



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: 2017-HALKGYO-37R

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.11.2017 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	01.11.2017 - 37
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, 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	22.12.2017
RAPOR TARİH VE NO	26.12.2017 / 2017-HALGGYO-37
REVİZE RAPOR TARİHİ VE NO	09.04.2018 – 26.12.2017/2017-HALGGYO-37R
REVİZE AÇIKLAMASI	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih, E.3850 sayılı yazısı gereğince raporumuzda yer alan "Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır" ifadesinin rapordan çıkartılarak değerlendirme raporunun revizesi istenmiştir. Başkaca herhangi bir değişiklik yapılmaksızın belirtilen ifade çıkartılarak rapor yenilenmiştir.
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	16.12.2017 tarihinde, saat 14:06 – 14:08 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 sayı ile) <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. Bu nedenle GYO portföyünde bulundurulamayacağına kanaat getirilmiştir.</i>
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. Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Müdürlüğü'nden cephe onayı alınacaktır. 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 m ² 'lik kısmının yola terk alanı ve meydan alanı içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel; 11.11.2013 onay tarihli ve 12/337

	sayılı Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Adapazarı Revizyon Nazım İmar Planında "MİA" lejlantlı 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. Bu nedenle portföye bb olarak alınması uygun görülmemiştir.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:12.515.000,-TL (ONİKİMİLYONBEŞYÜZONBEŞBİNTÜRK LİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 75.375,-TL (YETMİŞBEŞBİNÜÇYÜZYETMİŞBEŞ TÜRK LİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 904.500,-TL (DOKUZYÜZDÖRTBİNBEŞYÜZ TÜRK LİRASI)
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	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
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	8
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	8-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	13-14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14-...-20
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	20
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	21

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	21
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	21-...-29
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	29-31
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	32
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	32
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	32-33
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	33
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	33-...-36
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	36
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	36
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	36-37
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	37
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	37
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	37
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	37
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	37-38
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	38
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	38
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	38
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	39
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	39
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	39
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	39
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	40
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	40
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	40
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	40
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
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	41-42
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	42
7 – SONUÇ	42-...-44
8 – EKLER	44
8-1 Uydu Fotoğrafı	44-45
8-2 Fotoğraflar	45-47
8-3 Belgeler	48-...-65



8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	66
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	66
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	67
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	68
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	69
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	70

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 26.12.2017 tarihinde 2017-HALKGYO-37 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

22.12.2017 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 22.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 26.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 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 Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, 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 değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler¹

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



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

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

Sakarya'da gelişen sanayisi ve verimli topraklarıyla göçmen çekmektedir. Yerleşme amaçlı 1950'lerde başlayan iç göç, doğudan batıya, iç bölgelerden kıyılara doğrudur. Sakarya'daki göçlerin bir kısmı ise mevsimlik iç göçten kaynaklanmakta olup, çoğunlukla fındık

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

tarımının yapıldığı Karasu, Kocaali, Akyazı ve Hendek gibi ilçelere fındık hasadında çalışmaya gelen işçiler göç etmektedir.

Coğrafik ve Topoğrafik Yapısı

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

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

İklim ve Bitki Örtüsü

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

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

Demografik Yapısı

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

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



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

Ekonomik Yapısı

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

Sanayi

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sakarya'da faal olan üç organize sanayi bölgesinde, 773 hektar üzerinde 133 tesis kurulu olup, bu tesislerde 13.800 kişi çalışmaktadır. Sakarya 1. organize sanayi bölgesi Adapazarı ilçesi Hanlı beldesinde otaban kenarında kurulmuştur. 161 hektar alanda 1993 yılında faaliyete başlamıştır. II. organize sanayi bölgesi Hendek ilinde, 350 hektarlık alan üzerinde 1997 yılında kurulmuştur. III. sanayi bölgesi 1999 yılında 254 hektar alan üzerinde Söğütlü ilçesinde



kurulmuştur. Sakarya'da ayrıca 10'u faal, 1'i inşa halinde 11 Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Tarım

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

Ulaşım

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

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

Adapazarı İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

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

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



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

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

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

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 130 ada / 167 parsel					
İLİ	:	SAKARYA			
İLÇESİ	:	ADAPAZARI			
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET			
KÖYÜ	:	-			
SOKAĞI	:	-			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	8			
SAYFA	:	1092			
SINIRI	:	PLANINDADIR.			
PAFTA NO	:	35			
ADA NO	:	130			
PARSEL NO	:	167			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.000 m²			
NİTELİĞİ	:	ARSA			
KAT MÜLKİYETİ			KAT İRTİFAKI	x	CİNS TASHİHİ
ARSA			TARLA		DEVRE MÜLK
1 Numaralı Bağımsız Bölüm					
NİTELİĞİ	:	DÜKKAN			
ARSA PAYI	:	300/7783			
BLOK NO	:	-			
KAT NO	:	BODRUM			
BAĞ. BÖL. NO	:	1			
CİLT NO	:	17			
SAYFA NO	:	1639			
TARİH	:	28.10.2010			
YEVİMİYE NO	:	16657			
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			HİSSESİ TAM

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

23 Numaralı Bağımsız Bölüm					
NİTELİĞİ	:	BÜRO			
ARSA PAYI	:	1200/7783			

BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	1. KAT		
BAĞ. BÖL. NO	:	23		
CİLT NO	:	17		
SAYFA NO	:	1661		
TARİH	:	28.10.2010		
YEVİMİYE NO	:	16657		
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

16.12.2017 tarihinde, saat 14:06 ila 14:07 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

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

Kanun metni aşağıdadır;

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 6306
Kabul Tarihi : 16/5/2012
Yayımlandığı R.Gazete : Tarih: 31/5/2012 Sayı: 28309
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 52

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç

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

Tanımlar

MADDE 2- (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

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

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

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

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

e) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama

Tespit, taşınmaz devri ve tescil

MADDE 3- (1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. (İptal yedinci ve sekizinci cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 sayılı Kararı ile.) (...) (1)

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

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

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

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

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

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

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

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre

değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

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

Tasarrufların kısıtlanması

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

(2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri 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 fıkra da belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafi 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 fıkra göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyum tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı aynı 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 fıkra 14/4/2016 tarihli ve 6704 sayılı Kanunun 23 üncü maddesiyle "yürütülmesi" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler" ibaresi eklenmiştir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu 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.

Konuya ilişkin olarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hukuk Müşavirliği'nden mail yolu ile alınan bilgi aşağıdadır;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Sakarya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce alınan 01.09.2015 tarihli "Riskli Yapı Tespiti" idari kararının 21.06.207 tarihinde kesinleşmesi üzerine, kesinleşen bu kararın uygulayıcı idari işlemi mahiyetindeki 24.07.2017 tarihli "Yıkım Kararı" idari işlemlerinin iptali ve Yürütmeyi Durdurma Kararı vâzı taleplerimizi havi davamız **SAKARYA (2.) İDARE MAHKEMESİ'nin 2017 / 745 E. Sayısı** ile derdest bulunmaktadır. Bu davada tarafımızdan, Cumhuriyet Mah. Bankalar Cad. A Blok No:7 Kolağası Sok. B Blok No:1 adresinde bulunan, Adapazarı Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 35 Pafta, 130 Ada, 167 Parsel sayısında kâin 74287 ve 76294 Yapı Kimlik Numaralı ve 6364836 ve 15655789 UAVT Bina Kodlu yapılara dair 6306 Sayılı Kanun Kapsamında alınan ve kesinleşen "**RİSKLİ YAPI TESPİTİ**" İdari Kararı ve bu İdari Kararla rabıtalı Uygulayıcı İdari İşlem olan "**RİSKLİ YAPI YIKIM KARARI**" İdari Kararlarının İPTALİ istenmiştir.

HALKGYOAS tarafından binanın güçlendirilmesi talep edilmekte olup, konuya ilişkin görüşleri de aşağıda vurgulanmıştır;

Binanın GÜÇLENDİREBİLİR olduğu istikametindeki görüş doğrultusunda;

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 8. Maddesi'nin 5. Fıkrası;

"(5) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur."

Yukarıda zikrolunan Yönetmelik Hükmü mucibince, tarafımızdan ve diğer maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespiti gayesine matuf olarak Sakarya Üniversitesi Rektörlüğü'ne müracaat edilerek Mühendislik Fakültesi Dekanlığından 18.10.2017 tarihli "TEKNİK RAPOR" alınmış bulunmaktadır. Böylelikle Yönetmeliğin birinci cümle hükmü tarafımızdan yerine getirilmiş bulunmaktadır. Hali hazırda ise şirketimiz diğer maliklerle birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu 19. Madde ikinci fıkra çerçevesinde güçlendirme kararı alınmak suretiyle güçlendirme projesi hazırlanması hazırlığı içerisinde bulunmaktayız. Ancak takdir edilmelidir ki süre çok kısıtlı olup aynı zamanda güçlendirme projesi için imar mevzuatı çerçevesinde kendisine müracaat edeceğimiz Adapazarı Belediye Başkanlığı huzurda derdest davada husumeti tevcih ettiğimiz davalılardan biri konumunda bulunmaktadır. Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin huzurda derdest dava ile konusu itibarıyla çok benzer nitelikteki 2015/520 E. – 2016/186 K. Sayılı ilamlarında;

"Bu durumda, dava konusu yapının mevcut haliyle riskli yapı olduğu, ancak söz konusu taşınmazın güçlendirilmesinin mümkün olduğu açık olup, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Hükümleri uyarınca güçlendirme çalışmalarının yapılması için gerekli işlemlerin tesis edilmesi

gerekirken, yapının riskli yapı olarak belirlenmesi ve yıktırılmasına karar verilmesine yönelik dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır. denilerek binanın güçlendirilmesine karar vermiştir.”

