğer
1- Sağ çelik levha	
2- Beton blok	
3- Briket	
4- Tuğla	
5- Ahşap	
6- Taş	
7- Kerpiç	
8- Diğer	

NOT : İskelet ve yığma yapılar için inşaat malzemeleri karşılık kullanılacak iş miktarı itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içinde (x) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içinde (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Kat sayısı		KOD
a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
b) Yapının yüksekliği (Metre) (*)		
c) Yapının maliyeti (**)	1 - Yapının özelliğini ve mahalli rayice göre her M2 için tahmini maliyet fiyatı	
	2 - Yapının belediyeye tahmin edilen tüm maliyet kıymeti (Arza kıymeti hariç)	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içinde yazınız.
(**) Kurşunları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Getiri	Maliyeti	Lira	Kr.
Harc			
Casa			
Toplam			

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı Tadilat işi için Alpa Ziraat İşletmesi ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6185 Sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve deontleme harcı 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 maddesine göre 1987 tarih 9 aylık mabuzla tahallül edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı Sorumluluğunu alanın Alpa Ziraat İşletmesi Belediye Fen Memurunun Alpa Ziraat İşletmesi Muhasebecisinin Alpa Ziraat İşletmesi Belediye Başkanı'nın Alpa Ziraat İşletmesi İmar İşleri Müd. Tarih : 1 Eylül 1987

T.C.

Sivil Havacılık Bakanlığı
Hava Yolları Genel Müdürlüğü

Cilt No : 2
Sayfa No : 19
Dosya No :

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

oldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Belediye Başkanı'nın İmzası

2 KAT

BÖLÜM : I - Yapının yeri (Adresi)

Semti	:	Cumhuriyet
Mahalləsi	:	
Sokağı	:	
Vares bina numarası	:	
Pafte numarası	:	35
Ada numarası	:	130
Parsel numarası	:	167
İmar durumu numarası	:	

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve fenni sorumluluğu

A. Yaptı sahibini : Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adres : Resmi Daire veya kuruluşun adı : Akademi Kurumu / Belediyesi Yapı Kooperatifi ise Ünvanı : Diğer Şirket veya kurum ise Ünvanı : Yaptı mücahit tarafından yapılacak işe : Adı, soyadı ve adresi :	B. Yaptı sorumlu- lüğünü alanın Adı Soyadı : Nuri Vardarlıoğlu Ünvanı : İnşaat Mühendisi
---	--

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

KOD	İnşaat Ruhsatnamesi	1- Yeni Yaptı için verilmiştir.	2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi verilir.)	3- Tadilat için verilmiştir.	4- Tamirat için verilmiştir.	5- Bahçe duvarı için verilmiş.
		☐	☒	☒	☐	☐

Not : 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C-2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü m2'si	Kullanma amacı	Yüzölçümü m2'si	KOD
1. Ev Daire sayısı : 1		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı : 2		9. Otel, motel		
3. Dükkan Mağaza sayısı : 1		10. Lokanta gazino		
4. Pasaj içindeki dükkan sayısını : 54	2982	11. Fabrika		
5. İşyeri işyeri sayısı : 1		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar [6 ve 7'ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek şekilde yapılır] Fabrike, atölye imalat hane gibi nit depo ardide gereği ve hangarları ile bağ bulunan maddelerinde belirtilir.-oktur.		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Camii		
		17. Resmi daire (lami)		
		TOPLAM	2982	

NOT : 1- Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazılır.
2- Yüzölçümleri tam sayı olarak alınır. Küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Geliğin Mahiyeti	Lira	Kr.
Harc		
Cese		
Toplam		

4/31 Sayılı ve 27/5/87 tarihleri ruhsatname 3130,
Sayılı kanunun 26.mad gereğince 1585 Sayılı
Kanunun ek mad. 2-u na göre T.c. 2. c.
Zemin kat ve birinci kat
Tadi kot Akademi Kurumu Ltd.

