



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
DÜKKANLAR VE 23 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.LU BÜRO)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-HALKGYO-36

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 36
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 bb no.lu büronun güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	16.12.2016 / 2016-HALKGYO-36
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	18.11.2016 tarihinde, saat 10:13-10:19 itibarıyla 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(-0) Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.09.2015 tarih 17752 yevmiye) <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil eden 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır beyanı bulunmaktadır.</i> 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.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlar "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. Plan notunda göre; T1 Ticaret Alanları; İş Merkezi, ofis-büro, çarşı, mağazalar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, müze, kütüphane, tiyatro, lokanta, restoran, banka, finans kurumları, dersane, fırın amaçlı işyerlerinin yapılabildiği alanlardır. İmar 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 m²'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" lejantlı alan içerisinde kalmaktadır.
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.

DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:10.875.000,-TL (ONMİLYONSEKİZYÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRKİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 65.900,-TL (ALTMİŞBEŞBİNDOKUZYÜZ TÜRKİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 790.800,-TL (YEDİYÜZDOKSANBİNSEKİZYÜZ TÜRKİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
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	6
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1-7 Şirket Bilgileri	6
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	7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	7
2-4 İşin Kapsamı	7
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-15
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	16
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	16-...-21
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	21
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	21
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	21
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	22-...-33
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	34-35
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	36
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	36
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	36-37

4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	37
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	37-...-40
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	41
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	41
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	41
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	41
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	41
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	41
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	42
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	42
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	42
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	43
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	43
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	43
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	44
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	44
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	44
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	44
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	44
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	44
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	45
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
6-3 Yasal Gerekliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45-46
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	46
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	46
7 – SONUÇ	47-48
8 – EKLER	49
8-1 Uydu Fotoğrafı	49
8-2 Fotoğraflar	50-51-52
8-3 Belgeler	53-...-70
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	71
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	71
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	72
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	73
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	74
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	75

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 Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 16.12.2016 tarihinde 2016-HALKGYO-36 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

12.12.2016 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmazların 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 Hüseyin Reha Çobanoğlu (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkullerin mahallinde 12.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada 167 parselde Ana Taşınmaz "Arsa" vasfıyla kayıtlı, 1 ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" 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 değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme 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 değerlendirme çalışması Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde konumlu gayrimenkullerin piyasa 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.

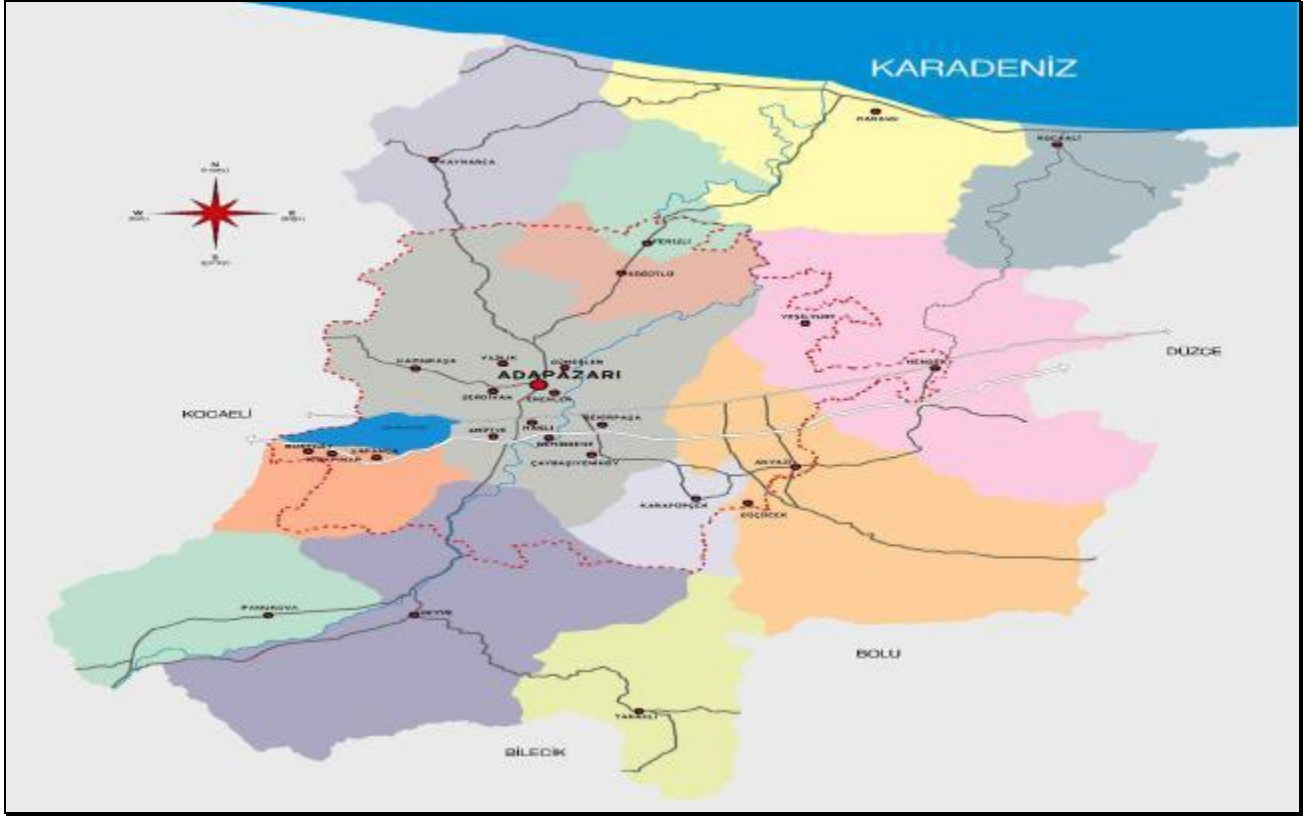
Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler:





(Adapazarı İlçe Haritası)

Sakarya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehridir. 2015 yılı sayımına göre 953.181 nüfusa sahiptir. 16 ilçesi vardır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümünde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür. Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İlin topoğrafyası üç ana kısımda incelenir: 1. Kuzeydeki alçak tepelik alanlar, 2. Orta kısımda Adapazarı ovası düzlüğü, 3. Güneyde engebeli dağlık alanlar. Kuzey Anadolu Fay hattının kuzeyinde olmak üzere, batıdan Kocaeli platosu Sakarya nehrine kadar ilerler. 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 alır. İl topraklarının %34'ü ovalar, %44'ü platolar, %22'si dağlar tarafından oluşturulur. **Dağlar** Samanlı Dağları, Bolu dağlarının devamı olarak il topraklarından Marmara denizine kadar uzanır. Köroğlu dağları ile Samanlı dağlarını birbirinden Geyve Boğazı ayırır. Çok yüksek olmayan Samanlı dağları İzmit körfezi ile Gemlik körfezi arasında uzanır. İlin

en yüksek dorukları Keremali Dağı (1543 m) ve Karadağ'dır(1467 m). Keremali Dağı: 1543 m ile ilin en yüksek dağıdır. Hendek ile Akyazı arasında bulunur. Zirvesinde yaylalar ve Keremali türbesi bulunur. Çam Dağı: Düzce ovasında kesintiye uğrayan Akçakoca ve Bolu Dağlarının il topraklarındaki uzantısıdır. Hendek, Karasu, Kocaali ilçeleri arasında yer alır. Ortalama 880 m olan yüksekliği Fındıklıtepe'de 900m'yi bulur. İlde başka dağlık alan yoktur. Kocaeli platosu üzerindeki tepelikler en fazla 250 metreye kadar çıkarlar. Yaylalar: İldeki Samanlı dağları, Karadağ, Oflak Dağı ve Keremali dağı üzerinde yer alan yaylalar şunlardır: Dikmen Yaylası (Hendek), Çiğdem Yaylası (Hendek), Turnalık Yaylası (Hendek), Keremali Yaylası (Akyazı), Sultanpınar Yaylası (Akyazı), Karagöl Yaylası (Taraklı), Soğucak Yaylası (Sapanca). **Ovalar** Adapazarı Ovası, Akova da denilen alan Sakarya nehrinin biriktirdiği verimli alüvyonlarla kaplıdır. 620 km² büyüklüğüyle Marmara'nın büyük ovalarındandır. Ova, Sakarya ekonomisine önemli katkı sağlar. Yaklaşık 30 m yüksekliğe sahiptir ve merkezi kısmına Sakarya şehri kurulmuştur. Mısır, şeker pancarı, buğday, kabak, patates ekimi yapılır. Pamukova, Sakarya nehrinin Adapazarı ovasından önce, Geyve boğazının güneyinde oluşturduğu, 170 km² büyüklüğündeki ovadır. Akdeniz iklimi etkisi altındaki ovada çoğunlukla meyvecilik ve sebzeçilik yapılır. Sakarya'nın içinden aktığı ovada sulanan tarlalarda; buğday, şeker pancarı, soğan, salçalık biber, domates, bağ, ayva, şeftali, çilek, armut yetiştirilir. Söğütlü Ovası, 30 km uzunluk 20 km genişliğindeki ova ilin en çukur kısmıdır. Sakarya sık taşkın yapar, yeraltı suyu seviyesi de yüksektir. Ova drenaj kanalları açıldıktan sonra tamamen kullanılmaya başlanmıştır. **Akarsular** Sakarya, Kocaali, Maden Deresi şelalesi, Sakarya Nehri: Kaynağını Eskişehir topraklarından alan nehrin uzunluğu 824 km'dir. İl sınırlarında 159 km'lik kısmı yer alır. Sakarya merkezin 4 km doğusundan geçen nehir önce Mudurnu Çayını, Seyifler Kalesi yanında Çark suyunu alır, Karasu Yenimahalle'den Karadeniz'e dökülür. Çark Suyu: Sapanca Gölünün fazla sularını taşıyan Çark 45 km uzunluğundadır. Sapanca gölünden doğar, Ferizli-Seyifler köyünde Sakarya Nehri ile birleşir. Son yıllarda Sapanca Gölünün suları insan faaliyetleri amacıyla yoğun kullanıldığı için fazla bir akışı yoktur. Belediyenin akışı sağlamak amacıyla Sakarya Nehrinden su taşıma projesi gerçekleşmiş, Kent içindeki Çark deresi çorak görünümünden kurtulmuştur. Dinsiz Çayı: Mudurnu çayının koludur, uzunluğu 34 km'dir. Hendek sınırlarından doğar, Fabrika dere, Balıklı dere, Bıçkıdere ve Gürcüdere'yi alarak Mudurnu Çayıyla birleşir. Mudurnu Çayı: Ardic dağının güney yamaçlarından doğar, Bolatça Çayı ve Dinsiz çayını alarak Hendek'te Sakarya Nehri ile birleşir. Darıçayırı Deresi: Hendek'in Kocadöngel Köyünden bu isimle doğar, Darıçayırı (Karasu) beldesinden geçtikten sonra Tuzla Mahallesinde Sakarya ile birleşir. Maden Deresi: Çamdağının Hendek kısmından doğar, Kuzeye doğru akışa geçer. Uzunluğu 30 km olan Maden Deresinin aşağı kısmında oluşan kanyon vadi özellikle yazın turist çeker. Melen Çayı: Yığılca'dan Küçük Melen olarak doğar, Efteni Gölüne döküldükten sonra diğer kollarını alarak gölden Büyük Melen adıyla çıkar. Efteni Gölüne kadar 61 km, gölden sonra 63 km uzunluğundadır. 30 km'si Düzce-Sakarya sınırını oluşturan çay, Melenagzı köyünde Karadeniz'e ulaşır. Cumayeri Dokuzdeğirmen köyü ile Kocaali Beyler Köyü arasında 12 km'lik kısmında rafting yapılmaktadır. Üzerinde Melen Barajı yapılmakta olan çaydan Büyük Melen Projesi ile İstanbul'a içme suyu gönderilmektedir. Sapanca Gölü: Sakarya ile Kocaeli illeri arasında uzanan tektonik oluşumlu tatlı su gölüdür. Kuzey Anadolu Fay Hattı etkisiyle oluşan göl, 16 km uzunluk, 5 km genişliğe sahiptir. Denizden yüksekliği 33 m olan gölün en derin yeri 53 m, ortalama derinliği 36 m'dir. Göl suları Kocaeli'de sanayide, Sakarya'da içme suyu olarak kullanılmaktadır. Acarlar Longozu: Karasu ve Kaynarca ilçeleri sınırlarında yer alan kıyı set gölüdür. Uzunluğu 7,5 km, genişliği 0,9 km olan göl, 1976'da Yaban hayatı Koruma sahası, 2004 yılında Yaban Hayatı Geliştirme Sahası ilan edilmiştir.

Doğası, bitki ve kuş türleriyle ziyaretçi çekmektedir. Taşkısığı Gölü, (Çaltıcak Gölü), Sakarya ili, Adapazarı ilçesi sınırlarında yer alır. Yüzölçümü 90 hektar olan gölün suları tatlıdır. Göl yakınlarına doğalgaz çevrim santrali yer alır. Poyrazlar Gölü: Sakarya kent merkezinde 7-8 km uzaklıkta, Karasu yolu üzerindedir. Sakarya nehrinin biriktirdiği alüvyonlar sebebiyle oluşmuş alüvyal set gölüdür. Doğal sit alanı olan göl çevresi mesire yeri olarak kullanılmaktadır. Akgöl: Karasu ve Ferizli ilçeleri arasında kalan alüvyal set gölüdür. Balık açısından zengin olan gölün kıyılarından torf çıkarılır. Fazla sularını Sakarya nehrine boşaltır. Küçük Akgöl: Sakarya merkezin 12 km kadar uzakta eski Karasu yolu üzerindedir. Doğal ormanlarla çevrilidir. Küçükboğaz gölü: Karasu-Kocaali yolu üzerinde oluşmuş kıyı set gölüdür. Çevresi mesire yeri olarak değerlendirilir. Gökçeören Gölü: 25 ha alana sahip olan göl, merkezin 7-8 km KB yönünde yer almaktaydı. Fazla derin olmayan ve kışın genişleyip yazın çekilen göl 1967 yılında kurutularak tarım arazisine çevrilmiştir.

İklim

Sakarya ilinin Karadeniz kıyılarında Türkiye'de Karadeniz iklimi, güney kısmında Marmara tipi Akdeniz iklimi etkilidir. Kuzeyde Fındık yetiştirilirken, güney ilçelerinde bir kısmı zeytin bahçesi olan meyve bahçeleri yaygın olması bunun göstergesidir. İl merkezinin güneyinde yer alan Samanlı dağları ve Keremali dağları Karadeniz iklim etkisinin güneye ulaşmasına engel olur. İlın güney bölümüne İznik Gölü yönünden Akdeniz hava kütleleri ulaşır. Yağış Kuzeyden güneye doğru azalır: Karasu'da 1000 mm, Merkezde 840 mm, Geyve'de 600 mm'ye düşer. Hakim rüzgar yönü KKB'dir. Bağıl nem ortalaması %72'dir. Yıllık sıcaklık ortalaması 14,2 °C'dir. 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 etkisindedir. Yağışın mevsimlere dağılışı: %31 kışın, %26 sonbahar, %22 ilkbahar, %21 yaz. Bu dağılım Karadeniz yağış rejiminin özelliklerini yansıtır. Yağışın %95,9'u normal, %3,7'si sağanak şeklindedir. Yıllın 133 günü yağışlıdır.

Bitki Örtüsü

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, kızılbaş, bulunur. Ağaççık ve çalı türlerinden; taflan, defne, üvez, kızılçık, ormangülü, şimşir, yabancı fındık, mürver, kocayemiş bulunur. Orman alanının dışında azda olsa makiler bulunur. Maki türlerinden; kocayemiş, şimşir, akdiken, ardıç, çobanpüskülü, kermez meşesi, böğürtlen, dikenli mersin, ayı üzümü ve ormangülü yetişir. 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 yaşar.