Sonuçta davanın sonucu ne olursa olsun Tapu Kütüğünün beyanlar hanesindeki “riskli yapı şerhi” kalkacak olup, davanın HGYOAŞ tarafından kazanılıp kaybedilmesinin “riskli yapı şerhinin” terkinine hiçbir surette bir etkisi olmayacaktır. Ancak bu husus, 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 rapor tarihi itibarıyla mevcut olduğundan yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde konu netleşene kadar **bağımsız bölümlerin GYO portföyünde bulundurulamayacağına kanaat getirilmiştir.**

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 ve herhangi bir hukuki işleme 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

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor

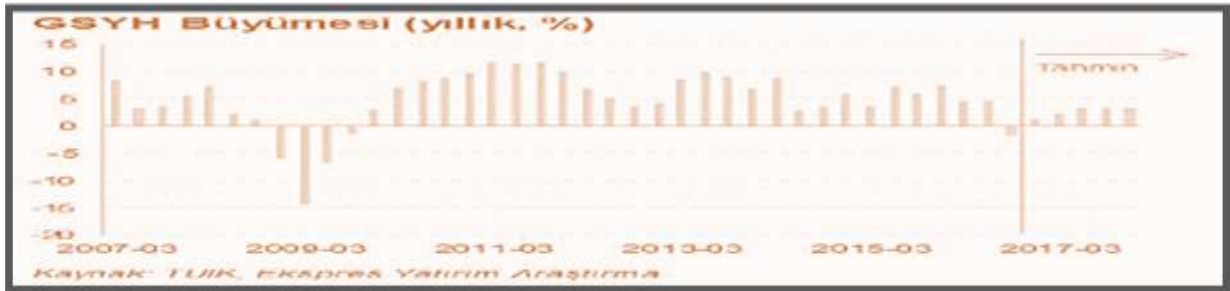
tarihi itibariyle \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşememiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanı sıra, paraya boğulmuş olan piyasadan geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağının açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)

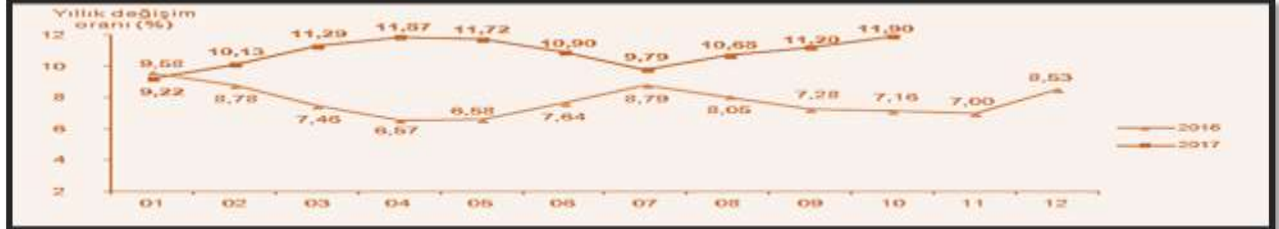
TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey’de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmedikçe enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE’nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



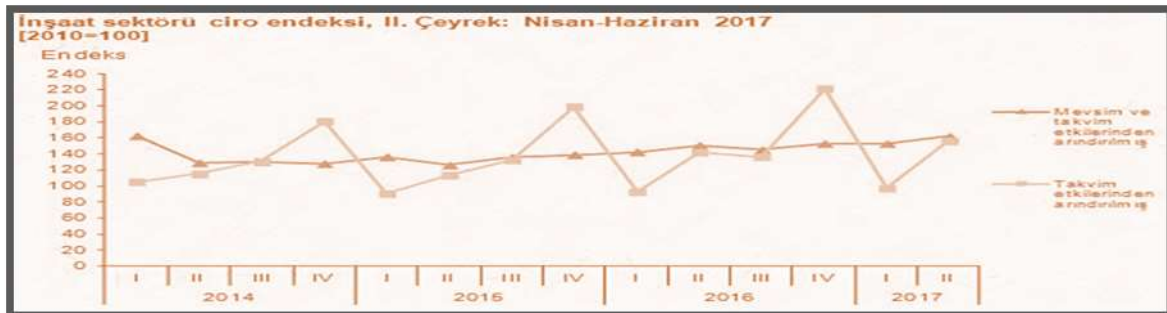
TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	156,2	10,0	161,9	6,0

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

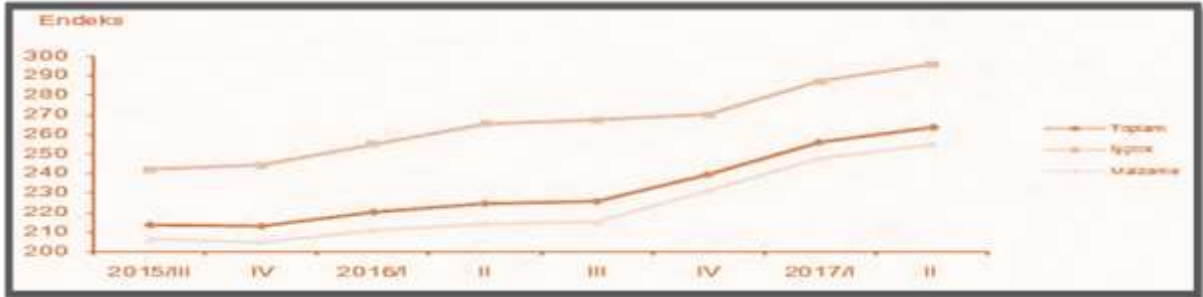
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]

	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]



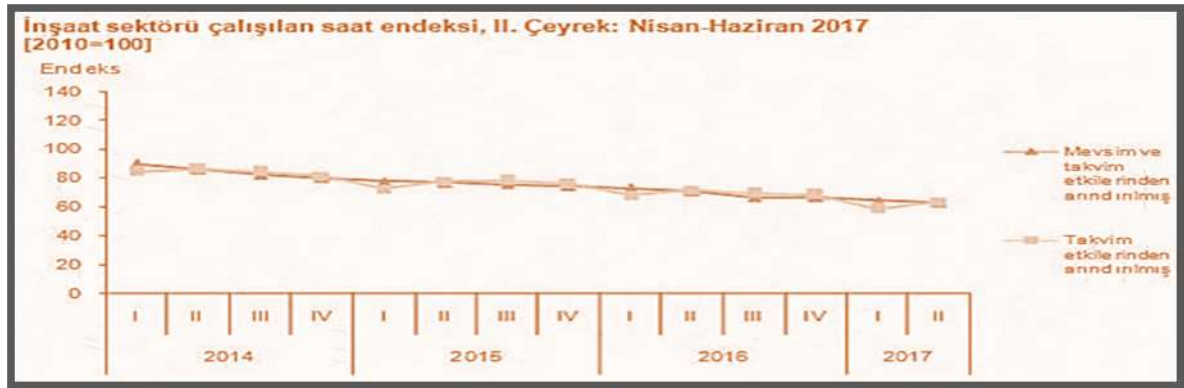
İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



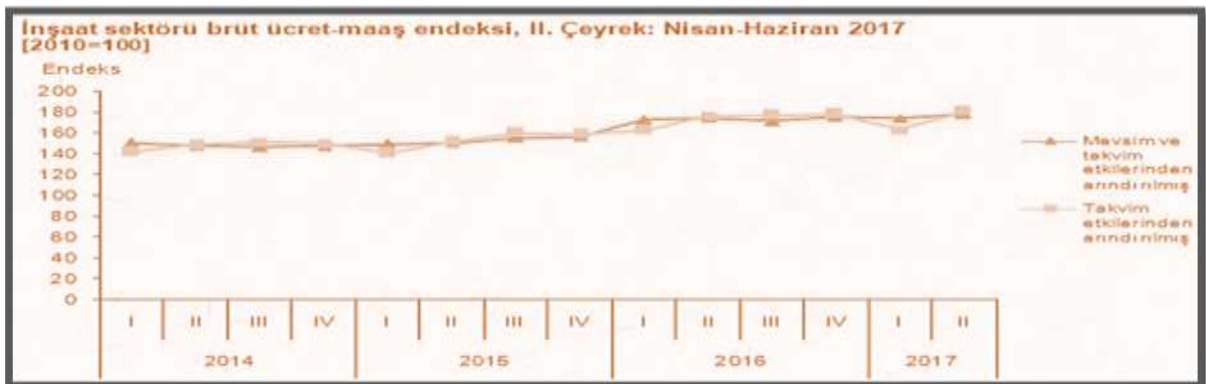
İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017
[2010=100]

Gösterge	Anındılmamış	Takvim etkilerinden anındılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden anındılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m²'si konut, 26,9 milyon m²'si konut dışı ve 26,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m² ile Ankara, 7,2 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 ^(r)	2015 ^(r)	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m ²)	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m² iken; bunun 44,1 milyon m²'si konut, 16,8 milyon m²'si konut dışı ve 15,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m² ile devlet sektörü ve 2 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m² ile Ankara, 4,5 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 =	2015 =	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,8	1,3
Yüzölçümü (m ²)	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 908 121	62 051 168 740	58 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 609	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

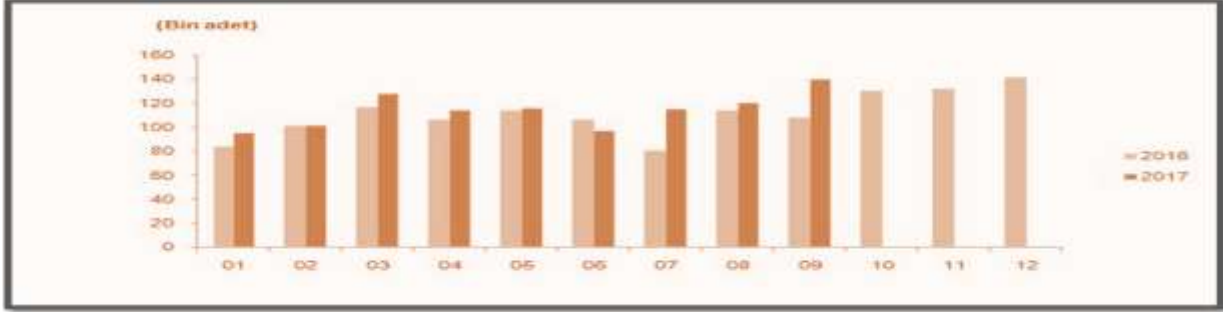
Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı 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 Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.



Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017



İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017



Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde 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,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibarıyla gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibarıyla sona ermiştir).

