GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN
ADMER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR NO:
OZEL-2024-0209

TARİH:
15.02.2025

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi,

262 Ada 1 Parsel 46 Adet BB(23 Mesken + 23 İşyeri) Değerleme Raporu

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKÎ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

4.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

4.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

4.4 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

4.5 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

4.6 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

4.7 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

4.8 Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

BÖLÜM 5. Kullanılan değerleme yöntemleri

5.1 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

5.1.a. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

5.1.b. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

5.1.c. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

5.1.d. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

5.1.e. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

5.2 Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

5.2.a. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

5.2.b. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

5.2.c. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

5.2.d. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

5.3 Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

5.3.a. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

5.3.b. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

5.3.c. İndirgeme/Iskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

5.3.d. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

5.4 Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)

5.4.a. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

5.4.b. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

5.4.c. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
5.4.d. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
5.4.e. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi
5.4.f. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 Farklı değerleme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklaması
6.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
6.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
6.4 Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş
6.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi
6.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi
6.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
6.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

BÖLÜM 7. SONUÇ

7.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi
7.2 Nihai değer takdiri
7.2.1. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması
7.2.2. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

Rapor eki

a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler

b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri

c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerleme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1	**Rapor Tarihi**	:	15.02.2025
1.2	**Rapor Numarası**	:	OZEL-2024-0209
1.3	**Raporun Türü / Başlık**	:	Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
1.4	**Raporu Hazırlayan Ad ve Soyadları**	:	İlkay GÜRIŞIK
1.5	**Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı**	:	Ali GÜRIŞIK
1.6	**Değerleme Tarihi**	:	13.02.2025
1.7	**Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi**	:	2024/209 -30.12.2024
1.8	**Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı**	:	Sermaye Piyasası Kanunu kapsamındaki ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları tarafından kamuya açıklanan ve/veya Kurul'a iletilen finansal raporların hangi kaleminde gösteriliyor olursa olsun gayrimenkul, gayrimenkul projesi, bir gayrimenkule dayalı hak ve faydalar gibi konularda hazırlananlar ile varlıkların değer düşüklüğünün ve/veya karşılık ayrılmasına gerek olmadığının tespiti vb. amaçla değerleme raporunun düzenlenmesidir.

1.9 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)

BÖLÜM 2

KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 17.08.2021 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.104.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.
Şirketimiz;
Yurt Mahallesi 71363 Sokak No:1/1 Çukurova / Adana adresinde hizmet vermektedir.
Tel: 0322 503 73 39 Faks: -. www.admerdegerleme.com
e-mail: **info@admerdegerleme.com**

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ticari Unvan	**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Kuruluş Tarihi	**23/12/1997**
Ticaret Sicil No	**303536**
Ticaret Odası	**İstanbul Davutpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü**
Mersis No	**0470003286100012**
Şirket Sermayesi	**6.000.000.000,00 TL**
Adresi	**Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza K:15 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İstanbul**
İşlem Gördüğü Borsa	**-**
Web Sitesi	**www.yesilgyo.com.tr**
Kayıtlı E posta Adresi	**bilgi@yesilgyo.com**

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi, 262 Ada 1 Parsel içerisinde yer alan 46 adet b.b(23 mesken + 23 işyeri) nin adil piyasa (pazar) değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi, 262 Ada 1 Parsel içerisinde yer alan 46 adet b.b(23 mesken + 23 işyeri) nin adil piyasa (pazar) değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

- Bu değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporda görev alan değerleme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerleme konusu varlıkla veya değerleme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerleme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