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı Sığınak Kanunu'nun 2. maddesine göre verilen, yapı ruhsat ve denetimle ilgili 5337 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 maddesinde güre 12/2/1982 tarihinde CNAN...
ve ... yılı makbul tahsil edilmiş ve yaptı sorumluluğunu alması imzaları şöyledir:

Yapt Sorumluluğunu Alanın İmzası Belediye Feni Memurunun İmzası Muhasibinin İmzası Belediye/Feni İlde Müdürünün İmzası

Arif 22 Şubat

T. C.
SAKARYA İl
MİRKEZ İlçesi
ADAPAZARI Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

CİLT 2/
SAHİFA: 49

Yapının yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi : **Cumhuriyet**
Sokağı :
Yana Nosu :
Pafta No : **35**
Ada No : **130**
Parsel No : **167**
İdare No :

Yapının sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : **T.C. Nalk Bankası**
Resmî daire veya karayolu ise ismi :
Yapı Kooperatifi ise ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhidi tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1- Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
2- İlâve yapı için verilmiştir. ☒
3- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

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

1. Enaz ruhsatnamenin :
a) Tarihi : **27.5.1987**
b) Cilt No. :
c) Sahife No. : **4/31**
d) Dosya No. :
2. Var ise ek ruhsatnamenin :
a) Tarihi : **12.2.1988**
b) Cilt No. :
c) Sahife No. : **2/10**
d) Dosya No. : **Tadilat**

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema-tiyatro		
2. Apartman		9. Otel-motel		
3. Dükkan mağ. (sayısı 1)	1446	10. Lokanta gasti.		
4. Pasaj (içindeki dükkan sayısı)		11. Fabrika		
5. İşhanı büro (içindeki işyeri sayısı)		12. Atölye		
6. Depo-ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj hangar		14. Hastane		
[6 ve 7'ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları, Binalı yapılara (fabrika, atölye imalâthane gibi) ait olanlarda boş bırakılan maddelerde gösteriniz]		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (ismi)		
		18.		
		19.		
		Toplam	1446	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Ap. ev altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız köşur leri göstermeyiniz.

Bölüm : VI — Yapının inşaa süresi

Yapının inşasına başlandığı tarih : **27.5.1987**
Yapının inşasının bittiği tarih : **11.4.1991**

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılış şekli

Yapının tüm maliyet değeri (arazi hariç) :
1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır. ☐
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır. ☒
3. Yapı ihale yolu ile müteahhidi yaptırılmıştır. ☐

Bölüm : VIII — Konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler				b) Daire ile ilgili özellikler			
Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	☒			Kalorifer	☒		
Havagazı		☒		Sıcak su		☒	
Şehir suyu	☒			Kanalizasyon	☒		
İçeride	☒			Fosforik	☒		
Avluda	☐			Asansör		☒	
Dışarda	☐						

a) Oda sayıları			b) Daire ile ilgili özellikler		
Oda sayıları	Sayı	Daire (her dairenin yüzölçümü (m ²))	Dairelerin özellikleri	Olan	Ütmayan
1 otalı			Mutfak		
2 "			Banyo		
3 "			Hala (WC)		
4 "			Parke döşeme		
5 "			Manşet		
6 "					
7 + "					
Toplam					

12.2.1988 Tarih **2** Cilt **19** Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayene edilmiş olduğuna ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 6795 sayılı İmar Kanunun 16 ncı maddesi gereğince (Yapının tamamı) (İlave yapı) (İnşaa devam eden yapının biten kısmı) için «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir.