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

İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden edinilen bilgiye ve 13.11.2017 tarih, 33429 sayılı yazıya göre; "12.01.2015 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planında "T1" Lejantlı "Ticaret Alanı" içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, Hmax:3 kat yapılaşma koşulları"na sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Müdürlüğü'nden cephe onayı alınacaktır. Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Plan Notları ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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.

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

Keza, 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 Müdürlüğünde 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 (1.449 m²) dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Adapazarı Belediyesi tarafından tanzim edilen yeni yapının tamamı için verilmiş;

- ✓ 27.05.1987 tarih, 4 cilt, 31 sahife numaralı toplamda 5.967 m² alanlı, yol kotu üzeri 3-5 katlarda bulunan 35 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.

Yapı Denetim

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

Ceza/Tutanak

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 40.778864 K – 30.39988 D)

Değerlemeye konu taşınmazlar; Cumhuriyet mahallesi, Bankalar caddesi, No: 5 Adapazarı/Sakarya posta adresinde yer almaktadır. 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 solda konumlu 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 ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, Bankalar caddesi üzerinde ve 130 ada, 3.000 m² alanlı, 137 parselde konumlu "Arsa" ana nitelikli olup, 5 kapı numaralıdır. Ana 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 ili, Adapazarı ilçesi, 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 tavanıdır. 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

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 1: SATILIK DÜKKAN - TERZİOĞLU EMLAK: 0532 332 61 26

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, zemin katta konumlu 115 m² alanlı dükkân 1.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın alanının küçük olması sebebiyle %10 negatif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın arka sokak üzerinde olması sebebiyle %50 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	11.739,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.565,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		14.791,-TL/m ²

EMSAL 2: SATILIK DÜKKAN – REMAX HÜR: 0532 774 43 96

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, zemin katta 110 m² alanlı dükkân 2.400.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	21.818,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		19.636,-TL/m ²

EMSAL 3: SATILIK DÜKKAN – ADADENGE GAYRİMENKUL: 0 542 436 32 02

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 110 m² alanlı dükkân 1.500.000,-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	110 m ²	13.636,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.273,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		15.955,-TL/m ²

EMSAL 4: SATILIK DÜKKAN – ADA SALTANAT EMLAK: 0530 373 10 60

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, ara sokak üzerinde yer alan, 115 m² alanlı dükkân 1.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın arka sokak üzerinde olması sebebiyle %50 pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	11.739,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.565,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		15.848,-TL/m ²

EMSAL 5: SATILIK DÜKKAN – KAAN GÜNER EMLAK: 0532 450 72 37

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin katta 1.200 m² alanlı dükkân 8.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın alanının büyük olması ve arsa sokakta konumlanması sebebiyle pozitif yönde %60 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.200 m ²	7.083,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.375,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.200,-TL/m ²

EMSAL 6: SATILIK DÜKKAN – SERPİL GAYRİMENKUL: 0532 179 63 10

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 3 katlı toplam 536m² kullanım alanlı dükkân 11.800.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın cadde üzerinde konumlanması sebebiyle negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	536 m ²	22.015,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		19.813,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		13.869,-TL/m ²

EMSAL 7: 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 dükkân 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		16.000,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		100,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		80,-TL/m ² /ay

SATILIK OFİS EMSALLERİ :

EMSAL 8: SATILIK OFİS – SAHİBİ(SEMA SAVAŞ): 0 537 448 72 92

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çark caddesi üzerinde yer alan, 20 yaşındaki binanın son katında konumlu, bakımlı, 160m² kullanım alanlı ofis 270.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	160 m ²	1.687,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		1.519,-TL/m ²

EMSAL 9: SATILIK OFİS – ÖZBÜLBÜL YAPI İNŞAAT: 0 533 610 30 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 25 yaşındaki binanın ara katında konumlu, 100m² kullanım alanlı 1.250,-TL/ay kirası bulunan ofis 230.000,-TL bedel ile

pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	2.300,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.070,-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ		12,50 TL/m ² /Ay

EMSAL 10: SATILIK OFİS – SAHİBİ (HALUK UĞUR): 0850 622 26 71

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 25 yaşındaki binanın ara katında konumlu, 98m² kullanım alanlı ofis 219.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile satın alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	98 m ²	2.235,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		2.011,-TL/m ²

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :

EMSAL 11: KİRALIK OFİS - ÇEKEN EMLAK: 0546 968 54 00

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, bakımlı, 300m² kullanım alanlı ofis aylık 12.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmekte olup, emsalin iyi konumda olması göz önünde bulundurularak negatif yönde % 30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	300 m ²	40,- TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		36.- TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		25.20 TL/m ² /ay

EMSAL 12: KİRALIK DÜKKAN – SAFİR GRUP YAPI GAY: 0542 375 54 54

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, çarşı içinde, Z+1 N.kat olarak inşa edilmiş, toplamda 120m² kullanım alanlı dükkan aylık 12.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	120 m ²	100,- TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		90,- TL/ m ² /ay

EMSAL 13: KİRALIK DÜKKAN – ŞH GAYRİMENKUL: 0533 364 77 77

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, zemin katta yerleşik, 280m² kullanım alanlı dükkan aylık 25.000,-TL bedel ile pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık ile kiralanabileceği düşünülmekte olup, konum bakımından pozitif yönde %20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	280 m ²	89,29 TL/m ² /ay
PAZARLIK SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		80,36 TL/ m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ		96,43 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 dükkan 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,
- Bağımsız bölüm taşınmazların 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 mevcut hali ve **"Riskli Yapı Şerhine ilişkin görüşlerimiz saklı kalmak kaydı ile" "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 düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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 dükkan ve ofis emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen dükkan ve büro emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın birim satış değeri : 5.000,-TL/m²; aylık birim kira değeri de 30,- TL/m²/ay,

3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın birim satış değeri : 17.000,-TL/m²; aylık birim kira değeri de 110,- TL/m²/ay,

23 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın birim satış değeri : 4.000,-TL/m²; aylık birim kira değeri de 15,-TL/m²/ay, olarak tahmin ve takdir edilmiştir .

1 B.B. no'lu dükkan KDV Hariç Satış Değeri: 490 m ² x 5.000,-TL/m ² =	2.450.000,-TL
3 B.B. no'lu dükkan KDV Hariç Satış Değeri: 495 m ² x 17.000,-TL/m ² =	8.415.000,-TL
23 B.B. no'lu büro KDV Hariç Satış Değeri: 415 m ² x 4.000,-TL/m ² =	1.660.000,-TL

TOPLAM: 12.525.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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 dükkanların 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 30,-TL/m²/ay,
3 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 110,-TL/m²/ay.
23 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 15,-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 dükkan için 13, bodrum kat dükkan ve 1. kat ofis için 16 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

KDV Hariç Satış Değeri :

1 B.B. no'lu dükkan: 490 m² x 30,-TL/m²/ay x 12 ay x 16 yıl = **2.822.400,-TL**
3 B.B. no'lu dükkan: 495 m² x 110,- TL/m²/ay x 12 ay x 13 yıl = **8.494.200,-TL**
23 B.B. no'lu büro: 415 m² x 15,- TL/m²/ay x 12 ay x 16 yıl = **1.195.200,-TL**

TOPLAM KDV Hariç Satış Değeri: 12.511.800, -TL olarak hesaplanmıştır.

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 30,- TL/m²/ay
3 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 110,- TL/m²/ay,
23 BB numaralı taşınmazın aylık birim kira değeri de 15,- TL/m²/ay, olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV Hariç Aylık Kira Değeri

1 B.B. no'lu dükkan: 490 m² x 30,- TL/m²/ay = **14.700,-TL/ay**
3 B.B. no'lu dükkan: 495 m² x 110,- TL/m²/ay = **54.450,-TL/ay**
23 B.B. no'lu büro: 415 m² x 15,-TL/m²/ay = **6.225,-TL/ay**

TOPLAM KDV Hariç Kira Değeri: 75.375,-TL/ay olarak hesaplanmıştır.

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 aritmetik ortalaması ile yuvarlama yapılarak 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	2.450.000,-TL
	3 B.B. NO'LU DÜKKAN	8.415.000,-TL
	23 B.B. NO'LU BÜRO	1.660.000,-TL
	TOPLAM	12.525.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	1 B.B. NO'LU DÜKKAN	2.822.000,-TL
	3 B.B. NO'LU DÜKKAN	8.494.000,-TL
	23 B.B. NO'LU BÜRO	1.195.200,-TL
	TOPLAM	12.511.800,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ(KDV HARİÇ)	1 B.B. NO'LU DÜKKAN	~2.635.000,-TL
	3 B.B. NO'LU DÜKKAN	~8.455.000,-TL
	23 B.B. NO'LU BÜRO	~1.425.000,-TL
	TOPLAM	12.515.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliklerin 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.

Sonuç olarak; 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, bu beyana karşı iptal davası açılmış ve rapor tarihi itibarıyla sonuçlanmamış olması, dava sonucunda anılan beyanın her halde kalkacak olması yanında bodrum kat planının ilgili kurumlarda olmaması, var olan planlarda yönün belirtilmemesi nedeniyle konum belirlemesi yapılamaması nedeniyle **bağımsız bölümlerin** mevcut hali ile **portföye alınması uygun bulunmamıştır**. Portföye alınması durumunda portföyde **"Dükkan/Büro-İŞYERİ"** olarak yer alabilecektir.