Tarihçe

İlk çağlar Bizans İmparatoru Jüstinianus'un 562 yılında yaptırdığı Beşköprü Anadolu birliğini ilk kuran Hititlerle Sakarya'nın da tarihi başlar. İç karışıklıklar sonucunda bölünen Hititlerden sonra bölgede Frigler hakim olmuştur. Frigya hakimiyeti sona erdiğinde bölge Lidyalıların eline geçmiştir. MÖ 6. yüzyılda Pers İmparatorluğu Lidya Krallığı'nı yıkarak Anadolu'ya hakim

olmuştur. Makedonya Kralı Büyük İskender MÖ 4. yüzyılda Persleri yenerek Anadolu'ya hakim oldu. Büyük İskender'in ölümünden sonra Bitinya Kralığı bağımsızlığını ilan ederek Sakarya'nın da bulunduğu bölgede hakimiyetini ilan etti. MÖ 1. yüzyılda Roma İmparatorluğu Bitinya Krallığı'na son vererek bölgeyi topraklarına kattı. Roma İmparatorluğu ikiye bölündüğünde (MS 365), Bitinya bölgesi Bizans İmparatorluğu'na kaldı. İstanbul'u ele geçirmek gayesiyle gelen İslam orduları bölgeyi fethetmişlerdir. Bu hakimiyetler kalıcı olmamıştır. Bölgeye zaman zaman Sasaniler de akınlar düzenlemiştir. Malazgirt Meydan Muharebesi'nden sonra Kutalmışoğlu Süleyman Şah Sakarya dahil tüm Anadolu'yu kontrol altına aldı. İznik'in başkent olduğu Türkiye Selçuklu Devleti kuruldu. Birinci Haçlı Seferinde İznik'i terk ederek başkenti Konya'ya taşıdı. Sakarya ahalisi yeniden Bizans'ın kontrolüne girdi. Yapılan kazılar ve bulguların tarihi bilgileri sayesinde; bölgede MÖ 300 ile 395 yılları arasında başkenti Nikomedia (İzmit) olan Romalıların Bitinya eyaleti bulunmaktaydı. Kandıra, Kaynarca, Hendek, Karapürçek ve Taraklı'da rastlanan bazı bulgularca da bölgenin miladın hemen öncesi ve sonrasında Bitinyalıların egemenliğinde yaşadığı kesinleşmektedir. Bölgede inşa edilen Seyifler, Harmantepe, Tersiyе, Paşalar, Çobankale, Mekece kaleleriyle, I. Justinianos'un 562 yılında Sakarya Nehri'nin üzerine yaptırdığı Beşköprü önemli tarihi kalıntılardır. Osmanlı dönemi 1894 yılında Adapazarı'na Çark Deresinden su vermek amacıyla yapılmış çark. 13. yüzyılın sonlarına doğru Konur Alp, bugünkü Adapazarı Havzası'nı fethederek Türk hakimiyetini yeniden sağladı. Orhan Gazi zamanında yapılan bu fetihlere ithafen Sakarya ve çevresinde padişah adına Orhan Camii'ler yapılmıştır. İlk olarak batı Türkistan ve Azerbaycan'dan gelen göçebe Türk boyları buralarda köyler ve kentler kurmuşlardır. Adapazarı, Sakarya Nehri ve Sapanca Gölü'nden çıkan Çark Suyu arasında kalan yarımada biçimindeki kara parçası üzerinde kurulmuştur. 1563 yılına ait bir vesika ve 1581 yılında Akyazı Ada Kadılığı'na yazılan ve bu yöreden nahiye diye bahseden bir ferman şehrin tarihini anlatan ilk belgelerdendir. Adapazarı yöresi başkent yakınında olduğu için üretim fazlası her şey İstanbul'a gönderilirdi. Özellikle tarım, hayvancılık ürünleri ve kereste açısından Sakarya çevresi önemliydi. İstanbul, İzmit ve Kefken tersanelerine yakınlığı çevreden çokça kerestenin üretilmesine neden olmuştur. Osmanlı kumandanlarından Karamürsel Alp, Karamürsel'de kurduğu tersanenin kereste ihtiyacını Karasu-Adapazarı arasındaki ormanlardan karşılıyordu. Kereste işlerini takip için Adapazarı'nda Kereste Eminliği kurulmuştu. Elde edilen tomruklar Sakarya Nehri üzerinden Karadeniz'e, oradan İstanbul'a Tersane-i Amireye ulaştırılıyordu. Gemi küreği yapım işi Karasu'ya verilmişti. Tomrukların tamamı başkente gönderilmez, Sakarya ağzında (Yeni mahalle) gemi yapım ve onarımı yapıldı. Sakarya'dan Tophaneye top arabalarının ahşap parçaları hazırlanır ve gönderilirdi. Evliya Çelebi Sakarya yöresinden ağaç denizi olarak bahseder. Yöreyi gezen Fransız kontu A.De. Moustier 1862 yılında şunları yazmıştır: "Adapazarı nehrin kenarında 10.000 kişilik bir kent. Ceviz ağacı bol fakat kesilenlerin yerine yenileri dikilmiyor. Bu gidişle Adapazarı ağaçsız kalacak." Adapazarı'nda o yıllarda ceviz ağacından tabanca ve tüfek kabzası yapılmaktaydı. İkinci Beyazıt Köprüsü: Osmanlı zamanından kalan köprü tarihi açıdan önemlidir. Geyve ilçesinde Alifuatpaşa kasabasında II. Bayezid tarafından yaptırılmıştır. Sakarya Nehri üzerine yapılan köprü 15 gözlüdür, uzunluğu 196,5 genişliği 5,5 metredir. Kurtuluş Savaşı Taraklıdaki tarihi Hanımeli Konağı Sakarya müzesi; Mustafa Kemal'in Adapazarı ziyaretinde konakladığı ev. Adapazarı yöresi Kurtuluş Savaşı'na; Ali Fuat Cebesoy, Hasan Cavit Bey, Sırrı Bey, Çerkez Sait Bey, Metozade Hüseyin Bey, Koçzade Mahmut Bey, Abdurrahman Bey, Kaymakam Tahir Bey, Cevat Bey, Kazım Kaptan, Halit Molla ve İpsiz Recep gibi kahramanlarıyla katkıda bulunmuştur. İlçede ilk müfrezeyle kurma görevi Yüzbaşı Ramiz, Yüzbaşı Rauf, Doktor Raik'e verilmiştir. Onlarda Meto Hüseyin ve Mehmet Bey'in katkılarıyla bu

görevi yerine getirdiler. Geyve, Hendek ve Adapazarı'nda Kuvay-ı Milliye teşkilatı aynı zamanda kuruldu. Bölgenin önde gelenleri Ankara'ya Mustafa Kemal'e bağlılık telgrafı çektiler. Bölgede Ermeni ve Rum çeteciler ile mücadele için Türk milis güçleri oluştu. Akyazı, Hendek ve Sapanca çevresinde Kazım Kaptan kuvvetleri, Kaynarca yöresinde Halit Molla, Kandıra ve Karasu çevresinde İpsiz Recep, Ermeni ve Rum çeteleri ile mücadele ettiler. Anzavur Ahmet üçüncü ayaklanmasında Adapazarı üzerinden Geyve boğazını ele geçirmek için saldırmış, Çerkez Ethem tarafından bozguna uğratılmışlardır. Hendek'i ele geçiren Anzavur, Ethem tarafından püskürtülmüştür. İzmit'i işgal eden 11. Yunan Tümeni, 24 Mart'ta Sapanca ve Kırkpınar'ı, 25 Mart tarihinde Adapazarı'nı işgal etti. Milli kuvvetler Yunan ilerleyişini durdurmak amacıyla Sakarya Nehri üzerindeki ahşap olan Tavuklar ve Taşlık köprülerini yaktı. Nehri geçen ilk Yunan birlikleri milis güçlerce geri püskürtüldü. Bölgeyi işgalden kurtarmak amacıyla yeni bir kolordu kurulup başına Albay Kasım Bey atandı. Yunan kuvvetleri Bursa'ya doğru çekilmek amacıyla Adapazarı'na toplanmaya başladılar. Çekilme sırasında şehrin yakılmasını önlemek için tedbirler alındı. 21 Haziran sabahı erkenden üç kol halinde Milli kuvvetler Adapazarı'na girdi. Küçük çatışmalarla şehir kurtarıldı. Kazım Kaptan, Osman Kaptan ve Molla Halit güçleri şehirde asayiş sağladı. 25 Mart tarihinden, 21 Haziran'a kadar 3 ay süren işgalden kurtuluşu için Sakarya'da 21 Haziran Kurtuluş Günü olarak kutlanmaktadır. Cumhuriyet dönemi Sakarya, 1954'te il oldu. 14 Ocak 2000'de çıkarılan 593 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ekonomi

Sakarya, 1987-1998 yılları arasında Türkiye'nin refah düzeyi artan illeri içinde yer almıştır. Kaldı ki bu gelişme istatistikleri Sakarya'da her yıl üretilen, Gayri Safi Milli Hasıla'yı tam anlamıyla yansıtmamaktadır. Sakarya'da faaliyet gösteren ve büyük çaptaki firmalarımız Türkiye'nin en büyük 500 kuruluşu içinde yer almaktadır. İlimizde üretim yapan dev kuruluşların (Otoyol, Toprak Grubu, Pilsa, Yazakisa, Goodyear, Noksel) yönetim merkezleri Sakarya'da olmadığından, ürettikleri GSMH'ler İlin yıllık üretim değerleri içinde görülmemektedir. Sakarya'da 2012 yılında ekonominin sektörel dağılımı şu şekildedir. Tarım:%17, sanayi:%24, hizmetler:%59. Sakarya'da (2012) milli gelir 14.064 \$, istihdam oranı %47.7, işsizlik %10.2'dir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre Türkiye 18.si, Kişi başına düşen GSYİH sıralamasında 33.dür. Türkiye GSYİH içinde 1.1'lik paya sahiptir. 2013 yılında %26 ile ihracatını en fazla artıran il olarak, 1 milyar\$ üzerinde ihracat yapan iller arasına katılmıştır. Sakarya en fazla ihracat yapan 9. şehir olmuştur.[53] 2012 verilerine göre 1.8 milyar ihracat, 1.1 milyar dolar ithalat yapılmıştır. 2012 için ihracatın ithalatı karşılama oranı %159 oranında gerçekleşmiş, böylece il aldıklarından daha fazlasını yurt dışına satmıştır. Sanayi Önde Serdivan AVM, arkada şehrin büyümesiyle yerleşim alanı içinde kalmış Adapazarı Şeker Fabrikası Sanayi faaliyet kolunun il ekonomisine katkısı %25 oranındadır. Günümüzde sanayi yatırımlarını teşvik, düzenli şehirleşme ve istihdam sorunlarını çözümlmeye yönelik etkili bir kalkınma aracı olarak görülen Organize Sanayi Bölgesi kurulması çalışmaları 1976 yılından itibaren Sakarya'da devam eden Organize Sanayi Bölgesi 1993 yılında nihayet bulmuştur. Sakarya'da son yıllarda özellikle otomotiv, tekstil ve gıda sektörlerinde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Bu sektörlerde önümüzdeki yıllarda da hızlı bir

büyüme beklemekteyiz. Otomotiv devi olan Toyota, Otoyol, Otokar ve Tırsan firmalarının önemli yatırımlarını ilimizde yapmaları, beraberinde ilimiz otomotiv yan sanayi üreticilerinin de hızla büyümelerini sağlayacaktır. 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 yapmış olduğu yatırımlar İlimizde mevcut diğer üreticiler için de bir ivme kazandırmıştır. Tekstil sektöründe de son yıllarda İlimizde önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Bunun en önemli sebeplerinin başında Sakarya'nın Tekstilin önemli merkezleri olan İstanbul ve Bursa illerine olan yakınlığıdır. 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 merkezidir. 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. TÜVASAŞ Vagon üretiminde Türkiye açısından önemli bir yeredir. Son zamanlarda TCDD, Marmaray, Irak Demiryolları, Bulgaristan Demiryolları için üretimler yapılmıştır. Sakarya Et Kombinası Marmara'da üretim ve pazarlama yapan tek EBK kombinasıdır. Günlük 360 büyükbaş, 2600 küçükbaş kesme kapasitesine sahiptir. Adapazarı Şeker Fabrikası: 1999 Marmara depreminden sonra bir süre çalışmamış, modernize edildikten sonra 2006'da Pancar ekicileri kooperatifine devredilerek yeniden üretime başlamıştı. 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 imzalandı. 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 Zirai Donatım Kurumuna bağlı traktör fabrikasına dönüştürülmüştür. 1944 yılında TZDK'ye devredilen fabrika özelleştirildiği 2003 yılına kadar Türk çiftçisine traktör üretmiştir. 2003 yılında özelleşen firma 2012 yılında Sanko Holdinge satılmıştır. Fabrika Başak Traktör markasıyla helen 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 etmektir. Tırsan: 1977 yılında otomotiv sektörüne yönelik olarak kurulmuştur. İngiliz, Fransız, Alman ve Hollandalı şirketlerle ortak çalışmalar yaptı. Almanya'da treyler fabrikası açtı. Birer adet Alman ve Hollandalı şirketi satın aldı. Sakarya fabrikasında 1060 kişinin çalıştığı şirket 48 ülkeye ihracat yapmaktadır. Şen piliç: Sakarya Söğütlü'de 800 işçinin çalıştığı kesimhanesi bulunur. 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 firmasıdır. 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 milli 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[60]. 1986 yılında Uniroyal ile Goodyear'ın birleşmesiyle fabrika Goodyear'a geçmiştir[61]. 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 kuruludur. 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 Söğütli ilçesinde kurulmuştur. Karasu ve Ferizli OSB inşaatları halen devam etmektedir. Kaynarca OSB'nin fizibilite çalışmaları tamamlanmış, inşaatı henüz başlamamıştır. Sakarya'da ayrıca 10'u faal, 1'i inşa halinde 11 Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Tarım Sapanca ve Arifiyede çiçek ve fide yetiştiriciliği gelişmiştir. Sakarya il topraklarının %50'si tarım alanı, %42'si orman ve fundalık, %2'si çayır-mera, %6'sı tarım dışı alandır. İlde %50'lik tarım arazilerinin kullanımı şu şekilde gerçekleşir. Tarla arazisi: %43.3, Fındıklık: %28.2, Kavak: %4.3, sebze bahçesi: %3.4, meyve bahçesi: %2.8, bağ: %1.6, zeytin: %0.2, diğerleri: %17.3. 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 oluşturur. 2012 yılı verilerine göre ilde; 170.000 büyük baş, 60.000 küçükbaş, 19.900.000 kanatlı yetiştirilmektedir. 549 arıcı 47.583 kovanda arıcılık yaparak yaklaşık 1000 ton bal üretmiştir. 22 adet olan Alabalık işletmelerinde üretim kapasitesi 737 ton/yıldır. Türkiye'de tarımın GSMH'ye katkısı %8.1 iken, Sakarya'da bu oran %17 ile oldukça yüksektir. İl topraklarında güney ilçelerde sebze-meyve, orta kesimlerde mısır gibi tarla üretimi ve sebzeçilik, kuzey ilçelerde fındıklık yaygındır. Madencilik Demir: Karasu, Ferizli ilçeleri sınırları içinde Çam Dağında demir madenine rastlanmıştır. Bu alandan bir miktar üretim yapılmıştır. Kurşun, çinko, bakır: Çam Dağı bu madenler açısından önemli potansiyel barındırır. Osmanlı devletinin son yıllarında Maden Deresinde gümüşlü kurşun üreten Fransız firma ya ait kalıntılar bulunmaktadır. Mermer: Merkez, Sapanca ve Akyazı ilçelerinde mermer yatakları bulunur. Harmantepe köyü çevresindeki maden yatakları menekşe rengi ve koyu kırmızı mermerler çıkarılır. Akyazı Dokurcun çevresinde siyah mermer yatakları bulunur. Adapazarı Taşkıışı köyünde siyah mermer çıkarılmaktadır. Kum, çakıl: Erenler'de Sakarya Nehri'nden, Akyazı'da Mudurnu Çayı'ndan, Geyve'de Karacasu'dan, Hendek'te Mudurnu Çayı'ndan inşaat ve yol stabilize işlerinde kullanılabilecek kum ve çakıl çıkarılmaktadır. Sakarya nehri kenarlarında kum ocakları doğaya zarar vermesi nedeniyle kapatılmaya çalışılmaktadır. Manganez: Alaçam Deresi civarında bulunmaktadır. Titanyum: Karasu sahillerindeki kumullarda zengin rezervlere ulaşılmıştır. Termal kaynaklar: Taraklı, Geyve ve Kuzuluk sahalarında jeotermal kaynaklar yer alır. Daha çok sağlık turizminde kullanılan kaynaklardan, Kuzuluk'ta jeotermal enerji ile konut ısıtma projesi hazırlanmıştır. Sakarya'da Türkiye kurulu gücün %3,64'üne karşılık gelen lisanslı 14 adet elektrik enerji santrali bulunur. Santraller yılda Türkiye tüketiminin %7,07'sine karşılık gelen 18.074 GW elektrik üretirler. Sakarya Türkiye'de elektrik üretiminde İzmir'den sonra ikinci sırada gelir. İzmir yıllık 24.075 GW, Sakarya 18.074 GW üretim, 2.603 GW tüketim yapar. Sakarya bu değerlerle tükettiği elektrikten %629 daha fazla üretim yapar.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Sakarya bölgesi 19. yy boyunca üç büyük savaşın sebep olduğu muhacir akınına uğramıştır. 1853-56 Kırım savaşı, Şeyh Şamil'in mücadelesi 1850-1860 Kafkas Savaşı, 1877-78 Osmanlı-Rus harbi Sakarya'nın bağlı bulunduğu İzmit mutasarrıflığına yoğun göçe sebep olmuştur. Sakarya ilinde demografik yapısı şu unsurlardan oluşmaktadır: Yerli halktan Manavlar, Yörükler, Kafkasya halklarından; Çerkesler, Abhazlar, Acaralı Gürcü, Mohti Lazlar, Hemşinliler, Kırım Tatarları, Balkanlar ve Rumeli göçmenleri; Boşnak, Arnavut, Pomak, Sırp ve Bulgaristan ile Yunanistan'dan göçen Muhacirler. Doğu Karadeniz'den gelen Karadenizliler, Abdallar, Romanlar, az miktar da olsa Rum, Ermeni, Arap bulunmaktadır. Hemen tamamını Müslüman nüfusun oluşturduğu halkın; %93.1 Hanifi, %3.6 Alevi, %3.3 Şafii mezhebine mensuptur. Nüfusun ilk yerleştirilmesi sırasında zorunlu iskân siyaseti uygulanmıştır. Farklı etnik guruplar karışık yerleştirilmiştir. Daha 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. Taraklı, Geyve, Pamukova ve Kaynarca'da muhacirlerin fazla olmaması geleneksel Manav kültürünün değişmeden zamanımıza kadar gelmesini sağlamıştır. Çok kültürlü yapı; yemek kültürü, evlenme, ölüm, sünnet törenlerinde, halk oyunlarında, geleneksel el sanatlarında kendini gösterir. İlde yapılan dokuz yüzden fazla yemek türü bu çeşitliliğin bir başka göstergesidir. Çerkes, Abhaz, Acaralı Gürcü, Hemşinli, Boşnak, Arnavut, Tatar, Roman, Arap, Balkan Muhacirleri zorunlu dış göçle Sakarya'ya gelmişlerdir. Sınırları Osmanlı Devleti olarak düşünüldüğünde bu göçler iç göçe daha çok benzer. Türkiye sınırları dışından gelenlerin bazıları önce başka illere yerleşmiş, daha sonra Sakarya'ya gelmiş nüfustan oluşur. Sakarya'daki göçlerin bir kısmı ise güncel mevsimlik iç göç olayıdır. Çoğunlukla fındık tarımının yapıldığı Karasu, Kocaali, Akyazı ve Hendek gibi ilçeler bu göçe muhataptır. Mevsimlik tarım işçilerinin çoğunluğu Güneydoğu Anadolu'dan fındık hasadında çalışmaya gelirler. Yerleşme amaçlı güncel göçlerden de Sakarya kendine düşen payı almaktadır. 1950'lerde başlayan iç göç, doğudan batıya, iç bölgelerden kıyılara doğrudur. Sakarya'da gelişen sanayisi ve verimli topraklarıyla göçmen çekmektedir. 2007 rakamlarına göre il nüfusu; %40 Manav, %21 Karadeniz Türkmenleri, %9 Balkan ve Rumeli Türkleri, %7 Gürcü, %5 Laz, %4 Kürt, %2 Abhaz, %1 oranında Çerkez, Roman, Boşnak, Arnavut, Yörük kültürüne sahip nüfustan oluşur.