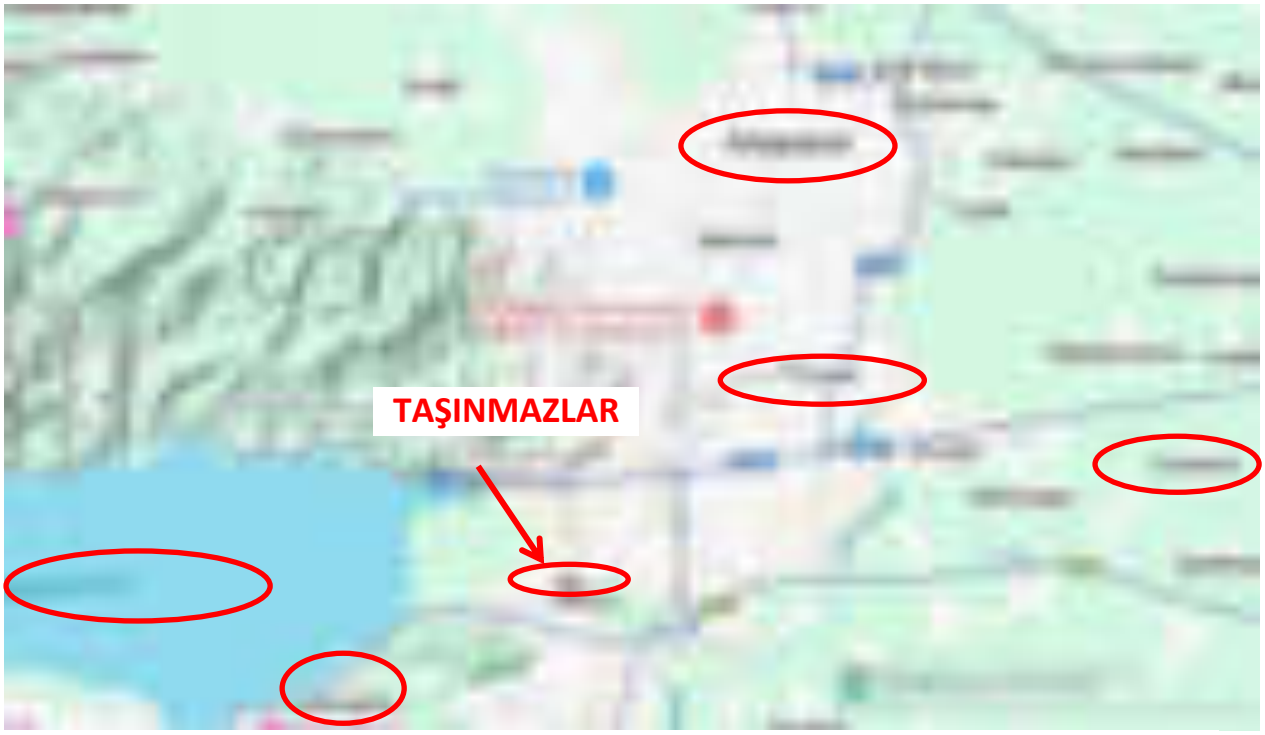
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Ekspertize konu 262 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi, 262 Ada 1 Parsel içerisinde yer alan toplam 46 adet(23 mesken + 23 işyeri) bağımsız bölümlerdir (Taşınmaz listesi rapora eklenmiştir.)

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İnnova Arifiye Sitesi'ne ulaşım için; Atatürk Caddesi üzerinden kuzey istikamette ilerlerken sol kol üzerinde yer alan Adnan Menderes Caddesi'ne dönüş yapılır. Cadde üzerinden batı istikamette 220 m ilerlenerek 264 Ada 1 Parsele ulaşılır. Atatürk Caddesi üzerinden kuzey istikamette ilerlerken sol kol üzerindeki Siteler Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinden yine batı yönünde yaklaşık 450 m ilerlenerek sol kol üzerinde yer alan ve yan yana konumlu olan 257 Ada 1 parsel ve 818 Ada 10 nolu parsellere ulaşım sağlanır. Taşınmazlar yakın çevre itibariyle kuzey yönünden D-100 Karayolu2na 1.85 km, güney yönünden Anadolu Otoyolu'na 800 m, doğu yönünden Atatürk Caddesi'ne 400 m, batıdan ise Sapanca Gölü kıyısına yaklaşık 2,5 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde 2-3 katlı müstakil yapılar ve siteler bulunmakta olup orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Ayrıca boş arsa vasıflı taşınmazlar ile ekilebilir araziler de yer almaktadır. Yapılaşma büyük oranda tamamlanmış olup toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Arifiye Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Üzeyir Garih Ortaokulu, Sakarya 1. OSB gibi nirengi noktaları mevcuttur.