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

Konu taşınmaz için firmamızca daha önce yapılmış rapor bilgileri aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-036	16.12.2016	10.875.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Sakarya ili, Adapazarı ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 130 ada, 167 parselde "Arsa" vasfıyla kayıtlı ana taşınmazda bulunan 1 ve 3 bağımsız bölüm nolu 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;

2.635.000,-TL (İKİMİLYONALTİYÜZOTUZBEŞBİNTÜRKLİRASI)

1 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Dahil Piyasa Değerinin;

3.109.300,-TL (ÜÇMİLYONYÜZDOKUZBİNÜÇYÜZTÜRKLİRASI)

3 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Hariç Satış Değerinin;

8.455.000,-TL (SEKİZMİLYONDÖRTYÜZELLİBEŞBİNTÜRKLİRASI)

3 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Dahil Piyasa Değerinin;

9.976.900,-TL (DOKUZMİLYONDOKUZYÜZYETMİŞALTIBİNDOKUZYÜZTÜRKLİRASI)

23 B.B. NO'LU BÜRO KDV Hariç Satış Değerinin;

1.425.000,-TL (BİRMİLYONDÖRTYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI)

23 B.B. NO'LU BÜRO KDV Dahil Piyasa Değerinin;

1.681.500,-TL (BİRMİLYALTIYÜZSEKSENBİRBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

1 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Hariç Kira Değerinin;

14.700,-TL (ONDÖRTBİNYEDİYÜZTÜRKLİRASI)

1 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Dahil Kira Değerinin;

17.346,-TL (ONYEDİBİNÜÇYÜZKIRKALTITÜRKLİRASI)

3 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Hariç Kira Değerinin;

54.450,-TL (ELLİDÖRTBİNDÖRTYÜZELLİTÜRKLİRASI)

3 B.B. NO'LU DÜKKAN KDV Dahil Kira Değerinin;

64.251,-TL (ALTIŞDÖRTBİNİKİYÜZELLİBİRTÜRKLİRASI)

23 B.B. NO'LU BÜRO KDV Hariç Kira Değerinin;

6.225,-TL (ALTIBİNİKİYÜZYİRMİBEŞTÜRKLİRASI)

23 B.B. NO'LU BÜRO KDV Dahil Kira Değerinin;

7.345.50-TL (YEDİBİNÜÇYÜZKIRKBEŞTÜRKLİRASİELLİKURUŞ)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Keza;

- Yapının tamamına ilişkin "yapı kullanma izin belgesinin" olmaması,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmemiş olması,
- Tapu kayıtlarında "Riskli Yapı" beyanının olması,
- Bodrum kat planının ilgili kurumlarda olmaması, var olan planlarda yönün belirtilmemesi nedeniyle konum belirlemesi yapılamaması,

nedenleri ile mevcut hali ile **portföye alınması uygun bulunmamıştır**. Portföye alınması durumunda portföyde "**Dükkan, Büro - İŞYERİ**" olarak yer alabilecektir.

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

Alış; 1 USD: 3,8029 TL, 1 EURO: 4,5116 TL Satış; 1 USD: 3,8097 TL, 1 EURO: 4,5198 TL

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;

1 B.B. NO'LU DÜKKAN 490 m² x 838,- TL/m² = 410.620,-TL

3 B.B. NO'LU DÜKKAN 495 m² x 838,- TL/m² = 414.810,-TL

23 B.B. NO'LU BÜRO 415 m² x 838,- TL/m² = 347.770,-TL, olmak üzere 1.173.200,- TL'dır.

İşbu **2017-HALGGYO-037R** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 26.12.2017

(Ekspertiz tarihi: 22.12.2017)

Saygılarımızla,

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 AYNI DİR.

27 AGUSTOS 2011

Belge No: 13

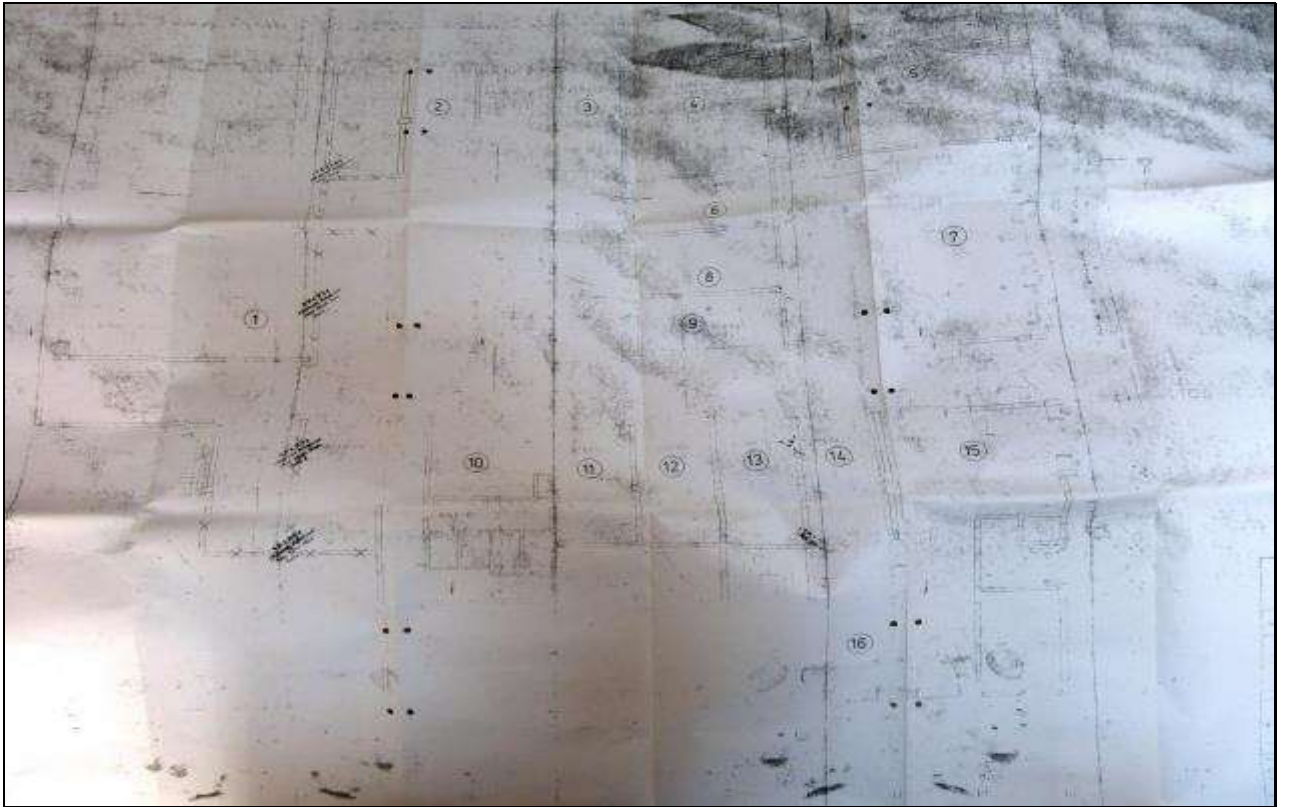
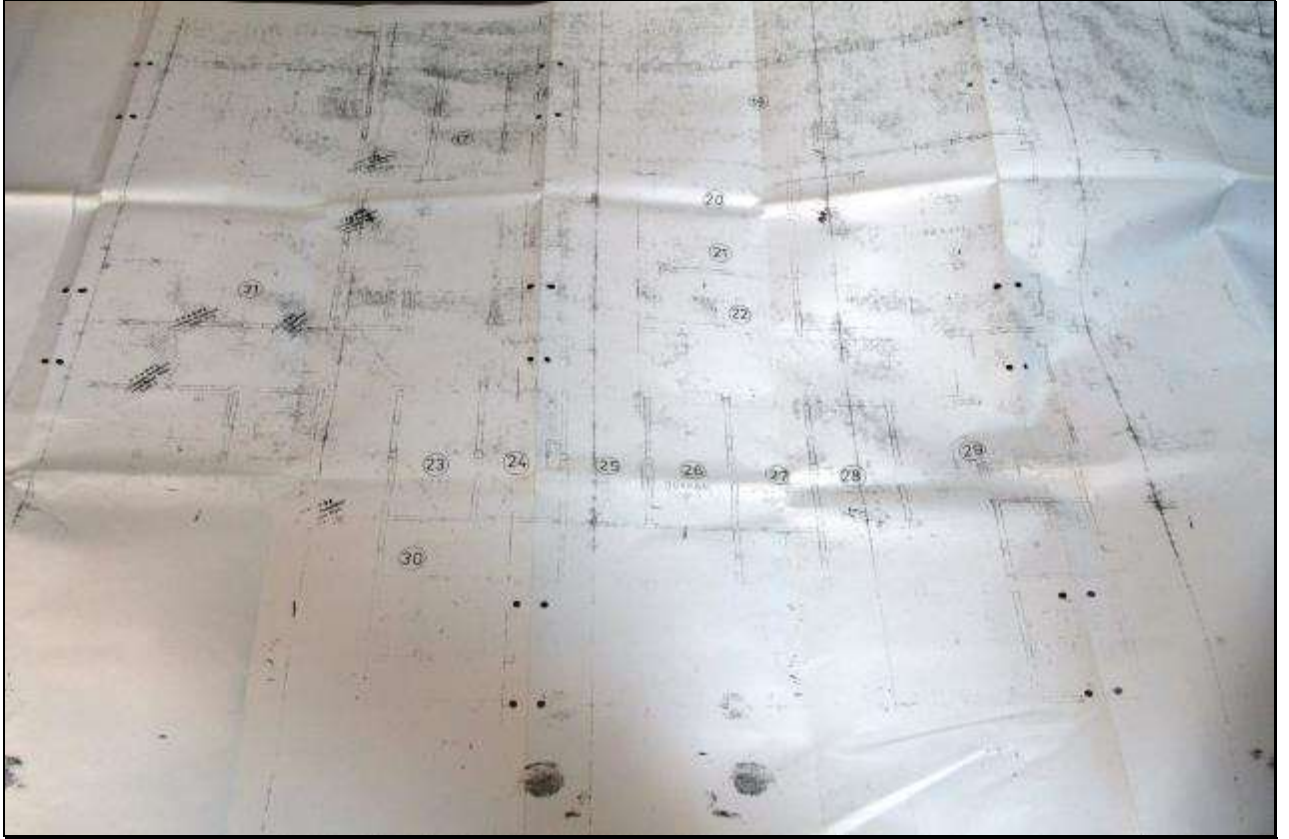
Fahrettin KERTOK
Ruhsat Müdürü