Adapazarı İlçesi Genel Veriler

Adapazarı, Sakarya ilinin merkez ilçesidir. Aynı adı taşıyan Adapazarı Ovası'nın ortasında kurulmuştur. İstanbul 'un 157 kilometre doğusunda İstanbul – Ankara üzerindedir. Şehrin nüfusu 2008 yılına göre 870.200'dir. 1935 'de 25.000 olan nüfusu 1990 'da 272.039'a, 2000 'de 545.752'ye, 2007 'de 847.683'e çıkmıştır. Adapazarı oldukça yeni bir yerleşim bölgesidir. 13. yüzyılda Osman Gazi tarafından fethedilerek yerleşim yeri yapılmıştır. Buranın Çark suyu ve Sakarya Nehri ile çevrili olması ada izlenimini verdiği için buraya "ada" ismiyle pazar yeri olması sebebiyle "ada pazarı" ismi verilmiştir. Pazar yeri olması ile nüfusu hızla artan Adapazarı, 1852 'de Kocaali Kocaali Marmara bölgesinde, İzmit Körfezinin güney ve kuzeyinde yer alan il. Kuzeyinde Karadeniz, batıda İstanbul, doğuda Sakarya, güneyde Bursa ile çevrilidir. Toprakları 29°22' ve 30°21' doğu boylamları ile 40°30' ve 41°13' kuzey enlemleri arasında yer alır. Trafik numarası 41'dir.İsminin kökeni Osmanlı Devleti İzmit ve civârını Orhan Gazi zamanında 1337 sancağına bağlı kaza merkezi olmuştur. 19.yüzyılda Kırım ve Kafkasya'dan gelen göçmenler ile 1923 yılında meydana gelen olaylar, doğumlar ve ölümler. Yunanistan Nüfus Mübadelesi ile Yunanistan'dan gelenler nüfusu arttırmıştır. Adapazarı, geniş otomobil endüstrisine sahiptir. Toyota fabrikası burada bulunmaktadır. Bunun yanı sıra şeker, ipek, yağ ve kereste endüstrisininide içende barındırır. Fındık üretimi oldukça fazladır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: SAKARYA - ADAPAZARI
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 35
ADA NO	: 130
PARSEL NO	: 167
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
B.B. NİTELİĞİ	: DÜKKAN - DÜKKAN - BÜRO
KAT/ BB.NO	: BODRUM - 1 / ZEMİN - 3 / 1.NORMAL KAT / 23
ARSA ALANI	: 3.000,00 m ²
ARSA PAYI	: 300/7783 - 1200/7783 - 1200/7783
YEVMIYE NO	: 16657 - 16657 - 16657
CİLT NO	: 17 - 17 - 17
SAHİFE NO	: 1639 - 1641 - 1661
TAPU TARİHİ	: 28.10.2010 - 28.10.2010 - 28.10.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☒ Cins Tashihli ☐ Devre Mülk ☐ Arsa ☐

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

18.11.2016 tarihinde, saat 10:13 ila 10:19 itibariyle 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(-0)

Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (04.09.2015 tarih 17752 yevmiye)

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 belirtmek 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 müdürlüğünce ayni 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 Hazinesinin 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 sonuçlandırılıncaya 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 fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış 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 sicilinde bulunan aynı 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 müdürlüğünce 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 fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyum 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, kayyum 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 fıkraya 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 sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar 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 yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

(5) Bakanlık;

- a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,
- b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,
- c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
- ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,
- d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 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.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

Kat İrtifaklı taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

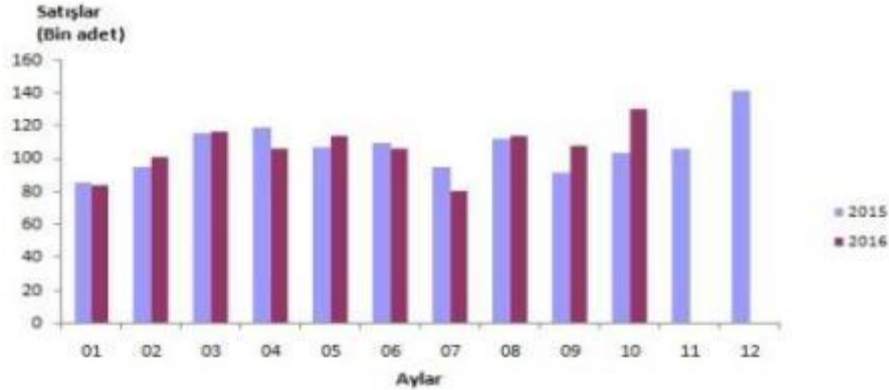
Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir. Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ¹⁾	2014 ¹⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	45 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,2
¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.					Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar lirasına ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



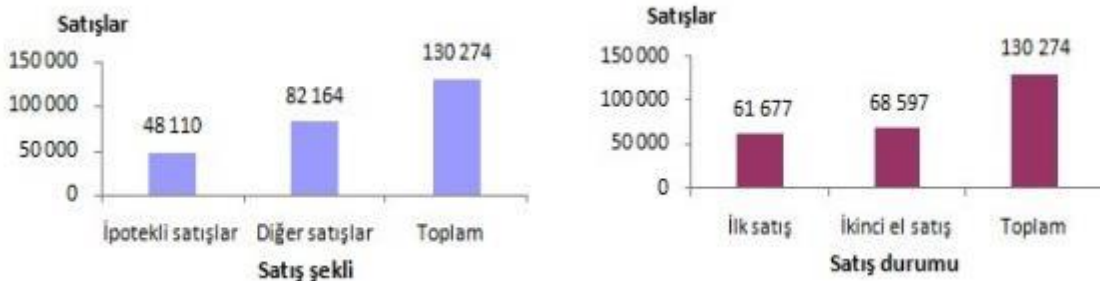
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

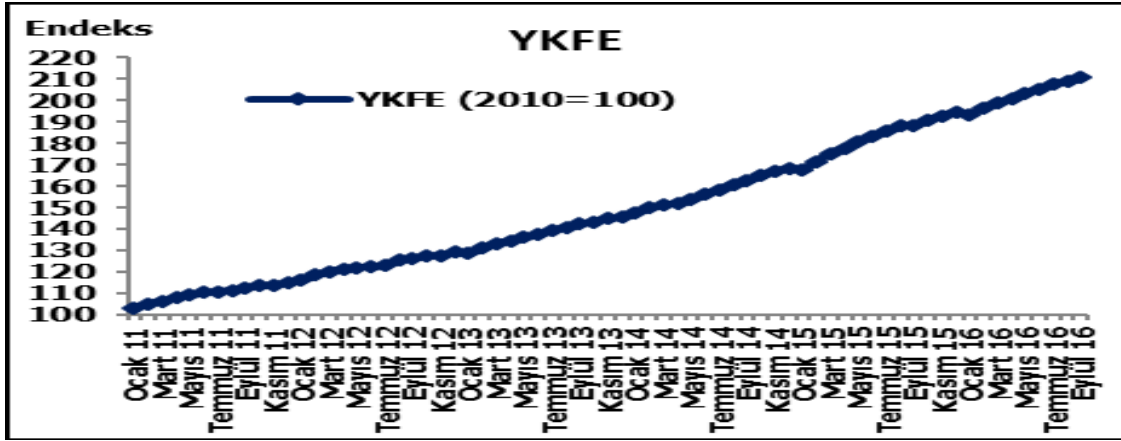
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 221,37 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 1.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 13,90 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 6,17 oranında artmıştır (Grafik 1.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında 1706,43 TL/m² iken 2016 yılı Eylül ayında 1905,13 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 1.1. KFE ve Birim Fiyat Grafik 1.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

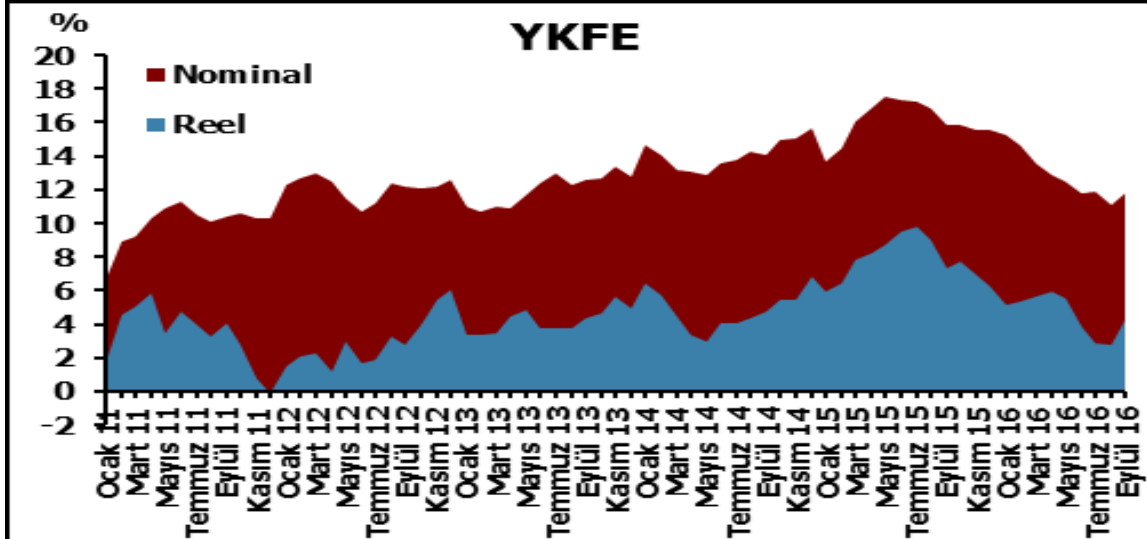
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerleme raporları analiz edilerek hesaplanan YKFE (2010=100) 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,83 oranında artarak 210,44 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,81 oranında, reel olarak ise yüzde 4,22 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



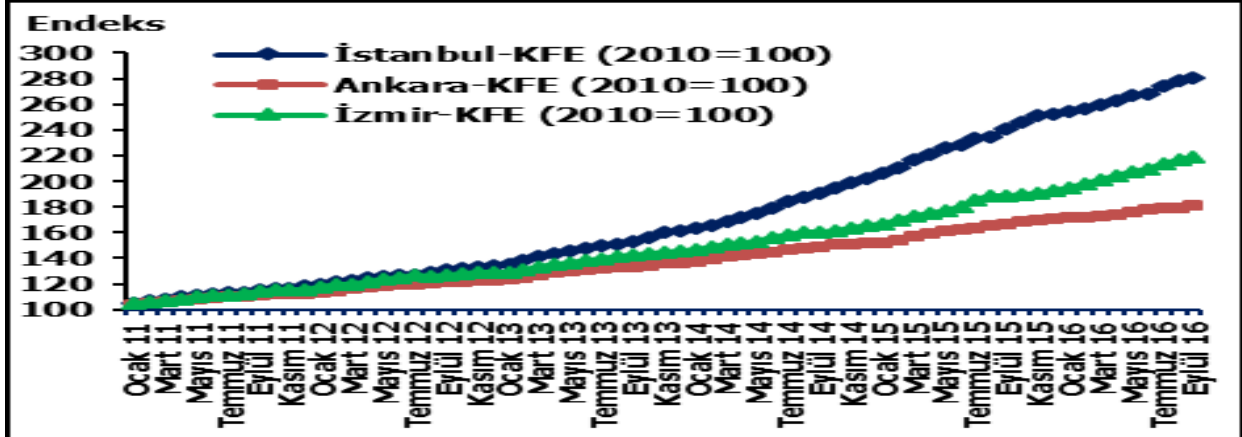
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