Belediye Tabii

Tadilat
İye İmar İşleri Müdürü

11.4.1991
İNŞAAT MÜHENDİSİ

[illegible]

[illegible][illegible]

İMAR DURUMU

T.C. ADANA VALİLİĞİ İÇİŞLERİ BAKANLIĞI İMAR, ŞEHİRCİLİK VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

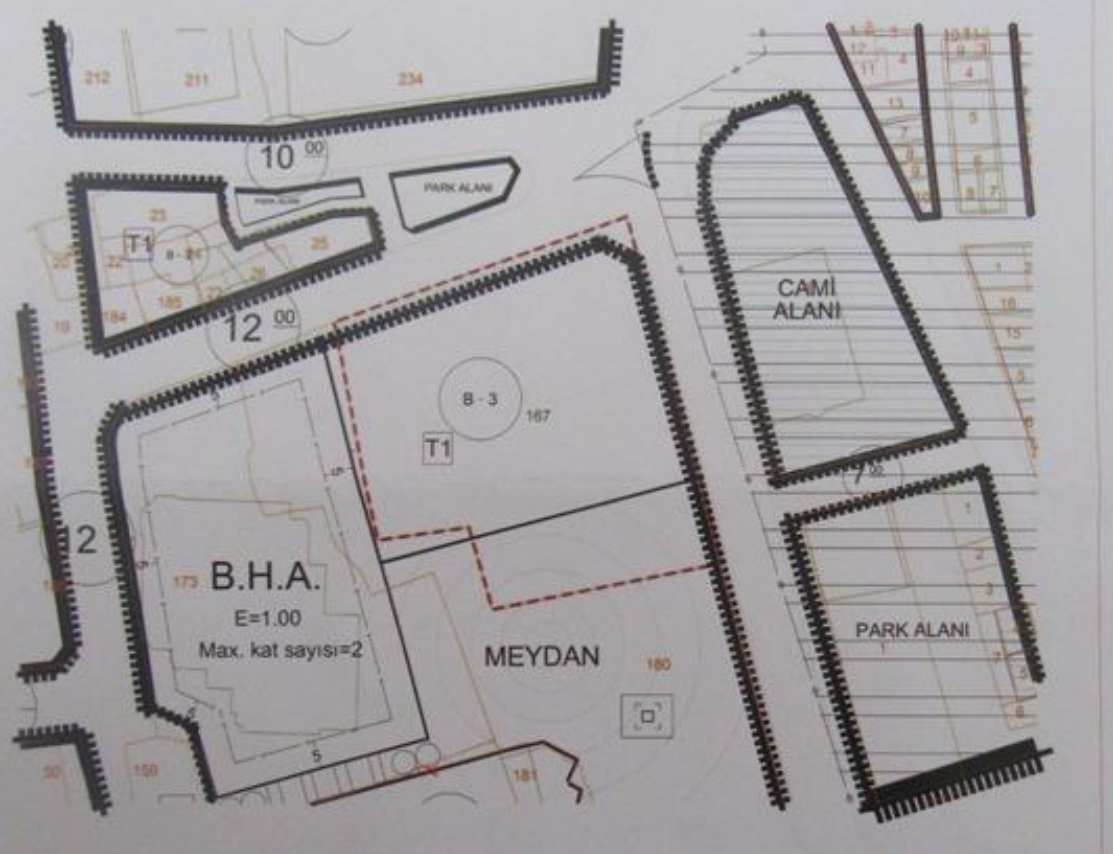
/2015 tarihli değişikliklerle kararlaştırılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.

T1 Ticaret ☒ TT Ticaret ☐ Kuvvet alanı ☐
 T2 Ticaret ☐ M2 Sanayi ☐ Yığı alanı ☐
 T3 Yık. Bina, Ticaret ☐

OA-5.1 ÖNLEM ALINABİLİRCER NETELİKTE SİGME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN SOYUNLU ALANLAR ☒
 UA-2 UYULUN ALAN KAYI ORTAKLAR ☐

N
Ö: 1/1000



Harita, bir meydan ve binaların yerleşimini göstermektedir. Meydanın ortasında 'B.H.A. E=1.00 Max. kat sayısı=2' yazmaktadır. Meydanın etrafında 'PARK ALANI' ve 'CAMİ ALANI' belirtilmiştir. Harita, 12.00 yollar ve 10.00 yollarla çevrilidir. Harita, 12.00 yollar ve 10.00 yollarla çevrilidir.