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

ADAPAZARI BELEDİYESİ

carsı büro kompleksi

DARE	İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		
	ADRES Gündoğdu cad. no: 72/5 Çankaya - ANKARA Tel: 3936633 3936634 Faks: 3936638		
İNŞAAT TAHHÜT SANATİ VE TİC. LTD. ŞTİ.			
YAPI KURUMU	KONTROL	İMZA	
VAZİYET PLANI ÖLÇEK 1/200			
YAPAN	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA
MİMARİ	MUSTAFA BEKİR YAZICI	MİMAR	İMZA
STATİK	ERGİN ALIYER	Y. İNŞ. MÜHÜR	İMZA
TESİSAT	SİRKİ CEMAL	İNŞ. MÜHÜR	İMZA
ONANDI			
Adapazarı Belediyesi İmar İşleri Müd.			
Tarih : 27 Ağustos 2011			
27 Nisan 2011			



35071

Kat	Bölüm	Alan	İhtisap	Notlar
1. Kat	1	300/7783	Dükkan	Adapazarı Belediyesi
2. Kat	2	300/7783	Dükkan	Adapazarı Belediyesi
3. Kat	3	1200/7783	Dükkan	Adapazarı Belediyesi
4. Kat	4	50/7783	Dükkan	Aytem
5. Kat	5	50/7783	Dükkan	Aytem
6. Kat	6	50/7783	Dükkan	Aytem
7. Kat	7	50/7783	Dükkan	Aytem
8. Kat	8	50/7783	Dükkan	Aytem
9. Kat	9	50/7783	Dükkan	Aytem
10. Kat	10	50/7783	Dükkan	Aytem
11. Kat	11	40/7783	Dükkan	Aytem
12. Kat	12	40/7783	Dükkan	Aytem
13. Kat	13	40/7783	Dükkan	Aytem
14. Kat	14	120/7783	Dükkan	Aytem
15. Kat	15	40/7783	Dükkan	Aytem
16. Kat	16	40/7783	Dükkan	Aytem
17. Kat	17	40/7783	Dükkan	Aytem
18. Kat	18	40/7783	Dükkan	Aytem
19. Kat	19	40/7783	Dükkan	Aytem
20. Kat	20	40/7783	Dükkan	Aytem
21. Kat	21	40/7783	Dükkan	Aytem
22. Kat	22	400/7783	Dükkan	Aytem
23. Kat	23	1200/7783	Dükkan	T. R. K. Bankası A.Ş.
24. Kat	24	30/7783	Dükkan	Adapazarı Belediyesi
25. Kat	25	30/7783	Dükkan	Aytem
26. Kat	26	30/7783	Dükkan	Aytem
27. Kat	27	30/7783	Dükkan	Aytem
28. Kat	28	30/7783	Dükkan	Aytem
29. Kat	29	30/7783	Dükkan	Aytem
30. Kat	30	30/7783	Dükkan	Aytem
31. Kat	31	40/7783	Dükkan	Aytem
32. Kat	32	30/7783	Dükkan	Aytem
33. Kat	33	30/7783	Dükkan	Aytem
34. Kat	34	20/7783	Dükkan	Aytem
35. Kat	35	30/7783	Dükkan	Aytem
36. Kat	36	30/7783	Dükkan	Aytem
37. Kat	37	30/7783	Dükkan	Aytem
38. Kat	38	30/7783	Dükkan	Aytem
39. Kat	39	30/7783	Dükkan	Aytem
40. Kat	40	30/7783	Dükkan	Aytem
41. Kat	41	30/7783	Dükkan	Aytem
42. Kat	42	30/7783	Dükkan	Aytem
43. Kat	43	30/7783	Dükkan	Aytem
44. Kat	44	30/7783	Dükkan	Aytem
45. Kat	45	30/7783	Dükkan	Aytem
46. Kat	46	30/7783	Dükkan	Aytem
47. Kat	47	30/7783	Dükkan	Aytem
48. Kat	48	30/7783	Dükkan	Aytem
49. Kat	49	30/7783	Dükkan	Aytem
50. Kat	50	30/7783	Dükkan	Aytem

35071

Kat	Bölüm	Alan	İhtisap	Notlar
51. Kat	51	30/7783	Dükkan	Aytem
52. Kat	52	30/7783	Dükkan	Aytem
53. Kat	53	30/7783	Dükkan	Aytem
54. Kat	54	30/7783	Dükkan	Aytem
55. Kat	55	30/7783	Dükkan	Aytem
56. Kat	56	30/7783	Dükkan	Aytem
57. Kat	57	30/7783	Dükkan	Aytem
58. Kat	58	30/7783	Dükkan	Aytem
59. Kat	59	30/7783	Dükkan	Aytem
60. Kat	60	30/7783	Dükkan	Aytem
61. Kat	61	30/7783	Dükkan	Aytem
62. Kat	62	30/7783	Dükkan	Aytem
63. Kat	63	30/7783	Dükkan	Aytem
64. Kat	64	30/7783	Dükkan	Aytem
65. Kat	65	30/7783	Dükkan	Aytem
66. Kat	66	30/7783	Dükkan	Aytem
67. Kat	67	30/7783	Dükkan	Aytem
68. Kat	68	30/7783	Dükkan	Aytem
69. Kat	69	30/7783	Dükkan	Aytem
70. Kat	70	30/7783	Dükkan	Aytem
71. Kat	71	30/7783	Dükkan	Aytem
72. Kat	72	30/7783	Dükkan	Aytem
73. Kat	73	30/7783	Dükkan	Aytem
74. Kat	74	30/7783	Dükkan	Aytem
75. Kat	75	30/7783	Dükkan	Aytem
76. Kat	76	30/7783	Dükkan	Aytem
77. Kat	77	30/7783	Dükkan	Aytem
78. Kat	78	30/7783	Dükkan	Aytem
79. Kat	79	30/7783	Dükkan	Aytem
80. Kat	80	30/7783	Dükkan	Aytem
81. Kat	81	30/7783	Dükkan	Aytem
82. Kat	82	30/7783	Dükkan	Aytem
83. Kat	83	30/7783	Dükkan	Aytem
84. Kat	84	30/7783	Dükkan	Aytem
85. Kat	85	30/7783	Dükkan	Aytem
86. Kat	86	30/7783	Dükkan	Aytem
87. Kat	87	30/7783	Dükkan	Aytem
88. Kat	88	30/7783	Dükkan	Aytem
89. Kat	89	30/7783	Dükkan	Aytem
90. Kat	90	30/7783	Dükkan	Aytem
91. Kat	91	30/7783	Dükkan	Aytem
92. Kat	92	30/7783	Dükkan	Aytem
93. Kat	93	30/7783	Dükkan	Aytem
94. Kat	94	30/7783	Dükkan	Aytem
95. Kat	95	30/7783	Dükkan	Aytem
96. Kat	96	30/7783	Dükkan	Aytem
97. Kat	97	30/7783	Dükkan	Aytem
98. Kat	98	30/7783	Dükkan	Aytem
99. Kat	99	30/7783	Dükkan	Aytem
100. Kat	100	30/7783	Dükkan	Aytem