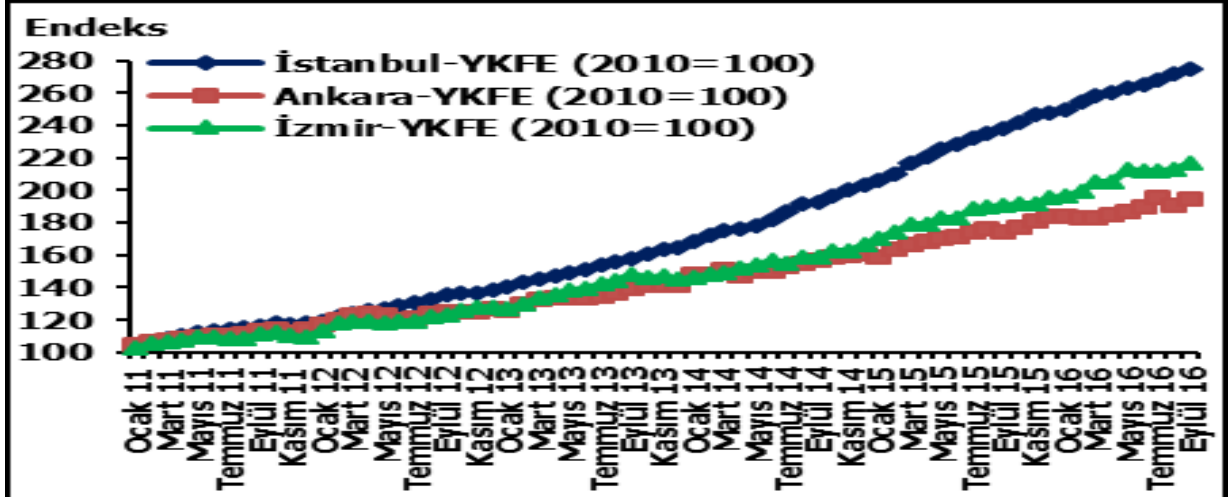
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,71, 1,46 ve 0,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 16,61, 8,79 ve 15,58 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



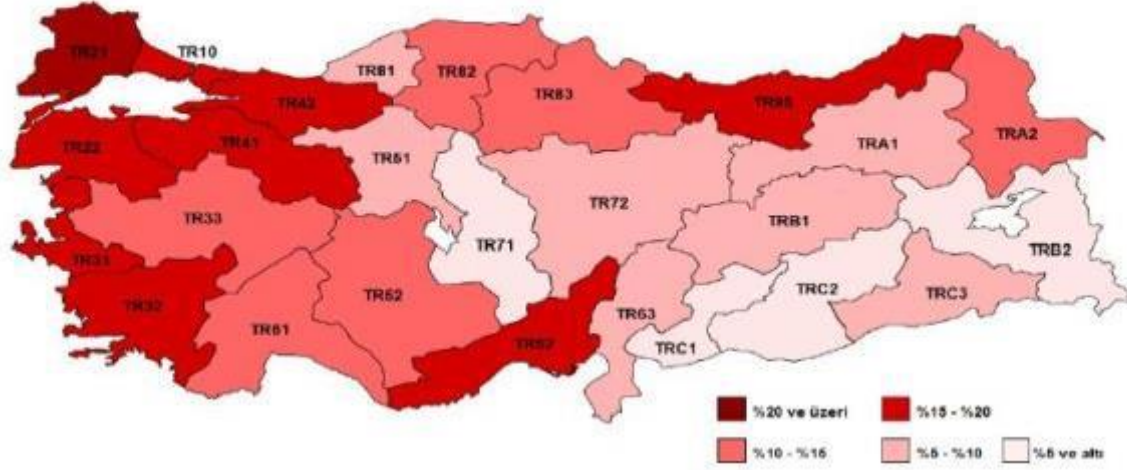
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,90, 1,57 ve 2,12 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 15,49, 11,11 ve 13,83 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 22,58 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 17,97 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde 17,19 ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde 17,12 ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -3,99 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,38 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 2,58 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

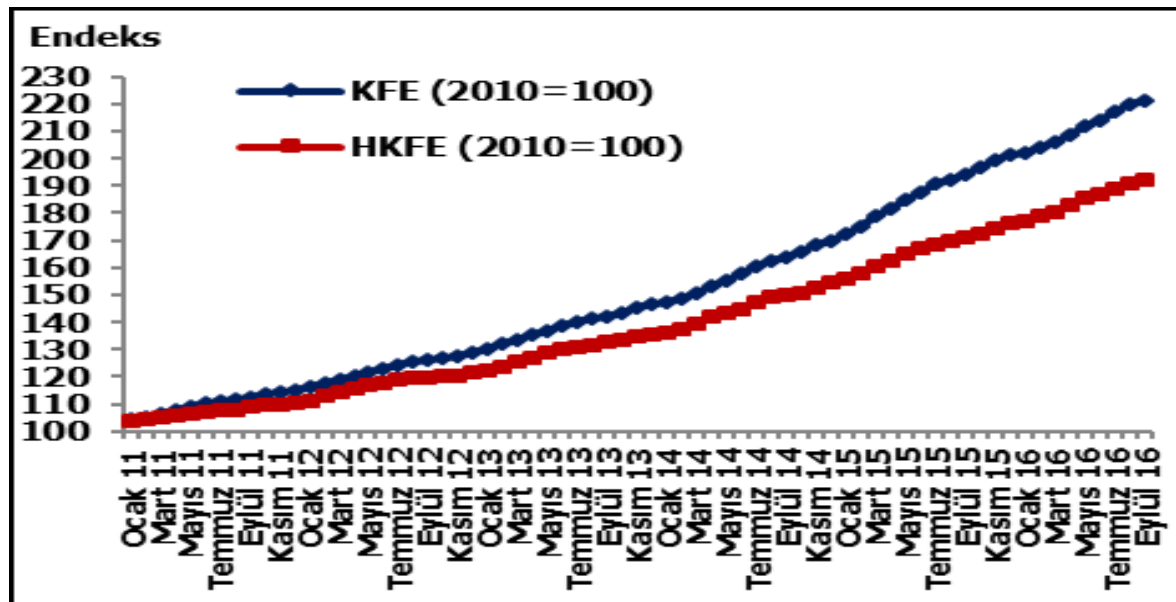


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

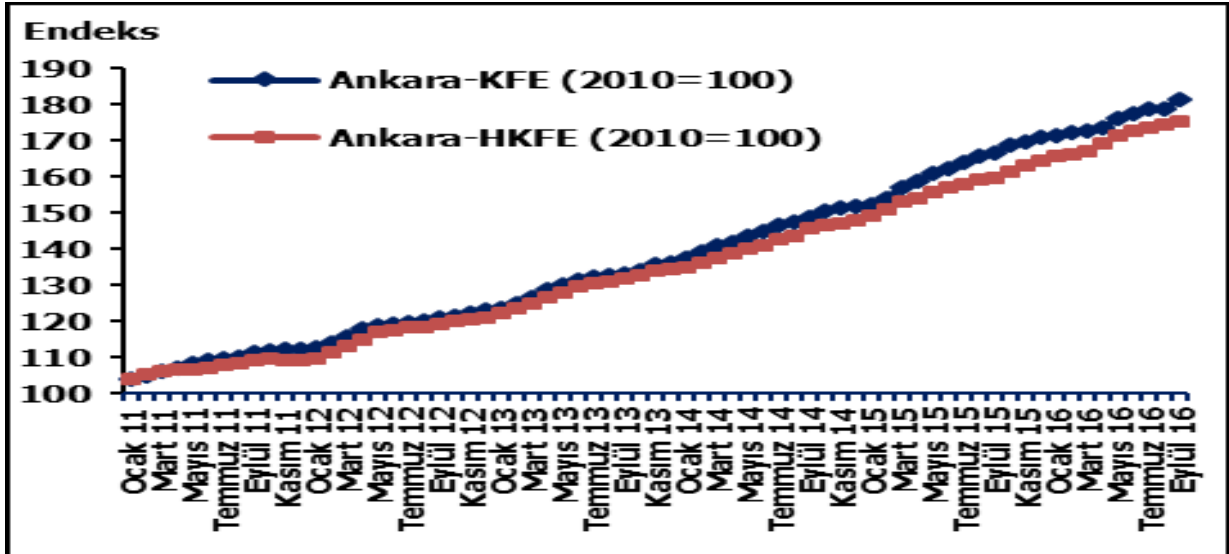
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 3,4 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,53 oranında artarak 191,91 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,39 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,76 oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde 1,34 olmuştur.

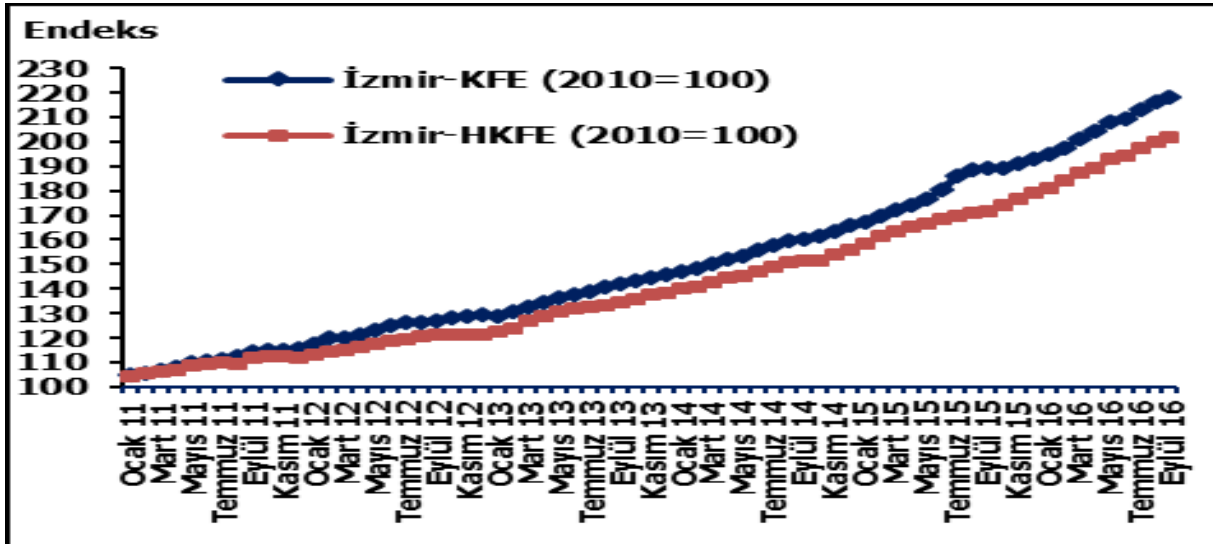
Grafik II.1. KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

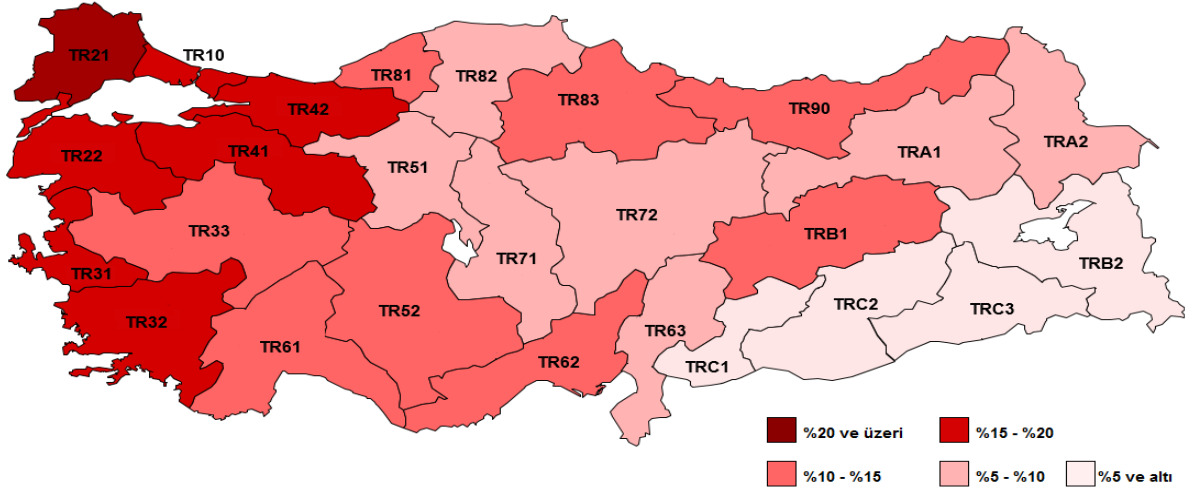


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 20,83 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 17,81 ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde 17,60 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde 17,31 ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -0,96 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 0,18 ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde 1,24 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde 2,28 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



SAKARYA

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık **Konut Fiyat Endeksi (KFE)**'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir.

Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)** üretilmeye başlanmıştır.

Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir.

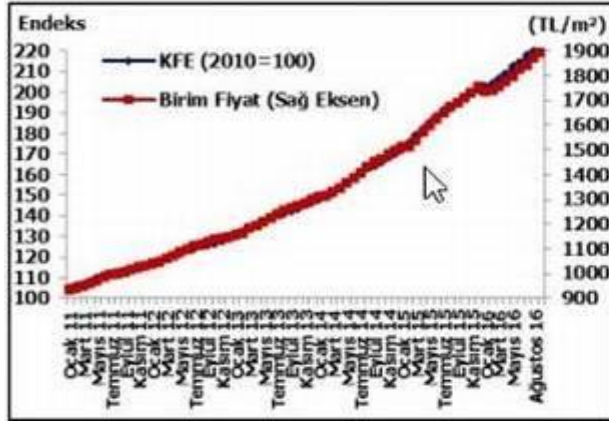
Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2016 yılı Ağustos ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında **"İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri"** başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

I. KONUT FİYAT ENDEKSİ (KFE)

Ağustos 2016 (Temmuz, Ağustos, Eylül 2016)

Konut Fiyat Endeksi (KFE) Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 oranında artarak 219,55 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1 Tablo.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,60 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ağustos ayında 1689,39 TL/m² iken 2016 yılı Ağustos ayında 1889,44 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Tablo 2'de HKFE verilmiştir.

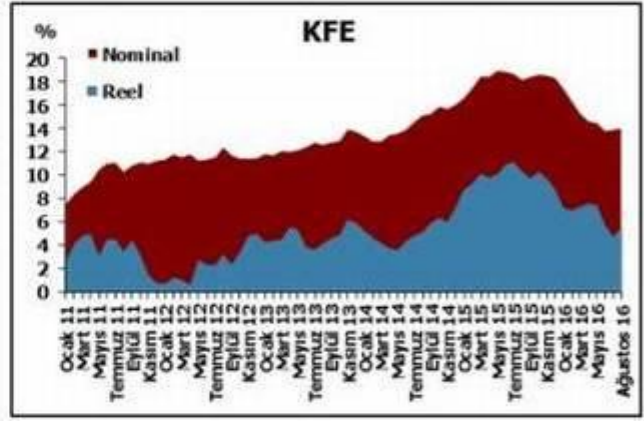
Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



Tablo 1. Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	192.42	0.88	18.25
Eyl.15	194.36	1.01	18.50
Eki.15	197.10	1.41	18.70
Kas.15	199.59	1.26	18.62
Ara.15	201.28	0.85	18.41
Oca.16	202.32	0.52	17.50
Şub.16	203.95	0.81	16.44
Mar.16	206.22	1.11	15.35
Nis.16	208.52	1.12	14.70
May.16	211.93	1.64	14.57
Haz.16	213.89	0.92	13.87
Tem.16	217.41	1.65	13.98
Ağu.16	219.55	0.98	14.10

Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



Tablo 2. Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Dönem	HKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	169.70	0.71	13.77
Eyl.15	170.75	0.62	13.93
Eki.15	172.51	1.03	14.31
Kas.15	174.42	1.11	14.40
Ara.15	176.08	0.95	14.00
Oca.16	176.82	0.42	13.57
Şub.16	178.66	1.04	13.04
Mar.16	180.58	1.07	12.45
Nis.16	182.85	1.26	12.36
May.16	185.41	1.40	12.38
Haz.16	187.12	0.92	11.99
Tem.16	189.07	1.04	12.21
Ağu.16	190.69	0.86	12.37

Sakarya ili içinse anılan tablo değerleri aşağıdadır. Tablodan da görüleceği üzere Ağustos/2015'te Türkiye için 192,42 olan KFE, TR42 grubunu oluşturan Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce İlleri için 171.08 iken, Ağustos/2016'da bu oranlar 197.15 olmuştur. TR KFE %14 oranında artış gösterirken, Sakarya'da bu oran % 15,24'dur. Aynı sıra ile oranlar TR HKFE'de %12,37 iken, Sakarya ili içinse %17.81'dir. (Tablo 4).