Yol Geniğiği	12.00	Mahallesi	CUMHURİYET	AÇIKLAMA
Yapı Düzeni - Kat adedi	B-3 KAT	Kad. Pafta No.		Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Plan Notları
Bina yüksekliği		Ada No.	130	ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.
Bina derinliği		Parsel No.	167	Kocaeli Köprü ve Tabiat Varlıklarını Koruma
Ön Bahçe Mesafesi		Yüzölçümü		Müdürlüğünden cephe onayı alınacaktır.
Yan Bahçe Mesafesi		İmar Pafta No.		Sanı boyah yola terk ve turuncu boyalı indas
Arka Bahçe Mesafesi		İmar Planı Tarihi	12.01.2015	kısmı ile ilgili harita biriminden görüş alınacaktır.
		Otopark Sınıfı		A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. için Düzenlenmiştir.
		Temel Yüksekliği		

İMAR DURUMUNU ÇİZEN 30.10.2017 ASLİHAN ACAR Harita Teknikeri İFFET ERDOĞAN İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu İmar Durumu düzenlendiği tarihte yürürlükte olan mevzuata göre tanımlanmıştır. İmar Durumu ile inşaatı bağlanamaz. İmar planlarında, yönetmelikte ve herhangi bir değişiklik olursa bu imar durumu geçerli olmayacaktır. İmar Durumunun geçerli olmaması durumunda herhangi bir hak iddia edilemez.





TAKBİS BELGELERİ

Sorgu Zamanı : **2018-12-26 17:17:35**
Arama Türü : **Eksptiz Değ.**

TAŞINMAZ

Taşınmaz	
Taşınmaz ID:	15794524
İl:	SAKARYA
İlçe:	ADAPAZARI
Kurum:	Adapazarı
Taşınmaz Tür:	BagimsizBolum
Mevki:	
Ada:	130
Yüzölçüm:	0.0
Pafta:	35
Parsel:	167
Cilt No:	17
Sayfa No:	1639
Bagimsiz Bölüm No:	1
Bagimsiz Bölüm Tip:	Katlırtifaki
Kat:	BODRUM
Blok:	
Arsa Pay:	300.0
Arsa Payda:	7783.0

Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	Yönetim Planının Belirtilmesi
Cümle :	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987
Kurum :	
Yevmiye Tarihi :	
Yevmiye No :	-1
Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı
Cümle :	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
Kurum :	Adapazarı
Yevmiye Tarihi :	2015-09-04
Yevmiye No :	17752

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Malik Tip :	TuzelKisi
İşlem Tanım :	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
Hisse Pay/Payda :	1.0/1.0
Kurum :	Adapazarı
Yevm. Tar:	2010-10-28
No :	16657
İştirak No :	0

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:19:19

Arama Türü : Ekspertiz Değ.

TAŞINMAZ

Taşınmaz	15803960
Taşınmaz ID:	SAKARYA
İl:	ADAPAZARI
İlçe:	Adapazarı
Kurum:	BagimsizBolum
Taşınmaz Tür:	
Mevki:	
Ada:	130
Yüzölçüm:	0.0
Pafta:	35
Parsel:	167
Cilt No:	17
Sayfa No:	1641
Bagimsiz Bölüm No:	3
Bagimsiz Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Kat:	ZEMİN
Blok:	
Arsa Pay:	1200.0
Arsa Payda:	7783.0

Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	Yönetim Planının Belirtilmesi
Cümle :	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987
Kurum :	
Yevmiye Tarihi :	
Yevmiye No :	-1
Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı
Cümle :	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
Kurum :	Adapazarı
Yevmiye Tarihi :	2015-09-04
Yevmiye No :	17752