35071

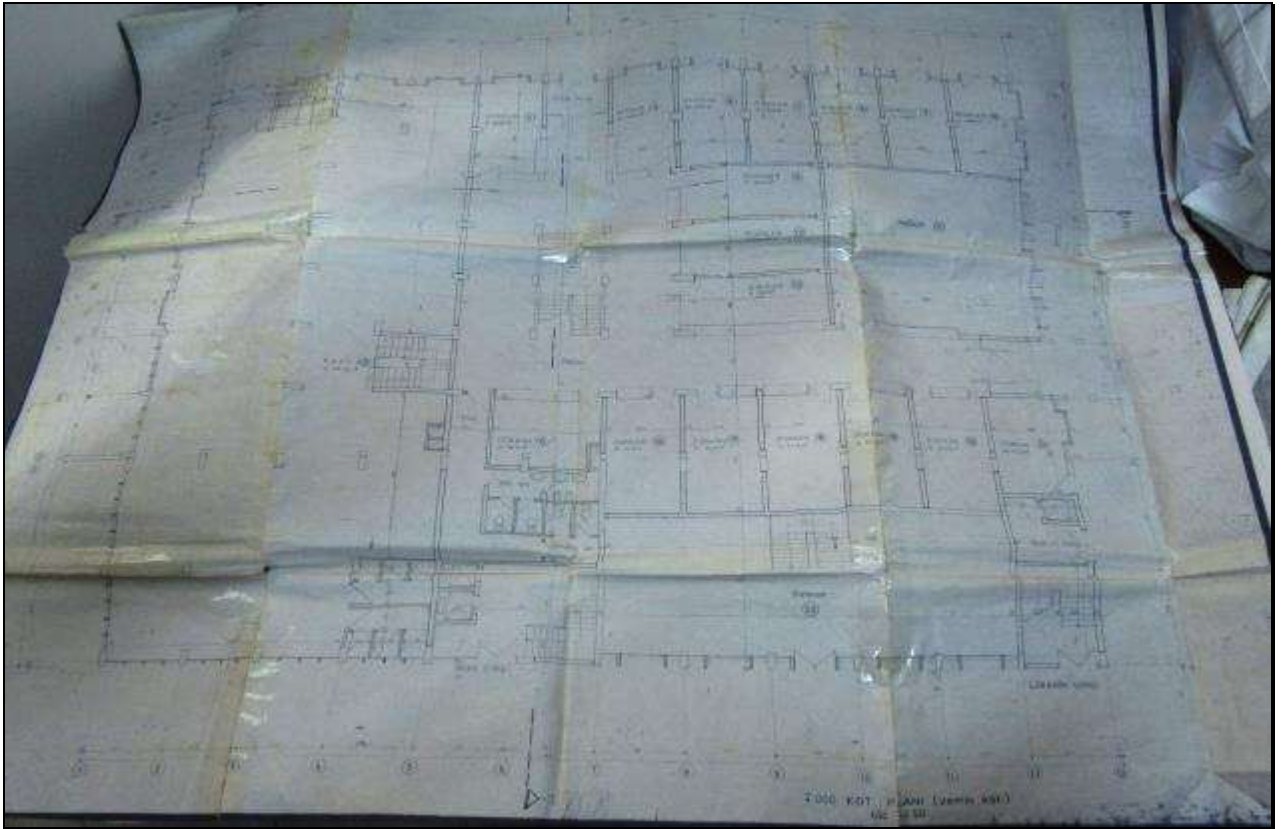
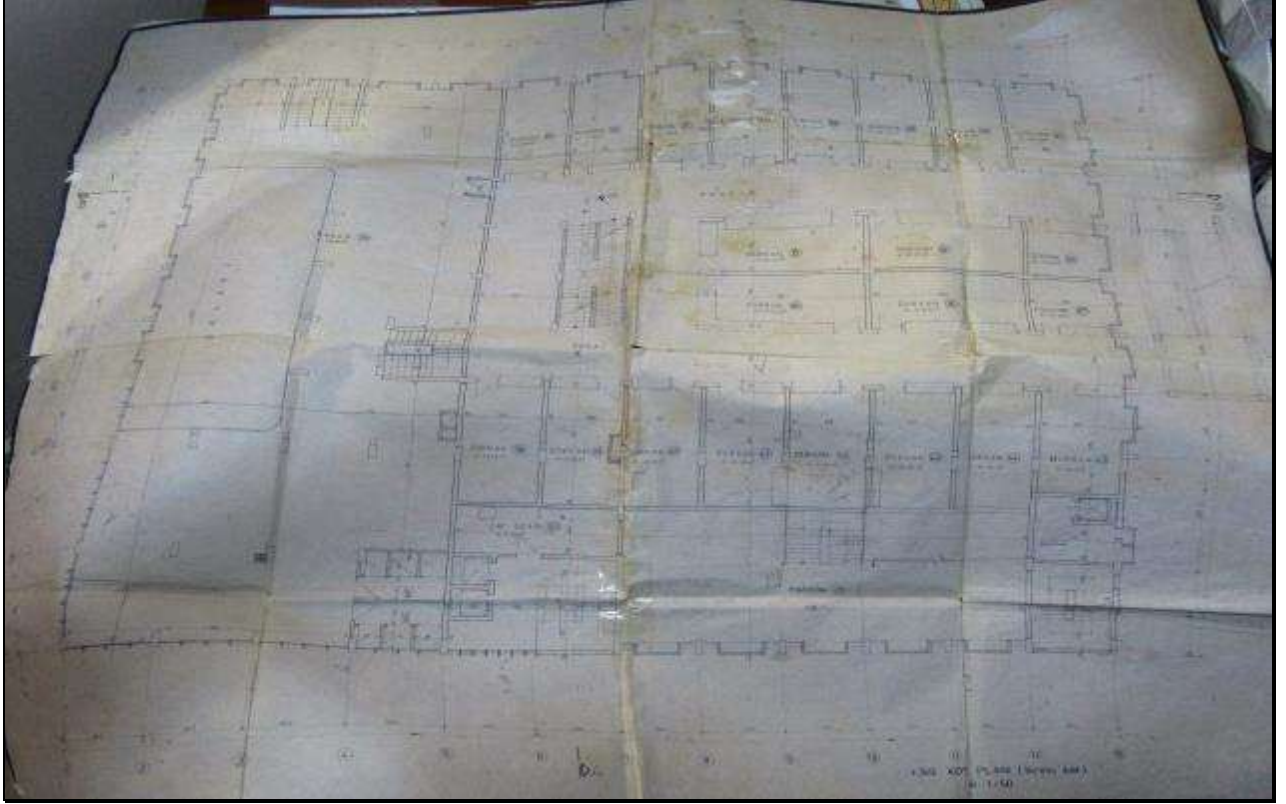
Kat	Bölüm	Alan	İhtisap	Notlar
101. Kat	101	30/7783	Dükkan	Aytem
102. Kat	102	30/7783	Dükkan	Aytem
103. Kat	103	30/7783	Dükkan	Aytem
104. Kat	104	30/7783	Dükkan	Aytem
105. Kat	105	30/7783	Dükkan	Aytem
106. Kat	106	30/7783	Dükkan	Aytem
107. Kat	107	30/7783	Dükkan	Aytem
108. Kat	108	30/7783	Dükkan	Aytem
109. Kat	109	30/7783	Dükkan	Aytem
110. Kat	110	30/7783	Dükkan	Aytem

Adapazarı Cumhuriyet mahallesi kolanın sokakta katlarınca 35 parça
130 ada 167 parsel ve 300000 alanı üzerine inşaat edilerek kargo apartmanı
bulunduğu kat, bina no, alan no, parçesi, ihtisap, malikî gösterir işbu liste
634 sayılı kanun gereğince tarafımızdan düzenlenmiştir.

Adapazarı Belediyesi
T. R. K. Bankası A.Ş.

30 EYLÜL 2017

BELEDİYE PROJESİ



T.C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMA'ya bakınız)

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 İsmi : Adapazarı Kalesiyel
Yapı Kooperatifi ise Örneği : _____
Diğer Şirket veya kurum ise Örneği : _____
Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş : _____
Adı, soyadı ve adresi : _____

B. Yapı sorumluluğunu alanın : Adı Soyadı : Cenâl Albayrak
Örneği : AB Fen. İst. Mtd. İnş. Mtd.

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

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

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

Yapıyıcı Sistem

a) İskelet ☒ b) Yığma ☐

İskeletin cinsi

1- Çelik ☐
2- Betonarme ☒
3- Ahşap ☐
4- Diğer ☐

İskeletin taşıyıcı malzemesi cinsi

1- Sac çelik levha ☐
2- Beton blok ☐
3- Braket ☐
4- Tağla ☐
5- Ahşap ☐
6- Taş ☐
7- Karpis ☐
8- Diğer ☐

Yığmanın cinsi

1- Braket ☐
2- Tağla ☐
3- Taş ☐
4- Karpis ☐
5- Diğer ☐

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

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2s	Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2s	KOD
1. Ev Daire sayısı		8. Sinema tiyatrosu		
2. Apartman Daire sayısı		9. Otel, motel		
3. Dükkan, Mağaza sayısı		10. Lokanta, gazino		
4. Pansiyon, otel, diğer		11. Fabrika		
5. İşletme	2592	12. Atölye		
6. Depo, depo	35	13. İmalathane		
7. Garaj, otopark ve 7'den fazla otomobil için		14. Hestahane		
8. Diğer		15. Okul		
9. Toplam		16. Cami	3375	
		17. Resmî daire		
		18. Diğer		
		19. Diğer		
		20. Diğer		
		TOPLAM	5967	

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

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a) Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı : 3-5
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 3-5
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : _____

b) Yapının yüksekliği (Metre) (*) : 12-18.32

c) Yapının maliyeti (*)

1 - Yapının özelliğini ve mahalli rayica göre her M2 için tahmini maliyet fiyatı : 90000 TL.
2 - Yapının belediyece tahmin edilen tüm maliyet kısmı (Araç kısmı hariç) : 250350000 TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği _____, içinde yazınız.
(**) Kurşun, dükkan, almanya.

BÖLÜM : VII - Gelir ve giderler

Gelir	Maliyeti	Lira	Kr.
Harc			
Gider			
Toplam			

3134 Sayılı kanunun 26. maddesi gereğince 2969 Sayılı kanunun ek. maddesi 2-a'ya göre R.U.

Yukarıda yerli (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı Yeni Yapı Adapazarı Kalesiyel ve İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve dekontları karışık 5337 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 maddesine göre 27 / 5 / 1987 tarih ve _____ sayılı mektupla tahvil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

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

(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 CAT 4 Adet. 81

BÖLÜM : I - Yapının yeri (Adresi)

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

BÖLÜM : II - Yapının sabit ve fenni sorumluluğu

A. Yaptı ehliyeti :
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî Daire veya kuruluş ise ismi : Akpa Zor. Belediye
Yapı Korumacılığı ise Ünvanı :
Diğer Kurum veya kurum ise Ünvanı :
Yapı müzaheret tarafından yapılacak iş :
Adı, soyadı ve adresi :
B. Yaptı sorumluluğunu alanın Adı Soyadı : Cengiz Albayrak
Ünvanı : İnş. Müh.

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

KOD

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- Tamirat için verilmiştir. ☐
5- Bahçe duvarı için verilmiş. ☐

İnşaat Ruhsatnamesi

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

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2	Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2	KOD
1. Ev Daire sayısı ()		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı ()		9. Otel, motel		
3. Dükkan Magaza ()		10. Lokanta gazino		
4. İçindeki dükkan sayısı ()		11. Fabrika		
5. İşhanı ()		12. Atölye		
6. Depo, arduye ()		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7'ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek kiralı yapılara fabrika, atölye imalat hane gibi nit. depo arduye garaj ve benzerleri bu boyutlarındaki ile ilgili belirtilmektedir.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (ismi)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	8527	

NOT: 1- Birimden fazla kullanım amacı için (Apt. ve sinema dükkanları gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazılmalıdır.
2- Yüzölçümleri tem sayı olarak alınır. Kusurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

KOD

a) Yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı : 3-5
Kat sayısı : 3-5
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 1
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 1

b) Yapının yüksekliği (Metre) (*)
35=10

c) Yapının maliyeti (**)
1 - Yapının özelliklerini ve mahalli rayice göre her M2 için tahmini maliyet fiyatı : 50000 TL
2 - Yapının beldeyiye tahmin edilen tüm maliyet kıymeti (Arzo kıymati hariç) : 428350000 TL

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazılır.
(**) Kurşunları, dikme, almasıdır.

BÖLÜM : VII - Belediyeye getirilen ve gerekli açıklama :

Götürülen Maliyet	Lira	Kr.
Harc		
Casa		
Toplam		

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve senai şartları yazılı TAVLAT İçinde Akpa Zor. Bel. ya da İNŞAAT RUHSATNAMESİ 5185 Sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilen yapı ruhsat ve dekontleme harcı 5237 Sayılı Belediye Görevleri Kanununun 33 maddesine göre 1987 yılında yıllık makbuzla tahallül edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzasını almıştır.