3.1.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

13.02.2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre ana gayrimenkulün bilgileri ve gayrimenkulün tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi, sınırları içinde yer alan 33.8247,60 m² alanlı 'Bir Adet Dört Katlı İki Adet Üç Katlı Üç Adet İki Katlı Betonarme Apartman ve Arsası' nitelikli taşınmaz kat mülkiyetli olup 262 Ada 1 parselde yer alan aşağıda listeli bağımsız bölümlerdir.

SIRA	ADA	PARSEL	BLOK	BB	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	CİLT	SAYFA	MALİK/HİSSE	TAPU TARİH	YEVMİYE
1	261	1	T1-A	1	ZEMİN	MESKEN	134	33400	8	779	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
2	261	1	T1-A	2	ZEMİN	MESKEN	98	33400	8	780	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
3	261	1	T1-A	3	ZEMİN	MESKEN	123	33400	8	781	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
4	261	1	T1-A	4	ZEMİN	MESKEN	123	33400	8	782	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
5	261	1	T1-A	5	ZEMİN	MESKEN	96	33400	8	783	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
6	261	1	T1-A	6	ZEMİN	MESKEN	98	33400	8	784	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
7	261	1	T1-A	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66	33400	8	785	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
8	261	1	T1-A	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65	33400	8	786	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
9	261	1	T1-A	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72	33400	8	787	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
10	261	1	T1-A	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72	33400	8	788	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
11	261	1	T1-A	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65	33400	8	789	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
12	261	1	T1-A	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66	33400	8	790	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
13	261	1	T1-B	1	1	MESKEN	98	33400	8	791	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
14	261	1	T1-B	2	1	MESKEN	95	33400	8	792	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
15	261	1	T1-B	3	1	MESKEN	120	33400	8	793	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
16	261	1	T1-B	4	1	MESKEN	119	33400	8	794	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
17	261	1	T1-B	5	1	MESKEN	93	33400	8	795	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
18	261	1	T1-B	6	1	MESKEN	96	33400	8	796	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
19	261	1	T1-B	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66	33400	8	797	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
20	261	1	T1-B	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65	33400	8	798	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
21	261	1	T1-B	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72	33400	8	799	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
22	261	1	T1-B	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72	33400	8	800	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
23	261	1	T1-B	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65	33400	9	801	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
24	261	1	T1-B	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66	33400	9	802	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288

25	261	1	T1-C	1	1	MESKEN	96	33400	9	803	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
26	261	1	T1-C	2	1	MESKEN	93	33400	9	804	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
27	261	1	T1-C	3	1	MESKEN	116	33400	9	805	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
28	261	1	T1-C	4	1	MESKEN	116	33400	9	806	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
29	261	1	T1-C	5	1	MESKEN	92	33400	9	807	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
30	261	1	T1-C	6	1	MESKEN	104	33400	9	808	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
31	261	1	T1-C	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66	33400	9	809	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
32	261	1	T1-C	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65	33400	9	810	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
33	261	1	T1-C	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72	33400	9	811	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
34	261	1	T1-C	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72	33400	9	812	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
35	261	1	T1-C	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65	33400	9	813	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
36	261	1	T1-C	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66	33400	9	814	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
37	261	1	T2-A	1	1	MESKEN	307	33400	9	815	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
38	261	1	T2-A	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	228	33400	9	816	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
39	261	1	T2-B	1	1	MESKEN	751	33400	9	817	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
40	261	1	T2-B	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	631	33400	9	818	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
41	261	1	T2-C	1	1	MESKEN	751	33400	9	819	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
42	261	1	T2-C	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	631	33400	9	820	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
43	261	1	T2-D	1	1	MESKEN	751	33400	9	821	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
44	261	1	T2-D	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	631	33400	9	822	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
45	261	1	T2-E	1	1	MESKEN	775	33400	9	823	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288
46	261	1	T2-E	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	631	33400	9	824	YEŞİL GYO A.Ş.	16.12.2016	4288