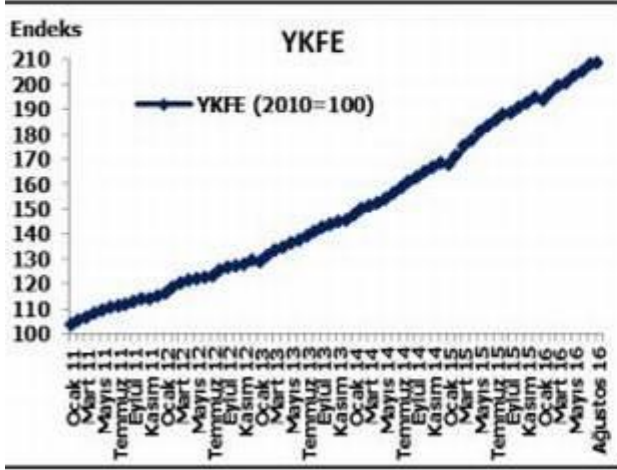
Tablo 4. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Hedonik KFE (HKFE) Düzey 2 Endeks Değerleri

Dönem	TR42	TR42
Ağu.15	171.08	149.92
Eyl.15	171.12	150.52
Eki.15	172.44	152.53
Kas.15	175.87	155.94
Ara.15	176.23	158.00
Oca.16	179.78	162.86
Şub.16	183.53	163.92
Mar.16	186.01	165.61
Nis.16	189.46	166.46
May.16	189.77	169.97
Haz.16	192.50	172.85
Tem.16	195.29	176.18
Ağu.16	197.15	176.62

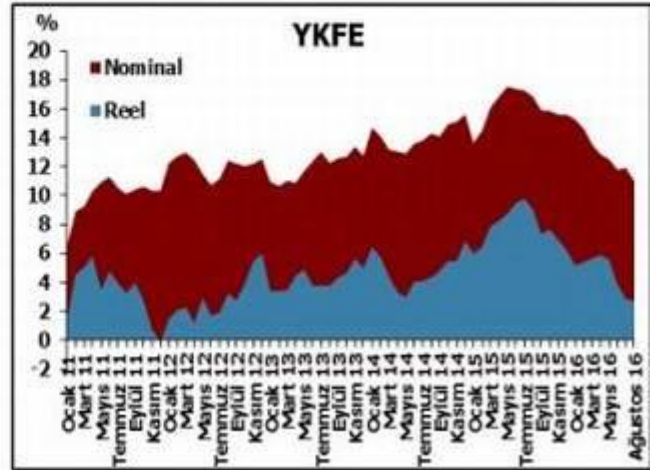
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapıımı gerçekleşen konutların değerleme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,37 oranında artarak **208,49** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3 ve Tablo 3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98 oranında, reel olarak ise yüzde 2,71 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE



Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



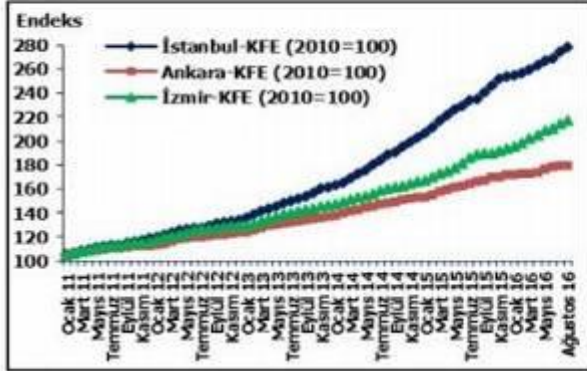
Tablo 3. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Dönem	YKFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağu.15	187.87	1.21	16.84
Eyl.15	188.22	0.19	15.88
Eki.15	190.91	1.43	15.84
Kas.15	192.65	0.91	15.59
Ara.15	194.51	0.97	15.59
Oca.16	193.26	-0.64	15.26
Şub.16	196.54	1.70	14.65
Mar.16	199.02	1.26	13.54
Nis.16	200.56	0.77	12.85
May.16	203.30	1.37	12.51
Haz.16	204.82	0.75	11.79
Tem.16	207.72	1.42	11.90
Ağu.16	208.49	0.37	10.98

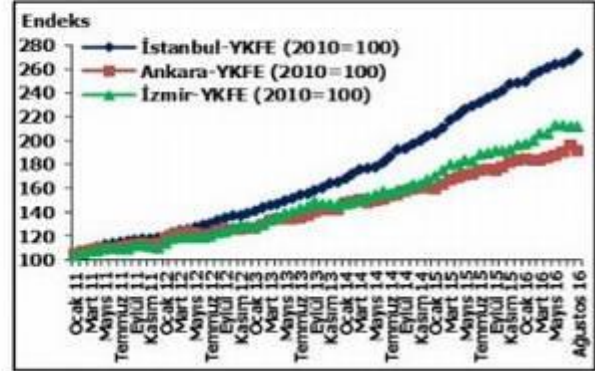
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre **İstanbul**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **1,48**, 0,06 ve 1,29 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **18.69**, 7.95 ve 14.73 oranlarında artış göstermiştir.

Keza, üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, **İstanbul'da yüzde 1,56 oranında artış görülürken**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,36 ve yüzde 0,11 oranlarında azalış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise **İstanbul**, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,37**, 8,57 ve 11,53 oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi

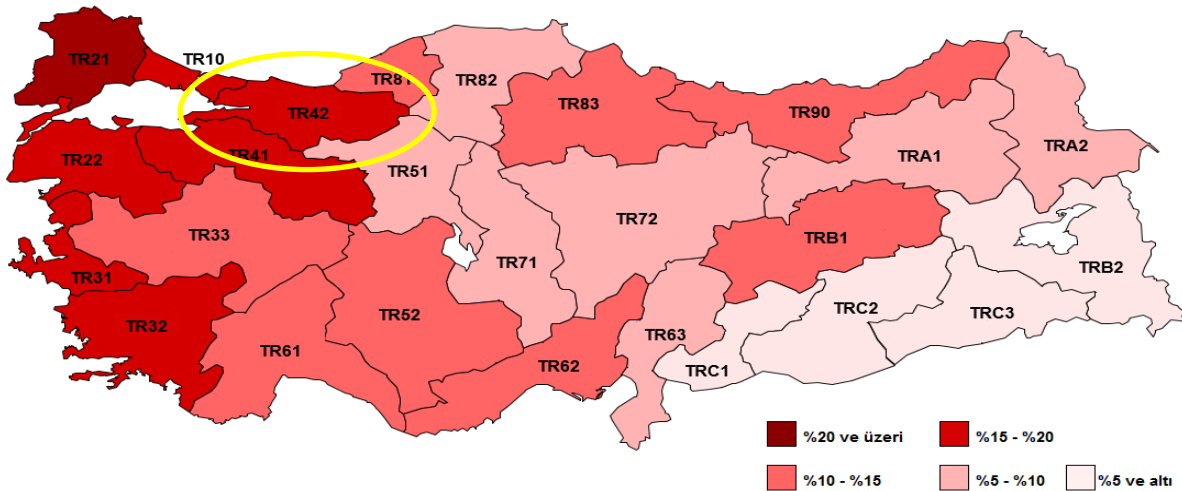


Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Ağustos ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, **KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin** yüzde 21,71 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde 20,22 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve **yüzde 18,70 ile TR10 (İstanbul) olduğu**, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -6,33 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde 1,45 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 1,84 ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.



Kaynak : <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

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

İmar Durumu

Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye göre; değerleme konusu taşınmazlar "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almakta ve bitişik nizam, Hmax:3 kat olduğu yapılaşma koşulları"na sahiptir.

Plan notunda göre; T1 Ticaret Alanları; İş Merkezi, ofis-büro, çarşı, mağazalar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, müze, kütüphane, tiyatro, lokanta, restoran, banka, finans kurumları, dersane, fırın amaçlı işyerlerinin yapılabildiği alanlardır. İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel için taban oturumu alanı yapılaşma sırasında belirleneceği bilgisi edinilmiş olup, bölge genelinde ise T1 lejantı için verilen taban oturumunun ise; TAKS:0,35 olduğu bilgisi edinilmiştir.

Ayrıca anılan müdürlük yetkililerinden parselin yaklaşık olarak **775 m²'lik kısmının yola terk alanı ve meydan alanı içerisinde kaldığı** bilgisi edinilmiştir.

Keza, 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 "MİA" lejantlı alan içerisinde kalmaktadır.

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 Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifak projesinde;

- 1 bb no.lu dükkan zemin katta konumlu olup, tapu kayıtlarında ise bodrum kat olarak kayıtlıdır.
- 3 bb no.lu dükkan 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 dükkan projede yer almamaktadır.
- ✓ 3 bb no.lu dükkan 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 dükkan bodrum katta,
- ✓ 3 bağımsız bölüm numaralı dükkan zemin katta,
- ✓ 23 bağımsız bölüm numaralı büro ise 1. Katta ve 3 bağımsız bölüm numaralı dükkanın asma katı olup, tamamı Halk Bankası Adapazarı Şubesi olarak kullanılmaktadır.

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 (1.446 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 dükkan 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.

Cezai Tutanak

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

Yapı Denetim

Taşınmazlar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi inşa edilmiştir.

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. Taşınmaza ulaşım için; şehrin bilinen noktalarından olan Ankara Caddesi İle Soğanpazarı Caddesi kesişiminden batı yönde Ankara Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~200 m ilerlenerek sağa Bankalar Caddesine dönülür. Bu Cadde üzerinde ~275m ilerlenir ve sol kolda konumlu konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaza her türlü kara ve demir yolu ulaşım araçları ile ulaşım mümkündür. Adapazarı Ankara'ya 305km. İstanbul'a 150km. Kocaeli'ne 45km. Düzce'ye 70km. Bilecik'e 100 km. mesafededir.

Taşınmazın 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 taşınmaz ilçe merkezinde konumlanmakta olup önemli noktalara yürüyüş mesafesindedir.

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

Ana Gayrimenkul

Değerlemeye konu olan ana taşınmaz; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Bankalar Caddesi üzerinde ve 130 ada, 3.000 m² alanlı, 137 parselde konumlu "Arsa" ana nitelikli olup, 5 kapı numaralıdır. Ana bina 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. Binanın ısıtma 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 üzerinde ve 130 ada, 3.000 m² alanlı, 137 parselde konumlu "Arsa" ana taşınmaz nitelikli 5 kapı numaralı "bodrum kat 1 bb no.lu dükkan, zemin kat 3 bb no.lu dükkan ve 1. normal kat 23 bb no.lu bürodur. Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanım izin belgesine göre toplam brüt kullanım alanı 1.449 m²'dir. Hâlihazırda banka şubesi olarak kullanılmakta olup, yerinde yapılan ölçümlere göre 1, 3, 23 bağımsız bölümler toplam 1.400m² brüt alanlıdır.

Bodrum kat 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan; projesinde 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 olup korkuluklar alüminyum doğramadır.

Zemin kat 3 bağımsız bölüm numaralı dükkan; yerinde yapılan incelemelere göre ~495m² brüt kullanım alanlı olup, dükkan girişi, servis, müşteri holü, ofis, bankalar ve kat merdivenleri yer almakta, dükkan 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 tavadır. Kat merdivenleri granit kaplama olup korkuluklar alüminyum doğramadır.

1.normal kat 23 bağımsız bölüm numaralı büro; yerinde yapılan incelemelere göre 415m² brüt kullanım alanlı olup, 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 taşınmazlar müşterek kullanılmakta 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

EMSAL 1: SATILMIŞ DÜKKAN - ÇARŞI EMLAK: 0539 498 72 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, zemin + asma kat şeklinde, toplamda 200 m² alanlı 20.000,-TL kira getirisi bulunan dükkan 4.000.000,-TL bedel ile satışının gerçekleştiği öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın alanının küçük olması sebebiyle %20 negatif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	20.000,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	16.000,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	100,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	80,-TL/m ²

EMSAL 2: SATILIK DÜKKAN - SİNAN SAKARYA EMLAK: 0533 433 19 09

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, arka sokak üzerinde yer alan, zemin + asma kat şeklinde, toplamda 80 m² alanlı 2.500,-TL kira getirisi bulunan dükkân 480.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın arka sokak üzerinde olması sebebiyle %60 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	6.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	5.400,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	8.640,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	31.25,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	50,-TL/m ²

EMSAL 3: SATILIK DÜKKAN - SİNEM EMLAK: 0 532 246 8464

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 53 m² alanlı dükkân 675.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın arka sokak üzerinde olması sebebiyle %30 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	53 m ²	12.735,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	53 m ²	11.462,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	53 m ²	14.900,-TL/m ²

EMSAL 4: SATILIK DÜKKAN – DERYA EMLAK: 0554 428 44 54

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kayı sokak üzerinde yer alan, 55 m² alanlı dükkân 600.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın arka sokak üzerinde olması sebebiyle %30 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	55 m ²	10.909,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	55 m ²	9.818,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	55 m ²	12.763,-TL/m ²

EMSAL 5: SATILIK BODRUM KAT DÜKKAN – DEMEÇ EMLAK: 0539 632 98 58

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, taşınmazın güneyinde bulunan iş merkezinin bodrum katında yer alan, girişi zemin kattan sağlanan, 30 m² alanlı dükkân 300.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %15 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın girişinin zemin kattan yol cephesinden direk sağlanması sebebiyle negatif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	30 m ²	10.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	30 m ²	8.500,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	30 m ²	5.100,-TL/m ²

EMSAL 6: SATILIK OFİS - ARTI EMLAK: 0 532 680 46 06

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çark Caddesi üzerinde yer alan 20 yaşında binanın ara katında konumlu, bakımlı, 100m² kullanım alanlı ofis 290.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmekte olup, emsalin Çark Caddesi yer almakta olması, göz önünde bulundurularak negatif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	2.900,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	2.610,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	2.349,-TL/m ²

EMSAL 7: SATILIK OFİS – SERPİL GAYRİMENKUL: 0 533 396 86 46

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çark Caddesi üzerinde yer alan 20 yaşında binanın son katında konumlu, bakımsız, 150m² kullanım alanlı ofis 300.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmekte olup, emsalin Çark Caddesi yer almakta olması, göz önünde bulundurularak negatif yönde % 10, bakımsız ve son katta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	2.000,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	1.800,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	150 m ²	2.268,-TL/m ²

EMSAL 8: SATILIK OFİS – KAAAN GÜNER EMLAK: 0532 450 72 37

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çark Caddesi üzerinde yer alan 20 yaşında binanın son katında konumlu, bakımsız, 120m² kullanım alanlı ofis 200.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmekte olup, emsalin Çark Caddesi yer almakta olması, göz önünde bulundurularak negatif yönde % 10, bakımsız ve son katta olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	120 m ²	1.666,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	120 m ²	1.500,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	120 m ²	1.950,-TL/m ²

EMSAL 9: KİRALIK OFİS - KAAAN GÜNER EMLAK: 0532 450 72 37

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çark Caddesi üzerinde yer alan 20 yaşında binanın ara katında konumlu, bakımlı, 180m² kullanım alanlı ofis aylık 2.900,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmekte olup, emsalin Çark Caddesi yer almakta olması ve bakımlı olması, göz önünde bulundurularak negatif yönde % 20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	16,11 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	14.50 TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	11.60 TL/m ² /ay

EMSAL 10: KİRALIK OFİS - ÇARŞI EMLAK: 0539 498 72 33

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın 3. Normal katında yer alan bakımsız, 100m² kullanım alanlı ofis aylık 1.100,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmekte olup, emsalin bakımsız olması göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	11,00 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	9.90 TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	11.88 TL/m ² /ay

EMSAL 11: KİRALIK DÜKKAN - ÇARŞI EMLAK: 0539 498 72 33

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede çarşı içinde B+Z+1N.kat olarak inşa edilmiş toplamda 60m² kullanım alanlı dükkân aylık 6.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	60 m ²	100,00 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	60 m ²	90,- TL/ m ² /ay

EMSAL 12: KİRALIK DÜKKAN – KLAS GAYRİMENKUL: 0532 661 28 40

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arka sokak üzerinde Z+Asma katlı toplamda 200m² kullanım alanlı dükkân aylık 12.500,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmekte olup, ara sokakta olması sebebiyle pozitif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	62,50 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	56,25 TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	78,75 TL/ m ² /ay

EMSAL 12: KİRALIK DÜKKAN – KAAAN GÜNER EMLAK: 0532 450 72 37

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ana cadde üzerinde Zemin katta konumlu 80m² kullanım alanlı dükkân aylık 12.500,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %20 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmekte olup ana cadde cepheli olması sebebiyle negatif yönde %20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	156,25 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	125,00 TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	100,00 TL/ m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân ve ofis emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin 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 cepheli olmaları,
- Taşınmazların bakımlı olması,
- Yapı Kullanım İzin Belgelerinin bulunması,

Olumsuz etken:

- Taşınmazların Tapu Kayıtları üzerinde riskli yapı beyanının olması,
- Kat Mülkiyeti tesis edilmemiş olması,
- Taşınmazların Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediyedeki projeleri ile uyumsuz olması,
- Parselin yola ve meydan alanına terki bulunması,
- Taşınmazlar bağımsız bölüm olup mahallinde birlikte kullanılmaları,

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 "Ticari Bina" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme 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 düşünülmektedir 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. Yaklaşımında 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 geliştirmenin 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. Satışa arz edilen dükkân ve büro emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın birim satış değeri 4.500,-TL/m²; aylık birim kira değeri de 25,00,-TL/m²/ay,

3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın birim satış değeri 15.000,-TL/m²; aylık birim kira değeri de 100,00,-TL/m²/ay,

23 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın birim satış değeri 3.000,-TL/m²; aylık birim kira değeri de 10,00,-TL/m²/ay,
olarak tahmin ve takdir edilmiştir .