Yapı Sorumluluğunu alanın Belediyeye Fes Memurunun Muhasebecisinin Belediyeye Fes Memuru marifetli Müd. Tarifi : 1 E

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 2
Sayfa No. : 19
Dosya No. :

2KAT

BÖLÜM : I - Yapının yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi : Çarşıbaşı
Sokağı :
Varan bina numarası :
Pafta numarası : 35
Ada numarası : 130
Parcel numarası : 167
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve fenni sorumluluğu

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî Daire veya kuruluş ise ismi : Adapazarı Belediyesi
Yapı Kooperatifi ise Ünvanı :
Diğer Kurum veya kurum ise Ünvanı :
Yapı mücahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, soyadı ve adresi :

B. Yapı sorumluluğu alanın
Adı Soyadı : Nuriye Yılmaz
Önvanı : İnşaat Mühendisi

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- Tamirat 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 yüksekliği :

Kullanma amacı	Yüksekliği m2	Kullanma amacı	Yüksekliği m2	KOD
1. Ev Daire sayısı : 1		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı : 1		9. Otel, motel		
3. Dükkan, Mağaza sayısı : 1		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı : 54	2982	11. Fabrika		
5. İşletme içindeki işyeri sayısı : 1		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7'ci maddelerde yazılanlar yapılarca ait olanlar gösterilecektir) yapılarca Fabrika, atölye, imalat hane gibi ait depo ardiye garaj ve hangarlar ise bu binaların maddelerinde belirtilmektedir.		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İşleri)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	2982	

NOT : 1 - Striden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yükseklikleri ayrı ayrı yazınız.
2 - Yükseklikleri tem sayı olarak alınız. Kısırları göstermeyiniz.

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

Yapıyıcı Sistem	Malzemesi cinsi (x)
a) İskelet	
İskeletin cinsi	
1- Çelik	☒
2- Betonarme	☐
3- Ahşap	☐
4- Diğer	☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi	
1- Şaşı çelik levha	☐
2- Beton blok	☐
3- Briket	☐
4- Taş	☐
5- Ahşap	☐
6- Taş	☐
7- Kerpiç	☐
8- Diğer	☐
b) Yığma	
Yığmanın cinsi	
1- Briket	☐
2- Taş	☐
3- Taş	☐
4- Kerpiç	☐
5- Diğer	☐

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

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

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Kat sayısı	Yüksekliği (m)	Maliyeti (TL)
a) Yapının kat sayısı	2	
Yal seviyesinin üstündeki kat sayısı	2	
Yal seviyesinin altındaki kat sayısı	1	
b) Yapının yüksekliği (Metre) (*)	6.20	
c) Yapının maliyeti (**) (TL)		
1 - Yapının değeri ve mahalli rayise göre her m2 için tahmini maliyet		TL.
2 - Yapının belediyece tahmin edilen tüm maliyet kısmı (Araştırma harici)		TL.

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

BÖLÜM : VII - Belediye gelir ve gerekli açıklama :

Gelir	Maliyeti	Lira	Kr.
Harc			
Cese			
Toplam			

4/31 Sayılı ve 27/5/82 tarihli ruhsatın 3434 Sayılı kararının 26. maddesi gereğince 1585 Sayılı kararının ek maddesi 2-ü ile göre T. d. 2.6.76'nin kat ve birinci katın

Tadilat için Adapazarı Belediyesi

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ve belediye ruhsatnamesi 6785 Sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetim harcı 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 maddesine göre 12/7/1983 tarih ve 1983/10000 sayılı mükerrer tahvil edilmiş ve yapı sorumluluğu alanın inşaat alanıdır.

Yapı Sorumluluğu alanın İmzası : Belediye Fen Memurunun İmzası : Muhassebecinin İmzası : Belediye Fen İşleri Müdürlüğü İmar İşleri Şube Müdürlüğü Tarih : 2 Şubat

T. C.
SAKARYA İl
MİRKEZ İlçesi
ADAPAZARI Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

CİLT 2/
SAHİFA: 49

Yapının yeri (Adresi)

Bermti :
Mahallesi : **Cumhuriyet**
Sokak :
Yana Nösu :
Köfte No : **35**
Ada No : **130**
Parsel No : **167**
İl durumu No :

Yapının sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : **T.C. Nalk Bankası**
Resmî daire veya karayayın tes. İsmi :
Yapı Kooperatifi ise İsmi :
Diğer şahıs veya kurum ise İsmi :
Yapı müteahhidi tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı	1- Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐	KOD
	2- İlâve yapı için verilmiştir. ☒	
	3- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒	

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

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

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

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

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

Bölüm : VI — Yapının inşaa süresi

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

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılış şekli

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

Bölüm : VIII — Konutların özellikleri

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

by Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire
1. Otaki	Sayı
2. "	Yüzölçümü (m ²)
3. "	
4. "	
5. "	
6. "	
7. "	
Toplam	

Dairelerin özellikleri

Dairelerin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
Mutfak			
Banyo			
Hala (WC)			
Parket döşemesi			
Marble			

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

Belediye Tabii

Tadilat
İye İmar İşleri Müdürü

11.4.1991
İNŞAAT MÜHENDİSİ

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Başvuru tarihi (Tarih)				2. Başvuru tarihi (Tarih)		3. Başvuru tarihi (Tarih)		4. Başvuru tarihi (Tarih)		5. Başvuru tarihi (Tarih)	
17.6.1996				17.6.1996		17.6.1996		17.6.1996		17.6.1996	
6. Başvuru tarihi (Tarih)				7. Başvuru tarihi (Tarih)				8. Başvuru tarihi (Tarih)			
17.6.1996				17.6.1996				17.6.1996			
CUMHURİYET MAH. BELEDİYE İZİN BELGESİ											
ADAPAZARI											
9. Başvuru tarihi (Tarih)											
17.6.1996											
10. Başvuru tarihi (Tarih)											
17.6.1996											
11. Başvuru tarihi (Tarih)											
17.6.1996											
12. Başvuru tarihi (Tarih)											
17.6.1996											
YAPI SAHİNİNİN											
YAPI MÜTEAHHADININ											
13. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
14. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
15. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
16. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
17. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
18. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
19. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
20. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
21. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
22. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
23. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
24. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
25. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
26. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
27. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
28. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
29. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
30. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
31. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
32. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
33. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
34. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
35. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
36. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
37. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
38. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
39. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
40. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
41. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
42. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
43. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
44. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
45. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
46. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
47. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
48. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
49. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
50. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
51. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
52. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
53. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
54. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
55. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
56. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
57. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
58. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
59. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
60. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
61. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
62. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
63. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
64. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
65. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
66. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
67. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
68. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
69. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
70. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
71. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
72. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
73. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
74. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
75. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
76. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
77. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
78. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
79. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
80. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
81. Adı (Soyadı)											
KALDIRIŞ											
82. Adı (Soyadı)</											

İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI



T.C.
ADAPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 29776178-310.05.02-E.33429
Konu : Cumhuriyet Mahallesi 130 Ada 167 Nolu
Parsel İmar Durumu

13/11/2017

AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İlgi : 25/10/2017 teslim tarihli 21197 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazıda istenen , Cumhuriyet Mahallesi ,130 Ada 167 Nolu parselin imar durumu ekte olup, T1 Ticaret alanında kalmaktadır.B-3 Kat yapı nizamına tabidir.Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Müdürlüğü'nden cephe onayı alınacaktır.Sarı boyalı yola terk ve turuncu boyalı ihdas kısım ile ilgili harita biriminden görüş alınacaktır.

Adapazarı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notları ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır
Mustafa DEVERENLİ
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek:
1-İmar-İnşaat Durum Belgesi (Bir Adet)
2-Yetki Belgeleri (3 Adet)

Gelgenin 14 Kasım 2017 tarihli
Zafer TAŞOĞAK
Memur

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

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

Bilgi için: Ashkan ACAR
Harita Teknisyeni
Telefon No: 02642775465



Etiler, Beşiktaş/İstanbul - Şişli/İstanbul Adapazarı Bel. ve EDOK A.Ş. ile çalışılmaktadır.

İMAR DURUMU

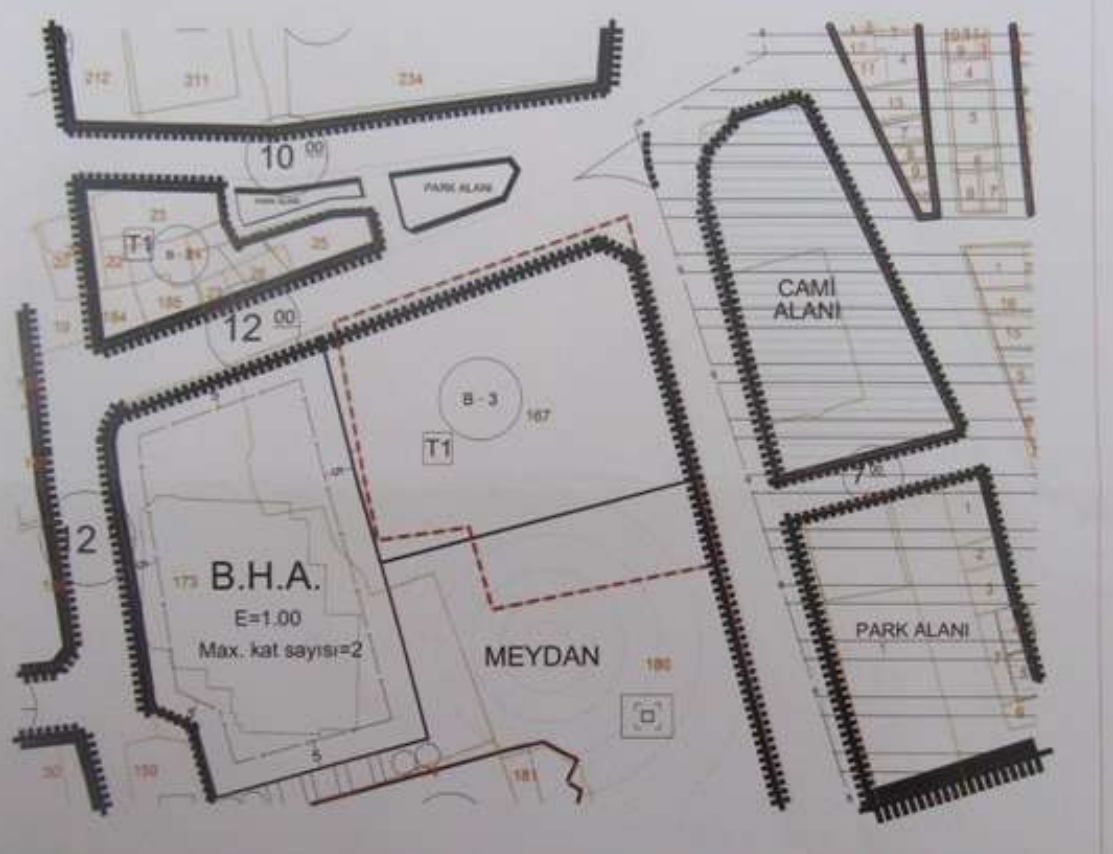
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