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi

Hissedar Bilgi :	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Malik Tip :	TuzelKisi
İşlem Tanım :	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması
Hisse Pay/Payda :	1.0/1.0
Kurum :	Adapazarı
Yevm. Tar:	2010-10-28
No :	16657
İştirak No :	0

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

Sorgu Zamanı : 2018-12-26 17:20:00

Arama Türü : **Eksptiz Değ.**

TAŞINMAZ

Taşınmaz	
Taşınmaz ID:	15806996
İl:	SAKARYA
İlçe:	ADAPAZARI
Kurum:	Adapazarı
Taşınmaz Tür:	BagimsizBolum
Mevki:	
Ada:	130
Yüzölçüm:	0.0
Pafta:	35
Parsel:	167
Cilt No:	17
Sayfa No:	1661
Bağımsız Bölüm No:	23
Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Kat:	1
Blok:	
Arsa Pay:	1200.0
Arsa Payda:	7783.0

Taşınmaz Şerh

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Beyan

Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	Yönetim Planının Belirtilmesi
Cümle :	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987
Kurum :	
Yevmiye Tarihi :	
Yevmiye No :	-1
Şerh Beyan Tip :	Beyan
Şablon :	6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı
Cümle :	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
Kurum :	Adapazarı
Yevmiye Tarihi :	2015-09-04
Yevmiye No :	17752

Taşınmaz İrtifak

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Muhdesat

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Eklenti

Kayıt Bulunamadı.

Taşınmaz Teferruat

Kayıt Bulunamadı.

HİSSEDAR(LAR)

Hissedar Bilgisi	(SN:6604244) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560466076
Hissedar Bilgi :	TuzelKisi
Malik Tip :	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması
İşlem Tanım :	1.0/1.0
Hisse Pay/Payda :	Adapazarı
Kurum :	2010-10-28
Yevm. Tar:	16657
No :	0
İştirak No :	

Hissedar Rehin

Kayıt Bulunamadı.

İşbu çıktı 48010 siciline sahip kişi tarafından 26/12/2018 tarihinde alınmıştır.

TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ADAPAZARI						
	Mahallesi	CUMHURİYET						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
35	130	167	ARSA	ha	m ²	dm ²		
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 15794524	
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00			Dükkan		300/7783		BODRUM	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 28/05/1987						
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		16657	17	1639		28/10/2010		Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygunluk Logu KIRI Adapazarı Tapu Sicil Müdürlüğü						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
							NOT: * Mülkiyet payı aynı tutulmuş ve devredilmiş olup buna istinaden müdahale edilmelidir. ** Teslimat konusuna Hükümetin ve Bakanlar Kurulunun kararına bağlıdır.	

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No **199**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	ADAPAZARI					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
35	130	167	ARSA	ha	m ²	dm ²	
				3.000,00 m2			
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 15803960							
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Dükkan		1200/7783		ZEMİN	
Edinme Sebebi		Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 28/05/1987					
Sahibi		HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		16657	17	1641		28/10/2010	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	
NOT: *Mülkiyetin ayrı birer parçaya bölünmesi tapu kütüphanesinde kayıtlıdır. **Ticaret Kanunu Hükmüne göre her bir parçanın ayrı birer tapu Sicil Müdürlüğüne kaydedilecektir.							

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Stok No **199**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>	Fotoğraf		
	İlçesi	ADAPAZARI					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
35	130	167	ARSA	ha	m ²	dm ²	
					3.000,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 15806996							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		Büro		1200/7783		1	23
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 28/05/1987					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		16657	17	1661		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicilme Tutanakları Lütfi KIRLI Adapazarı Tapu Sicil Müdürü 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayrimenkulde birleşim için tapu idaresine müracaat edilmiştir. ** Tetkikat Kanunu Hüsn-i İnceleme ve Tasdik Kurumları ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--

Stok No **199**

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı



8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 400814
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	
Burhanettin TANDOĞAN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Şenol ÖZTANGUL BAŞKAN

8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.
RASRAKANI IK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

20/8/2010

Konu :

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerle ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