1 B.B. no'lu dükkân KDV Hariç Satış Değeri: 490 m² x 4.500,-TL/m²=**2.205.000,-TL**

3 B.B. no'lu dükkân KDV Hariç Satış Değeri: 495 m² x 15.000,-TL/m²=**7.425.000,-TL**

23 B.B. no'lu büro KDV Hariç Satış Değeri: 415 m² x 3.000,-TL/m²=**1.245.000,-TL**

TOPLAM: 10.875.000,-TL

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

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde ve bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş; Bölgede bulunan dükkânların ve büroların kiralalarının yaya ve araç trafiğine, tabela görünürlüğü ve vitrin cephesine göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir.

1 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 25,00-TL/m²/ay,

3 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 100,00-TL/m²/ay.

23 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 10,00-TL/m²/ay,

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucu elde edilen emsal veriler ve ofis verileri dikkate alınarak brüt kira çarpanı zemin kat dükkân için 13, bodrum kat dükkân ve 1. Kat ofis için 16 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

KDV Hariç Satış Değeri :

1 B.B. no'lu dükkân: 490 m² x 25,-TL/m²/ay x 12 ay x 16 yıl =**2.352.000,-TL**

3 B.B. no'lu dükkân: 495 m² x 100,- TL/m²/ay x 12 ay x 13 yıl =**7.722.000,-TL**

23 B.B. no'lu büro: 415 m² x 10,- TL/m²/ay x 12 ay x 16 yıl = **796.800,-TL**

TOPLAM KDV Hariç Satış Değeri: 10.870.800, -TL

5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde ve bölgede yer alan dükkanları ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş; Bölgede bulunan dükkanların ve ofislerin kiralalarının yaya ve araç trafiğine, tabela görünürlüğü ve vitrin cephesine göre değişiklik gösterdiği gözlenmiştir. Buna göre;

1 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 25,00- TL/m²/ay
3 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 100,00- TL/m²/ay,
23 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 10,00- TL/m²/ay, olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV Hariç Aylık Kira Değeri

1 B.B. no'lu dükkan: 490 m² x 25,- TL/m²/ay = **12.250,-TL/ay**
3 B.B. no'lu dükkan: 495 m² x 100,- TL/m²/ay = **49.500,-TL/ay**
23 B.B. no'lu büro: 415 m² x 10,-TL/m²/ay = **4.150,-TL/ay**

TOPLAM KDV Hariç Kira Değeri: 65.900,-TL/ay

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış boş arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların hâlihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

Konu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek kullanılmaktadır.

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 çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	1 B.B. NO'LU DÜKKAN	2.205.000,-TL
	3 B.B. NO'LU DÜKKAN	7.425.000,-TL
	23 B.B. NO'LU BÜRO	1.245.000,-TL
	TOPLAM	10.875.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	1 B.B. NO'LU DÜKKAN	2.352.000,-TL
	3 B.B. NO'LU DÜKKAN	7.722.000,-TL
	23 B.B. NO'LU BÜRO	796.800,-TL
	TOPLAM	~10.870.800,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	1 B.B. NO'LU DÜKKAN	~2.280.000,-TL
	3 B.B. NO'LU DÜKKAN	~7.575.000,-TL
	23 B.B. NO'LU BÜRO	~1.020.000,-TL
	TOPLAM	10.875.000,-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 değerlendirme 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.



Halk GYO A.Ş.'nin elinde bulunan tapu senetlerinde yer alan bağımsız bölüm numaraları ile Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yer alan mimari projelerin, mahallindeki kullanım ile de uyumlu hale getirilerek, binanın tamamı için yapı kullanma izin belgesi alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi 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 12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı ticaret alanı içerisinde yer almaktadır. Bitişik Nizam, Hmax:3 kat olduğu bilgisi verilmiştir. Plan notunda göre; T1 Ticaret Alanları; İş Merkezi, ofis-büro, çarşı, mağazalar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, müze, kütüphane, tiyatro, lokanta, restoran, banka, finans kurumları, dersane, fırın amaçlı işyerlerinin yapılabildiği alanlardır. İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel için taban oturumu alanı yapılaşma sırasında belirleneceği bilgisi edinilmiş olup, bölge genelinde ise T1 lejantı için verilen taban oturumunun ise; TAKS:0,35 olduğu bilgisi edinilmiştir. Ayrıca parselin yaklaşık olarak 775 m²'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" lejantlı alan içerisinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.5.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" ibaresi bulunmakta olup, değerlendirme konusu taşınmazların kısmi yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, ancak yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olmaması ve kat mülkiyeti tesis edilmesi gerektiğinden, tapu kayıtlarında "Riskli Yapı" beyanının olması, bodrum kat planının ilgili kurumlarda olmaması, var olan planlarda yönün belirtilmemesi nedeniyle konum belirlemesi yapılamaması nedeniyle mevcut hali ile portföye alınması uygun bulunmamıştır. Portföye alınması durumunda portföyde "bina" olarak yer alabilecektir.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 130 ada, 167 parselde "Arsa" vasfıyla kayıtlı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm nolu dükkan ve 23 bağımsız bölüm no.lu büro niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak; raporun ilgili bölümlerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak mevcut durum değeri olmak kaydı ile;

1 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Hariç Satış Değerinin;
2.280.000,-TL (İKİMİLYONİKİYÜZSEKSENBİNTÜRKLİRASI)

1 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Dahil Piyasa Değerinin;
2.690.400,-TL (İKİMİLYONALTİYÜZDOKSANBİNDÖRTYÜZTÜRKLİRASI)

3 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Hariç Satış Değerinin;
7.575.000,-TL (YEDİMİLYONBEŞYÜZETMİŞBEŞBİNTÜRKLİRASI)

3 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Dahil Piyasa Değerinin;
8.938.500,-TL (SEKİZMİLYONDOKUZYÜZOTUZSEKİZBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

23 B.B. NO'LU BÜRO KDV Hariç Satış Değerinin;
1.020.000,-TL (BİRMİLYONYİRMİBİNTÜRKLİRASI)

23 B.B. NO'LU BÜRO KDV Dahil Piyasa Değerinin;
1.203.600,-TL (BİRMİLYONİKİYÜZÜÇBİNALTİYÜZTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

1 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Hariç Kira Değerinin;
12.250,-TL (ONİKİBİNİKİYÜZELLİTÜRKLİRASI)

1 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Dahil Kira Değerinin;
14.455,-TL (ONDÖRTBİNDÖRTYÜZELLİBEŞTÜRKLİRASI)

3 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Hariç Kira Değerinin;
49.500,-TL (KIRKDOKUZBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

3 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Dahil Kira Değerinin;
58.410,-TL (ELLİSEKİZBİNDÖRTYÜZONTÜRKLİRASI)

23 B.B. NO'LU BÜRO KDV Hariç Kira Değerinin;
4.150,-TL (DÖRTBİNYÜZELLİTÜRKLİRASI)

23 B.B. NO'LU BÜRO KDV Dahil Kira Değerinin;
4.897.-TL (DÖRTBİNSEKİZYÜZDOKSANYEDİTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.



Keza;

- Yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olmaması,
- Kat mülkiyeti tesis edilmemesi gerektiğinden,
- Tapu kayıtlarında "Riskli Yapı" beyanının olması,
- Bodrum kat planının ilgili kurumlarda olmaması, var olan planlarda yönün belirtilmemesi nedeniyle konum belirlemesi yapılamaması, nedenleriyle mevcut hali ile portföye alınması uygun bulunmamıştır. Portföye alınması durumunda portföyde "**bina**" olarak yer alabilecektir.

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

Alış; 1 USD: 3,5157-TL, 1 EURO: 3,6845-TL - Satış; 1 USD: 3,5220-TL, 1 EURO: 3,6911-TL

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;

1 B.B. NO'LU DÜKKAN 490 m² x 750 TL/m² = 367.500,-TL

3 B.B. NO'LU DÜKKAN 495 m² x 750 TL/m² = 371.250,-TL

23 B.B. NO'LU BÜRO 415 m² x 750 TL/m² = 311.250,-TL

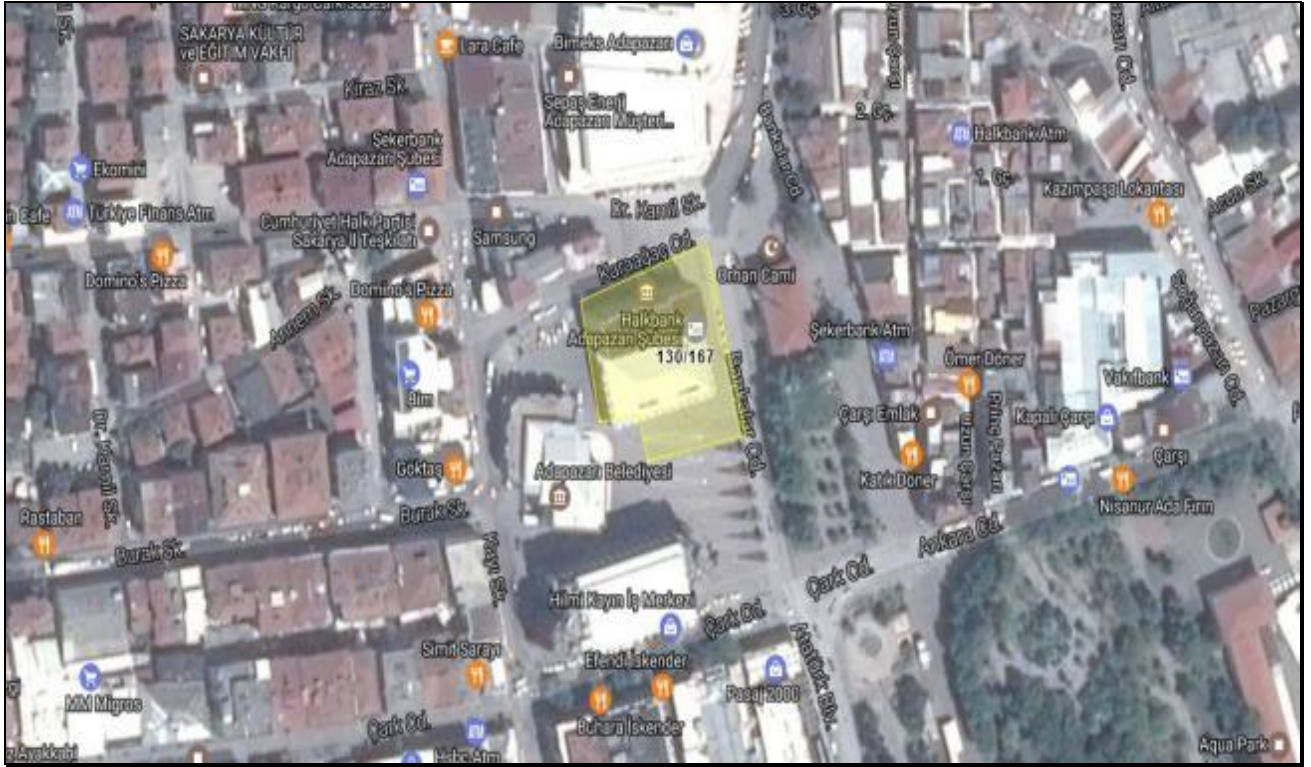
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)

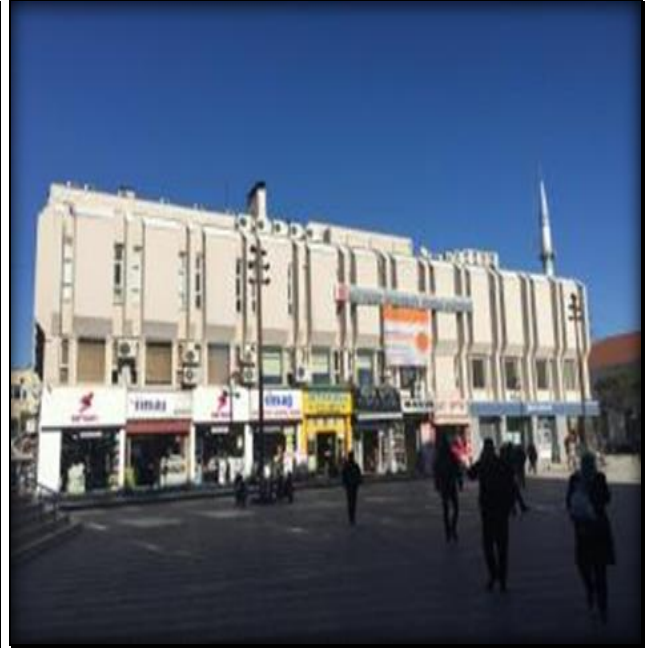
BÖLÜM 8 – EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı