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

12.01.2015 tarihli değişikliklere göre

T1 T1 T1 ☒ **TT** T1 T1 ☐ **M2** T1 T1 ☐ **OA-S1** ÖZEL ALANLARIN KİMLİKİNE GÖRE, OTURMA, YAGMA GÜCÜ AÇISINDAN SORULU ALANLAR ☒ **UA-2** UYUMLU ALAN KİMLİKİNE GÖRE ☐

N
Ö: 1/1000



Yol Geniğiği 12.00 **Mahallesi** CUMHURİYET **ACIKLAMA**

Yapı Düzeni - Kat adedi 8-3 KAT **Kad. Pafta No.** 130 **Adaptasyon Revizyon Uygulama İmar Plan Notları**

Bina yüksekliği **Ada No** 167 **ve Planı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.**

Bina derinliği **Parsel No** 167 **Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma**

Ön Bahçe Mesafesi **Yüzölçümü** **Modülüğünden cephe onayı alınacaktır.**

Yan Bahçe Mesafesi **İmar Pafta No** **San boyalı yola renk ve türünü boyalı indas**

Arka Bahçe Mesafesi **İmar Planı Tarihi** 12.01.2015 **Kısmi ile ilgili harita biriminden görüş alınacaktır.**

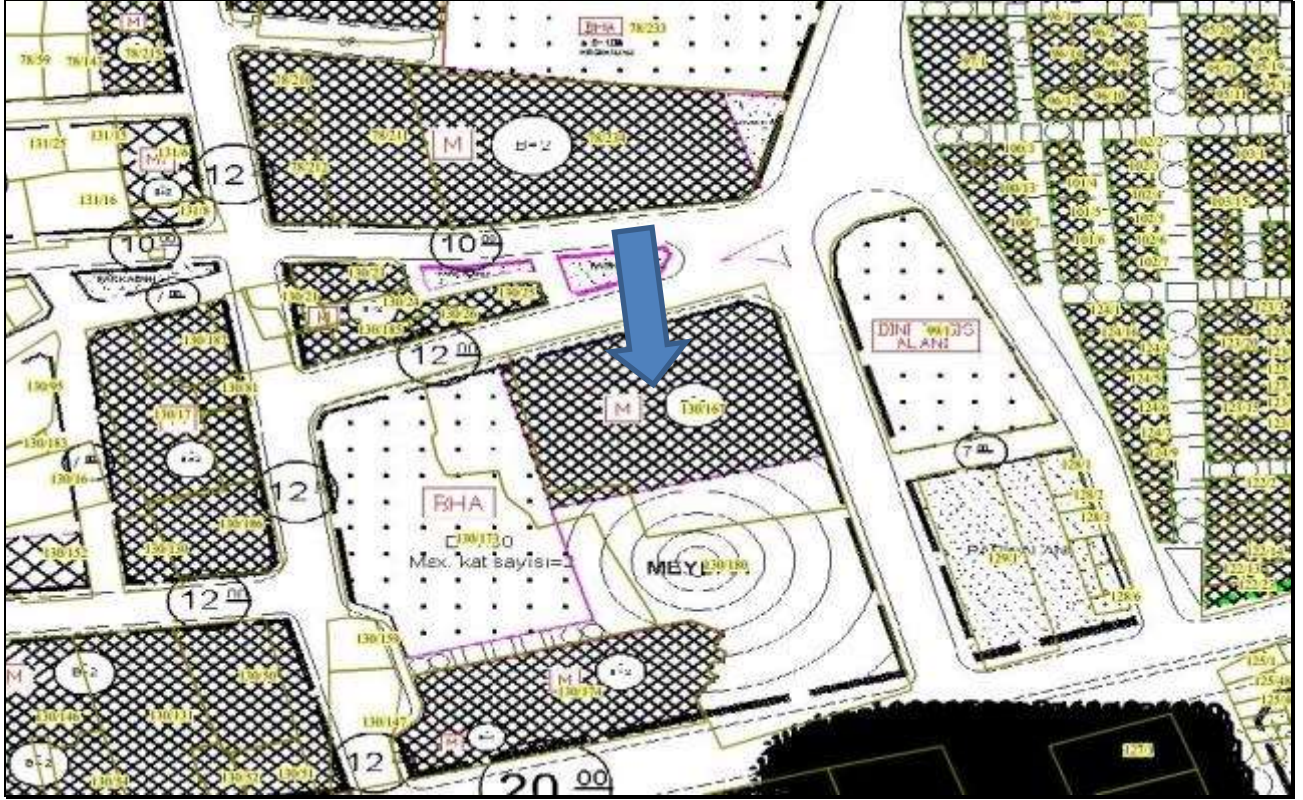
Otopark Sınıfı **A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İçin Düzenlenmiştir.**

Temel Yüksekliği

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

Bu İmar Durumu düzenlendiği tarihte yürürlükte olan mevzuatı göre hazırlanmıştır. İmar Durumu ile ilgili bağlanacak İmar planlarında, değişiklikler, m. herhang bir değişiklik olursa bu İmar Durumu geçerli olmayacaktır. İmar Durumunun geçerli olmaması durumunda herhangi bir hak iddia edilemez.





TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN		Tarih: 12/16/2017 2:07:38 PM				
MakbuzNo: 016117318013	DokümanNo: 201711116-913-P00121	BeyanNo: 21801				
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parçesi:	130/167			
Taşınmaz ID:	15794534	AC Yönelim (m2):	3000.00			
İl/İlçe:	SAKARYA/ADAPAZARI	Taşınmaz Nitelik:	Dükkan			
Kurum Adı:	ADAPAZARI TM	Blok/Kat/Dizig/BNNo:	/BODRUM/1			
Mahalle/Köy Adı:	COMURİYET M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katıttıfaki			
Mevki:		Arsa Pay/Payda	300/7783			
Cilt/Sayfa No:	17/1435	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA			
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	8/1052			
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye		
Beyan	KONUT PLANI: 28/05/1997	-	-	-		
Beyan	4304 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Adapazarı TM 04/08/2015 - 17752	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Nispet) Sistem No	Malik	El Birliği No	Nispet Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(Nİ) 119884040	İBN:66040441 HALE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4560446076	-	1 / 1	-	Adapazarı TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2015 - 14457	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:07:17 PM

MakbuzNo:216117319223		DokümanNo:20171216-912-FO0223		SavvuruNo:31802	
Tasınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parçeli:	130/167		
Tasınmaz ID:	15503960	AT Yüzölçümü(m2):	3000.00		
İl/İlçe:	SAKARYA/ADAPAZARI	Tasınmaz Mülkliği:	Dokkan		
Kurum Adı:	Adapazarı TM	Blk/Kat/Giriş/BBNo:	/DEMİN//3		
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	Katİrtifaki		
Mevki:		Arsa Pay/Payda:	1200/7752		
Cilt/Sayfa No:	17/1641	Ana Tasınmaz Mülkeliik	ARSA		
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Cilt/Sayfa No	8/1092		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
ŞEHİR	YÖNETİM PLANI: 22/03/1987	-	-	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Adapazarı TM 04/09/2015 - 17752	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Mİ) 115884041	(SN:6004244) HALİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4260445076	-	1 / 1	-	Adapazarı TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 16637	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/16/2017 2:06:49 PM

MakbuzNo:216117319223		DokümanNo:20171216-912-FO0224		SavvuruNo:31803			
Tasınmaz Tipi:		BağımsizBolum		Ada/Parçeli:		130/167	
Tasınmaz ID:		15506556		AT Yüzölçümü(m2):		3000.00	
İl/İlçe		SAKARYA/ADAPAZARI		Tasınmaz Mülkliği:		Büro	
Kurum Adı:		Adapazarı TM		Blk/Kat/Giriş/BBNo:		/1//23	
Mahalle/Köy Adı:		CUMHURİYET M		Bağımsiz Bölüm Tipi:		Katİrtifaki	
Mevki:				Arsa Pay/Payda:		1200/7752	
Cilt/Sayfa No:		17/1641		Ana Tasınmaz Mülkliği:		ARSA	
Kayıt Durum:		Aktif		Ana Tasınmaz Cilt/Sayfa No:		8/1092	

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
ŞEHİR	YÖNETİM PLANI: 22/03/1987	-	-	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Adapazarı TM 04/09/2015 - 17752	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Mİ) 115884042	(SN:6004244) HALİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4260446076	-	1 / 1	-	Adapazarı TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 16637	-

TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		 TAPU SENEDİ	Fotograf		
	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	m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 15794524							
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Dükkan		300/7783		BODRUM	
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	1639		28/10/2010	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
		NOT: * Mülkiyet payı aynı tutulmuş ve devredilen tapu intikali için müdahale edilmelidir. ** Teslimat üzerine Hükümetin tapu intikali için gerekli işlemleri yapması için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.				Tarih	

SHÇEK - 50. YIL Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	ADAPAZARI					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
35	130	167	ARSA	ha	m²	dm²	
				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	3	
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	1641		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: *Başvuruların aynı harf ve sıra ile tapu siciline kaydedilmesi esastır. ** Tapu Sicil Kurumu Hükümeti tarafından onaylanarak Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--

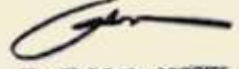
Stok No **199**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	ADAPAZARI					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
35	130	167	ARSA	ha	m ²	dm ²	
					3.000,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 15806996							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		Büro		200/7783		1	23
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 28/05/1987					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		16657	17	1661		28/10/2010	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkün gayrimenkul olduğu için tapu siciline kaydedilmiştir. ** Teslimat Kararı Hakkında Bilgi İçin Tapu Sicil Müdürlüğüne Başvurulacaktır.							

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 15.08.2014	No : 402973
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: 100014

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. Z. ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
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 dokümanite 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 DALGİÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