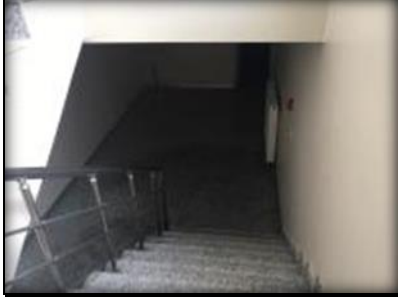


8-2 Fotoğraflar

Bina Dış Görünüm



1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DÜKKAN



3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DÜKKAN



23 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU BÜRO



8-3 BELGELER

TAPU PROJESİ

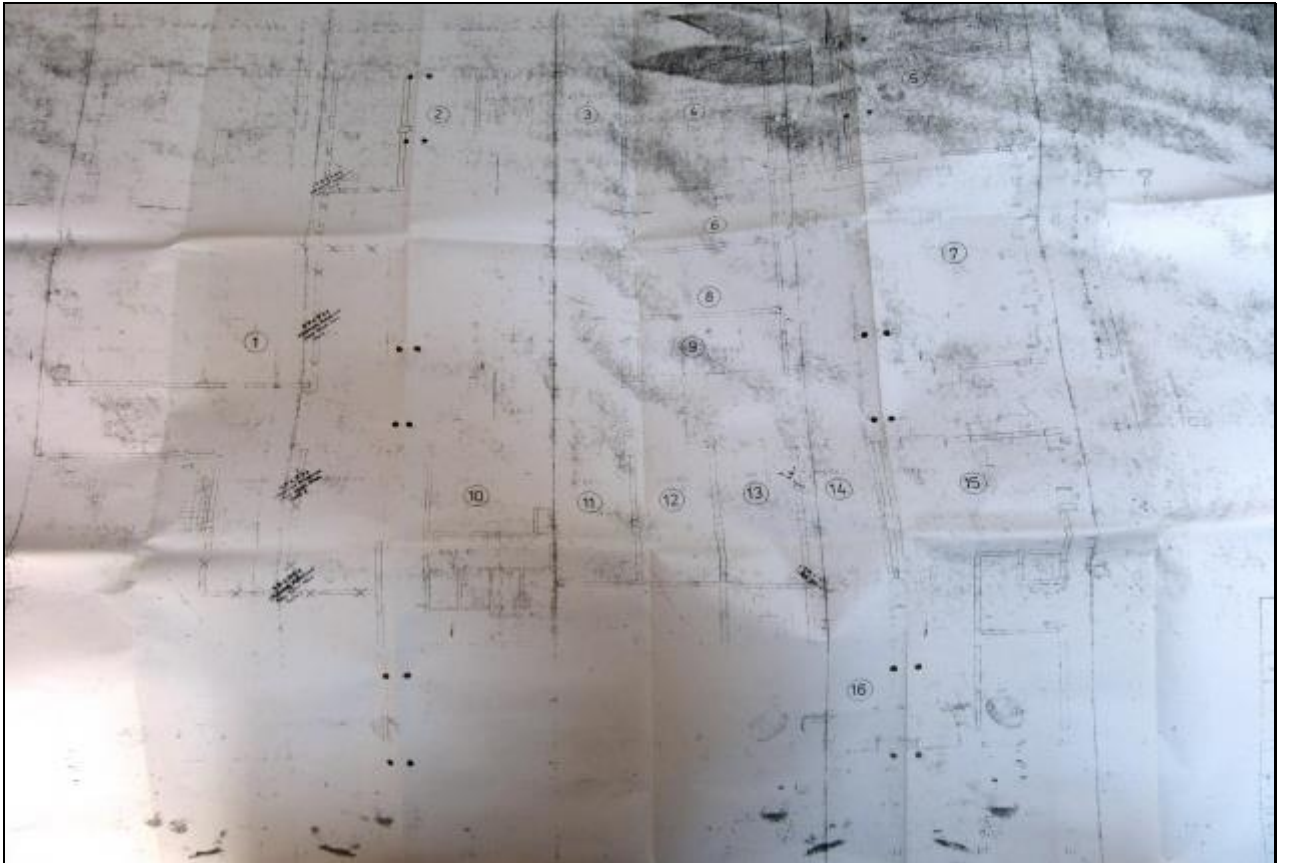
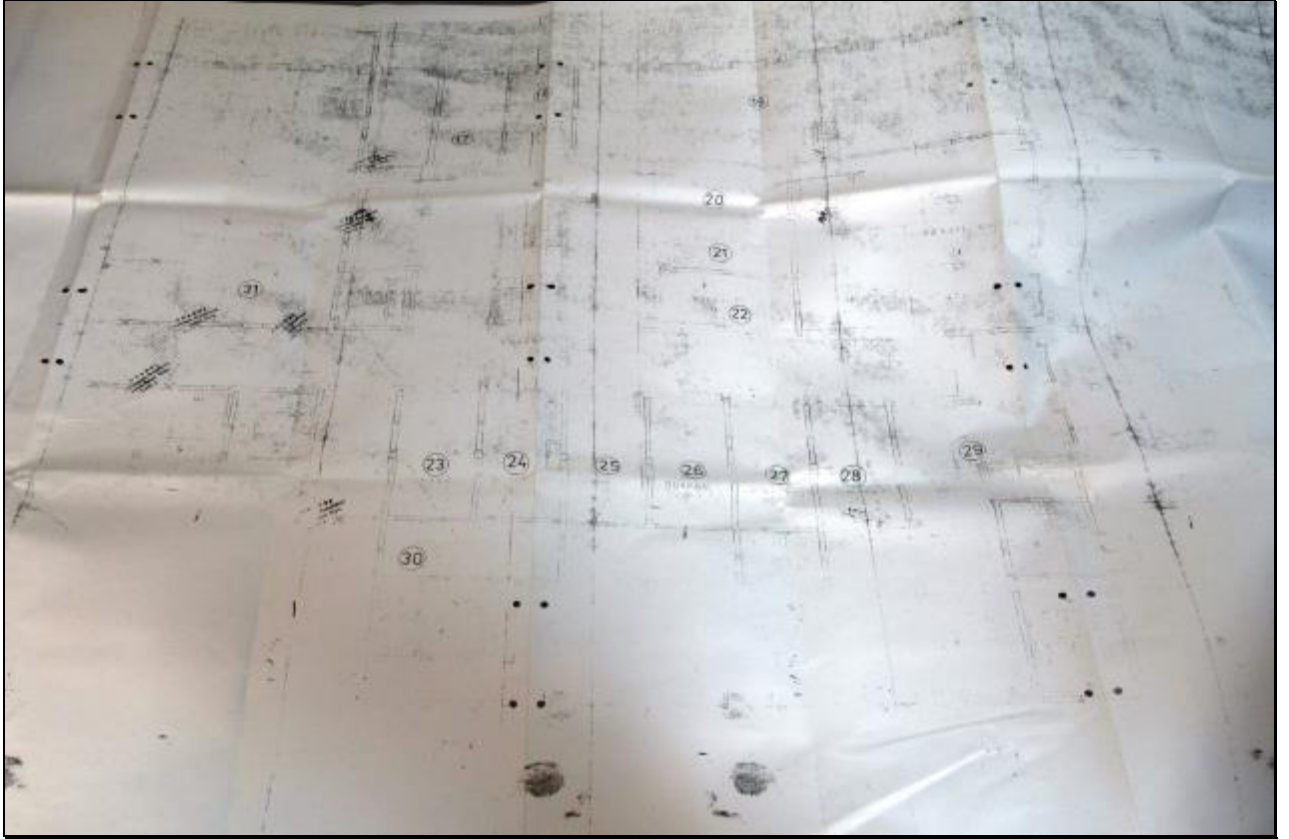
ASLININ AYNIDIR.
27 AGUSTOS 2001

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

ADAPAZARI BELEDİYESİ
carsı büro kompleksi

DARE	İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ				
 mina-İt. İNŞAAT TAHHÜT SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ.			ADRES Qinnah anıtsal no: 72/5 Cankaya ANKARA tel: 393663 34567 3818 68		
YAPI KÖNÜMÜ			KONTROL	İMZA	
VAZİYET PLANI ÖLÇEK 1/200			İMZA		
YAPAN	ADI SOYADI	UNVANI	BİREK	SİLAŞ	İMZA
MİMARİ	MUSTAFA BİLAL YAZICI	MİMAR	7278	-	İMZA
STATİK	LATİF GÖKALP ALIŞAN	Y. İNŞ. MÜH.	12.55	650	İMZA
TESİSAT	SİRKİ CEMAL	M. İNŞ. MÜH.	00.22	608	İMZA
ONANDI			TARİH		
Adapazarı Belediyesi			27 Mayıs 2001		
İmar İşleri M.D.			27 Mayıs 2001		
Tarih : 27 Mayıs 2001			27 Mayıs 2001		

ÖZETİ
 Tapu M.D.



35071

Bulundugu kat	Bağınan bölüm no	Alan payı	Nitelik	Malik
Podrum kat	1	300/7783	Dükkan	Adapazarı belediyesi
"	2	300/7783	Dükkan	Adapazarı belediyesi
Zemin kat	3	1800/7783	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	40/7783	Dükkan	Aytem
Zemin ve 1. no'lu kat	22	480/7783	Dükkan	Aytem
Birinci kat	23	1200/7783	Büro	T. Halik Bankası A.Ş.
"	24	30/7783	Büro	Adapazarı belediyesi
"	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	30/7783	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	Bağınan bölüm no	Alan payı	Nitelik	Malik
"	49	14/7783	Panoramik	Aytem
"	50	300/7783	Lüks apart	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

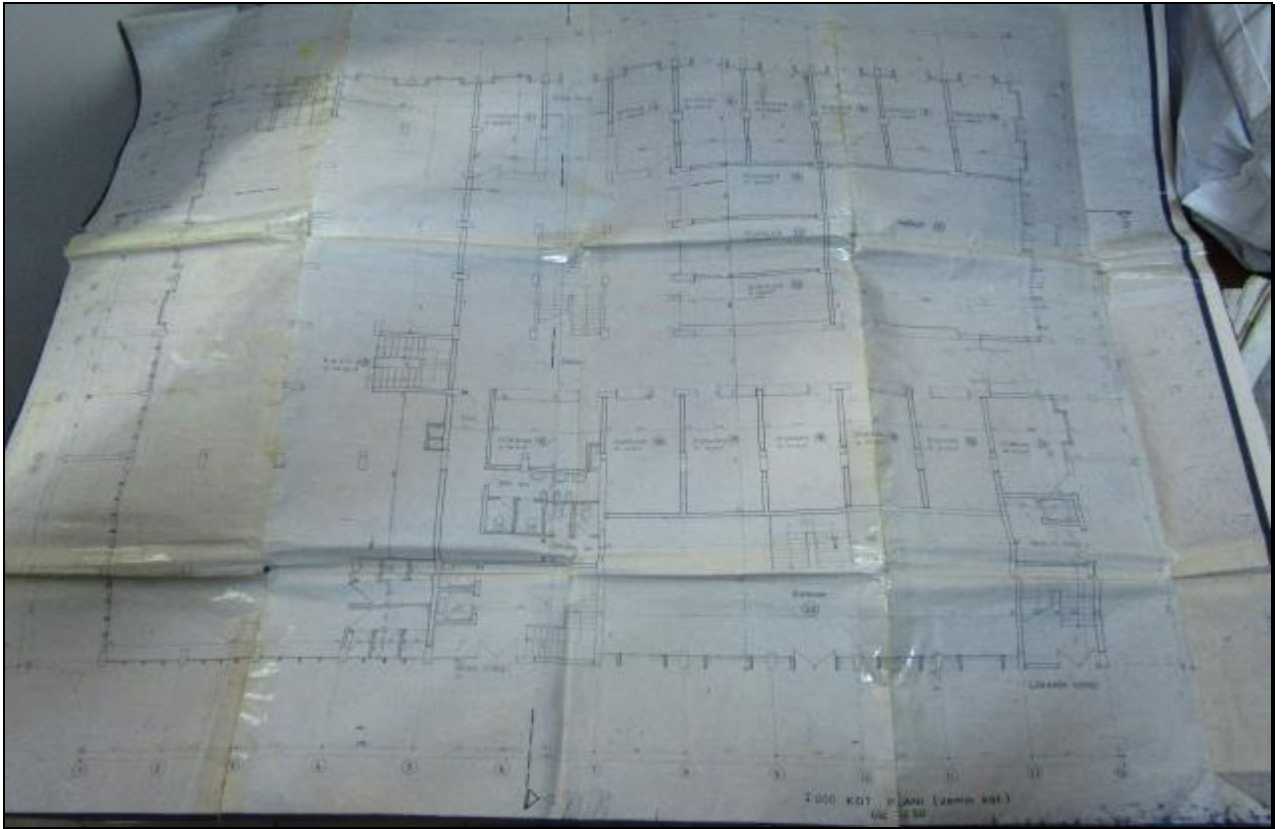
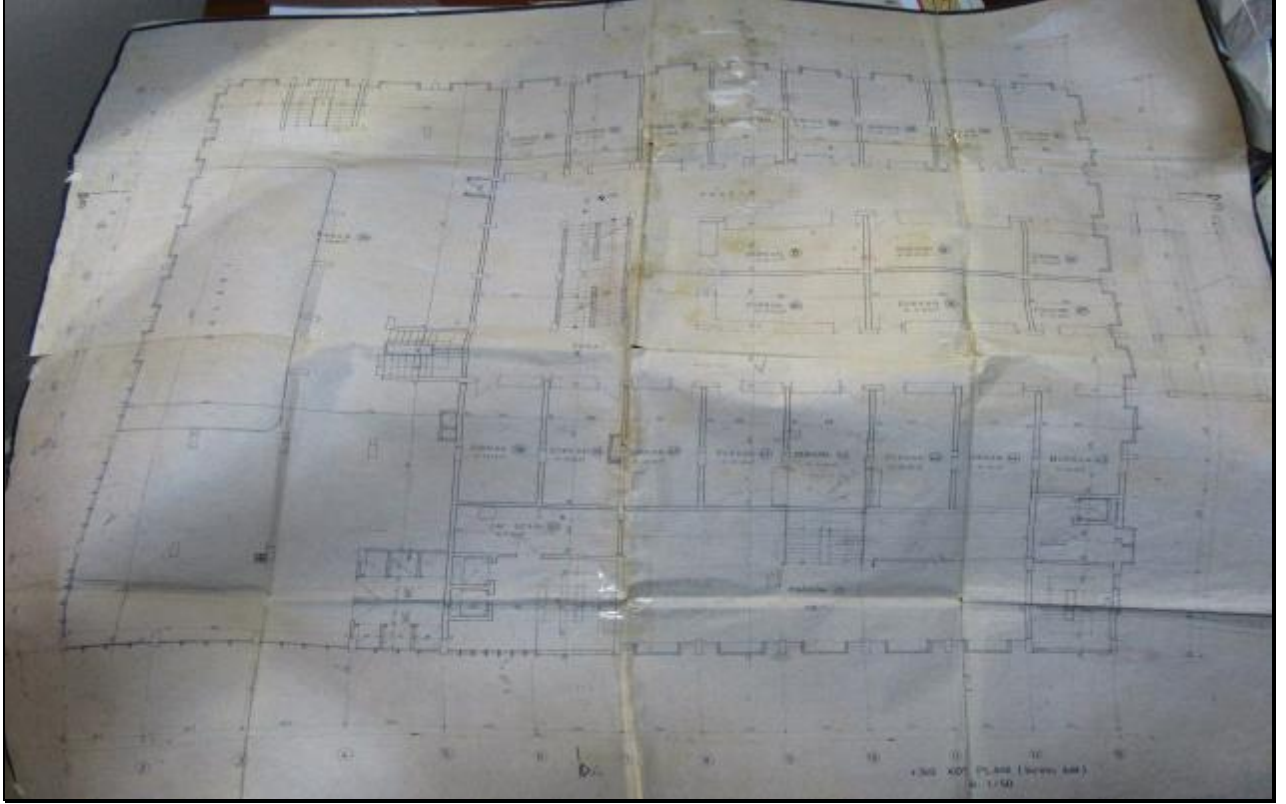
101	30/7783	Büro
102	30/7783	Büro
103	30/7783	Büro
104	30/7783	Büro
105	30/7783	Büro
106	30/7783	Büro
107	30/7783	Büro
108	30/7783	Büro
109	30/7783	Büro
110	30/7783	Büro

Adapazarı Cumhuriyet mahallesi kolajası sokakda kadastro no 35 parça 130 ada 167 parsel nolu 3000m2 alan üzerine inşaa edilecek katgir apartmanın bulundugu kat,bağınan bölüm no,alan payı,nitelik,maliki gösterir işbu liste 634 sayılı kanun gereğince taraflarımdan düzenlenmiştir.

Adapazarı Belediyesi
T. Halik Bankası A.Ş.

30 EYLÜL 2007

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 Kalkınma
Yapı Kooperatifi ise ünvanı : _____
Diğer Şirket veya kurum ise ünvanı : _____
Yapı mühendisi tarafından yapılacak iş : _____
Adı, soyadı ve adresi : _____

B. Yapı sorumluluğunu alanın : Cemal Albayrak
Unvanı : AB Fen. Isl. Md. İnş. Md.

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

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

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		
ici dükkan		15. Okul		
sayısı : _____		16. Cami		
5. İki	2592	17. Resmî daire	3375	
iki		18. İşyeri		
6. Depo, depo		19. Sosyal tesis		
7. Garaj, garaj		20. Diğer		
ve 7'den fazlası				
yalnız ticari yapılar				
ara nit olanlar gösterileceksin				
Fabrika, atölye imalat				
bina gibi alt depo ar-				
dış ve garaj ve hangarlar				
ise bu tür alanlar mod-				
ellerde belirtilmektedir.				
		TOPLAM	5967	

NOT : 1- Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altındaki dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2- Yüzölçümleri tam sayı olarak yazınız. 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 taşıyıcı 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 yapılar için inşaat malzemeleri Karşılık kullanılacak iş miktarı (iş-biriyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki) ☐ içine (x) yazınız.

(*) 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.
(**) Kuruşları, dükkânı, almayınız.

BÖLÜM : VII - Gelirin Maliyeti

Gelirin Maliyeti	Lira	Kr.
Harc		
Cost		
Toplam		

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

Yukarıda yerli (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı Yeni Yapı Adapazarı Kalkınma 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 : _____ Belediye Fen Memurunun : _____ Muhasebecinin : _____ Belediye Fen İşleri Müdürünün : _____

(Bu nüsha yapı sahibine verilir)

27 Mayıs 1987

T.C.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 7
Sayfa No : 13
Dosya No. :

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

3-5 KAT

4 Adet. 81

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. Yaptı sahibi :
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî Daire veya kuruluş ise İsmi : Akpa Zor. Belediyesi
Yapı Kooperatifi ise Övkanı :
Diğer Şirket veya kurum ise Övkanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe :
Adı, soyadı ve adresi :
B. Yaptı sorum-luğunu alanın Adı Soyadı : Cengiz Albayrak
Övkanı : İnş. Müh. V.

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

KOD

1- Yeni Yaptı 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. içinde Bölüm : VI C-2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2	Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2	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		
içindeki dükkan sayısını :		13. İmalathane		
4. İşhanı		14. Hastahane		
içindeki işhanı sayısını :		15. Okul		
5. Depo, ardiye		16. Cami		
7. Garaj, hangar (6 ve 7'ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek olan yapılara fabrika, atölye imalat hane gibi ait depo ardiye garaj ve hangarlar ile bağ birakılan maddelerde belirtilir.)		17. Resmî daire (ismi :)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	8527	

NOT : 1- Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve sinema dükkanları gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2- Yüzölçümleri tem sayı olarak alınır. Kusurları gösterebilirsiniz.

BÖLÜM : VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirler Maliyeti	Lira	Kr.
Harc		
Cesd		
Toplam		

4/31 Sayısı ve 27/5/87 tarihli ruhsatın 3194 Sayılı kanunun 26 mad. gereğince 2583 Sayılı kanunun ek. mad. 2-a'ya göre Tadilat R's.

Tavlat Akpa Zor. Bel.

Yukarıda yer (Adres) özellikleri ve fennî şartları yaşı 1/9/1987 Sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 maddesine göre ONA. 1. tarih ve yıl makbuzu tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alan imzası alınmıştır.

Yaptı Sorumluluğunu alanın İmzası Belediye Fen Memuruun İmzası Muhasebecinin İmzası Belediye Başkanı'nın İmzası

imar işleri Müd. Tarih : 1 E

T. C.
SAKARYA İl
MİRKEZ İlçesi
ADAPAZARI Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

CİLT 2/
SAHİFA: 49

Yapının yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi : **Cumhuriyet**
Sokak :
Kırsal Nosu :
Kırsal No : **35**
Ada No : **130**
Parsel No : **167**
İ Durumu No :

Yapının sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : **T.C. Nalk Bankası**
Resmî daire veya karayol tarafından :
Yapı Kooperatifi ise İsmi :
Diğer şirket veya kurum ise İsmi :
Yapı müteahhiti 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. Esas ruhsatnamenin :
a) Tarihi : **27.5.1987**
b) Cilt No. :
c) Sahife No. : **9/31**
d) Dosya No. :
2. Var ise ek ruhsatnamenin :
a) Tarihi : **12.2.1988**
b) Cilt No. :
c) Sahife No. : **2/10 Tadilat**
d) Dosya No. :

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- İmalâtخانه		
7. Garaj hangar		14- Hastane		
[6 ve 7'nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları, Etnel yapılara (fabrika, atölye imalâtخانه gibi) ait olanlarda boş bırakılan maddede lere gösteriniz]		15- Okul		
		16- Cami		
		17- Resmî daire (isim)		
		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 küsur ları göstermeyiniz.

Bölüm : VI — Yapının inşaa süresi

Yapının inşasına başlandığı tarih : **27.5.1987**
Yapının inşasının bittiği tarih : **14.4.1991**

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılı şekli

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

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	☒			Kalorifer	☒		
Havagazı		☒		Sıcak su		☒	
Şehir suyu	☒			Kanalizasyon	☒		
İçeride	☒			Pozisyon	☒		
Avluda	☐			Asansör		☒	
Dışarda	☐						

Bölüm : VIII — Konutların özellikleri

Oda sayıları	Daire (bir dairenin yüzölçümü (m ²))
1 odalı	
2 "	
3 "	
4 "	
5 "	
6 "	
7 + "	
Toplam	

b) Daire ile ilgili özellikler

Dairelerin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
Daire sayıları			
Mutfak			
Banyo			
Hala (WC)			
Parko dışı			
Maske			

12.2.1988 tarih 2 Cilt 19 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının inşaatında tasdikli projeye ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görülmüşünden, 6795 sayılı İmar Kanunun 16 ncı maddesi gereğince (Yapının tamamı) (ilâve yapı) (inşaat devam eden yapının biten kısmı) için «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir.

Belediye Tabii

Tasdik
İmar İşleri Müdürü

41 / 4 / 19831
İNŞAAT MÜHENDİSİ

[illegible][illegible]



T.C.
ADAPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 29776178-310.05.02-19608
Konu : Semerciler 130/167 İmar Durumu

04/11/2015

Sayın Halk Gyo A.Ş.

İlgi : 14/10/2015 tarihli 16531 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede istenen, Semerciler Mahallesi 130 ada 167 nolu parsel, T1 (ticaret) alanında kalmakta, ön bahçe 10.00 ve 5.00m, yan bahçe 5.00, arka bahçe 5.00m çekme mesafeleri sağladıktan sonra, 3 kat hmax:12.00m olmak üzere inşaat yapılabilir. Sarı boyalı yola terk ve turuncu boyalı ihdas kısmı ile ilgili harita biriminden görüş alınacaktır.

Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Müdürlüğü'nden cephe onayı alınacaktır.

Plan Notları ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Söz konusu parsel ÖA-5.1 önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü açısından sorunlu alanda kalmaktadır ve zemin etüdü yapılacaktır. **Proje tanzim ettirmeden önce Harita biriminden arazi-kroki çalışması yapılması, plankote ve kırmızı kot almanız gerekmektedir.** Yapı denetimine tabidir.

Yukarıda belirtilen şartlara uymayarak inşaaat başlamanız halinde 3194 sayılı İmar Kanununun 32,42 ve türk Ceza Kanununun 184. Maddesine göre hakkınızda gerekli işlemler yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim

Mustafa DEVERENLİ
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

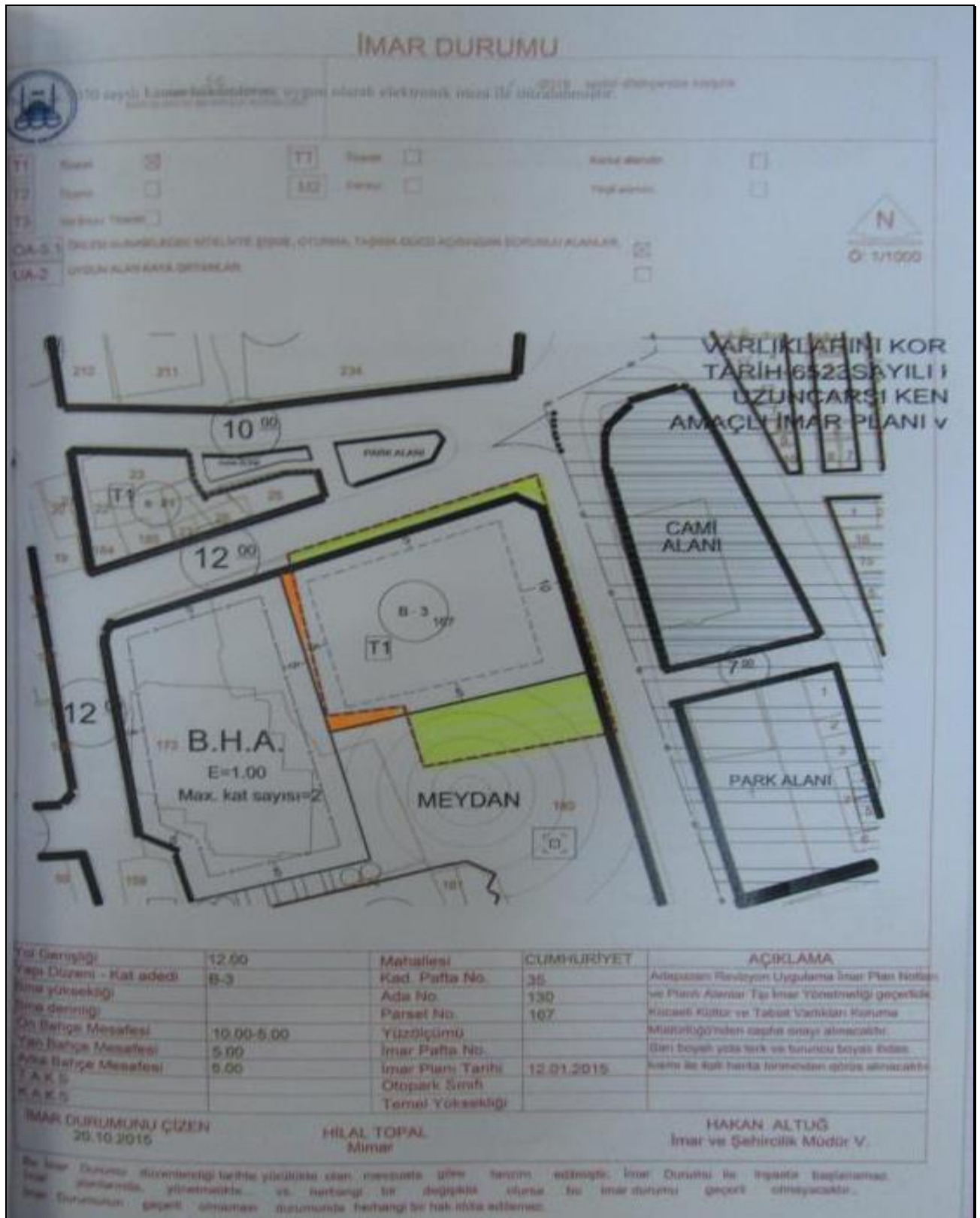
EK: İmar-inşaat Durumu (1 Adet)

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

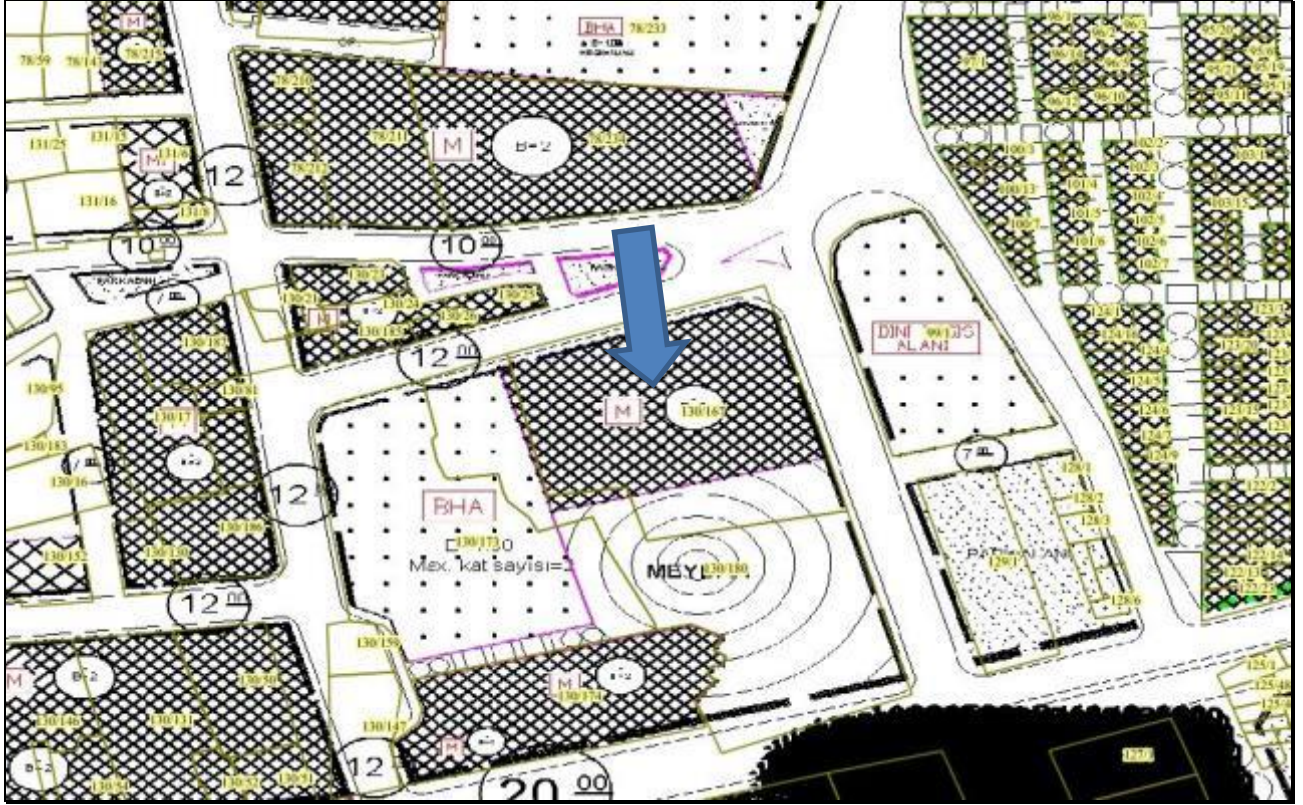
Cumhuriyet Mahallesi Kolağanı Sokak No:3
Tel: (0 264)277 54 65 Faks: (0 264)277 54 43
www.adapazari.bel.tr bilgi@adapazari.bel.tr

İrtibat: Hilal TOPAL Mimar
Tel: 0 264 277 5465 Faks: 0 264 279 9174
bilgi@adapazari.bel.tr
Doğrulama Kodu : 5e3f700d
http://dogrulama.adapazari.bel.tr:8085/









Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.11.2016 10:11:46	2016-29899	20161118-912-F00741	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	3000,00000 m²	
Zemin No	15794524	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	SAKARYA / ADAPAZARI	Arsa Pay / Payda	300/7783	
Kurum Adı	Adapazarı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan	
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	17 / 1639	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	130 / 167	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 1092	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/05/1987		+ 0	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		04.09.2015 - 17752	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 16657		

Rapor Tarihi / Saati : 18.11.2016 / 10:13

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.11.2016 10:15:22	2016-29902	20161118-912-F00757	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	3000,00000 m²	
Zemin No	15803960	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 3)	
İl / İlçe	SAKARYA / ADAPAZARI	Arsa Pay / Payda	1200/7783	
Kurum Adı	Adapazarı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan	
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	17 / 1641	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	130 / 167	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 1092	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan YÖNETİM PLANI: 28/05/1987			- 0	
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			04.09.2015 - 17752	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 16657		

Rapor Tarihi / Saati : 18.11.2016 / 10:16

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.11.2016 10:17:23	2016-29903	20161118-912-F00762	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	3000,00000 m²	
Zemin No	15806996	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 23)	
İl / İlçe	SAKARYA / ADAPAZARI	Arsa Pay / Payda	1200/7783	
Kurum Adı	Adapazarı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Büro	
Mahalle / Köy Adı	CUMHURİYET Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	17 / 1661	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	130 / 167	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	8 / 1092	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan YÖNETİM PLANI: 28/05/1987			- 0	
Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.			04.09.2015 - 17752	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 16657		

Rapor Tarihi / Saati : 18.11.2016 / 10:19

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		Türkiye Cumhuriyeti  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 Uygunca Lutfi KIRIL Adapazarı Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyet gayri ayni haklar ile ilgili işlemler bu tapu senedi ile yapılmıştır. ** Tabiiat Kurumu Hükümlerine göre tapu senedi ile ilgili işlemler bu tapu senedi ile yapılmıştır.							

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 kütüphanesindeki tapu senedi ile mümkündür. **Ticaret Kanunu Hükmüne göre her bir parçanın ayrı birer tapu senedi ile tapu Sicil Müdürlüğüne tescim edilecektir.							

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

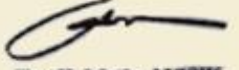
199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA			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 : 15806996							
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Büro		1200/7783		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	
Cilt No.		16657	17	1661		28/10/2010	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	
NOT: * Mükoyetin gayrimenkulün için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüne göre ilgisizdir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	No : 402973
Tarih : 15.08.2014	
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	
Ali YUMUŞAK	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ		
Tarih : 16.08.2006	No : 400364	
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		
Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.10.2008	No : 409014
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. N. ÖZTANGUT BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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)