3.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

13.02.2025 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre;

Beyanlar Hanesinde:

-Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (10.01.2024 tarih, 406 yevmiye)
-Yönetim Planı : 14/12/2016 (16.12.2016 tarih, 4288 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesi nin 05/02/2025 tarih 2025/113 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile konkordato şerhi. (06.02.2025 tarih, 1450 yevmiye)

- Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde çok sayıda İcrai Haciz, İhtiyati Haciz, Kamu Haczi gibi şerh kayıtları bulunmakta olup tapu kayıtları rapor ekinde mevcuttur.

Rehinler Hanesinde:

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1/0 derecede 36000000.00 TL bedelle 27.10.2015 tarih, 3512 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2/0 derecede 97000000.00 TL bedelle 21.06.2021 tarih, 4100 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Dairesi nin 04/01/2023 tarih 2023/18 ESAS sayılı Resmi (05.01.2020 tarih, 101 yevmiye)

Taşınmazlar üzerinde çok sayıda İcrai Haciz, İhtiyati Haciz, Kamu Haczi gibi şerh kayıtları, 150/C Maddesi Satışa Arz Şerhleri, İpoteğin paraya çevrilmesi, konkordato şerhi ve çeşitli banka ve kurumlara ait ipotek kaydı bulunmakta olup tapu kayıtları rapora eklenmiştir.

Söz konusu taşınmazın edinme tarihi ve üzerindeki takyidatlara bakıldığında 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine göre GYO bünyesine alındığı, 30. Maddesine göre ise ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edildiği anlaşılmıştır. Konu taşınmaz üzerinde bulunan diğer kısıtlayıcı şerhler taşınmaz şirket portföyündeyken, şirketin ticari faaliyetlerinde yaşanan olumsuzluklar nedeni ile konulmuştur. Taşınmazların takyidatlar açısında bakıldığında GYO bünyesinde bulunması uygun değildir. Ancak kısıtlayıcı şerhler taşınmazın devredilmesine engeldir. Bu şerhler kalktığında taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Ayrıca ipoteklerin ise paraya çevrilmesi istenmiştir. Bu da taşınmazın mülkiyetinin icra yolu ile satılarak değişmesine sebep olacaktır.

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmazlar 16.12.2016 tarih ve 4288 yevmiye numarası ile kat irtifak tesisi işlemi olarak 'Yeşil GYO A.Ş.' adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Arifbey Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre taşınmazların bulunduğu parsel 13.12.2021 tarihli 1/1000 Ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı kapsamında; Kısmen Konut Alanı + Kısmen Yol Boyu Ticaret alanı, Konut Alanı olan kısmın Ayrık Nizam, Emsal:0,90, Taks: 0,30, 3 kat müsaadeli şeklindedir. Ticaret Alan kısmın ise Bitişik Nizam 3 kata müsaadeli olduğu bilgisi alınmıştır.

Plan notlarına göre;

1. Konut Alanları

Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik Planlanan alanlardır.

3. T3 Ticaret Alanları

Ticaret Ve Konut Kullanımının Birlikte Yer Aldığı Alanlardır.

3.1. Yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut alanlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan, imalathane niteliğinde olmayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yapılar yer alabilir.

Plan notları rapor ekinde sunulmuştur.

Parsel, belediye sınırları içinde, 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu ada-parsel bazında yerinin doğruluğunun tespiti TKGM nin parsel sorgu sisteminde ve Sakarya ili, Arifiye ilçe belediyesindeki imar paftasına göre yapılmıştır.

Ayrıca değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kentsel dönüşüm projesi bulunmadığı ve bölgenin riskli alan sınırları içerisinde kalmadığı bilgisi görevli memur tarafından sözlü olarak verilmiştir.

3.5 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkuller için hazırlanmış satış vaadi, kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. sözleşme bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Arifiye İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada değerleme konusu taşınmazlar için alınmış olan;

<u>Yeni Yapı Ruhsatları:</u>

- 28.10.2015 tarih ve 76/139 sayılı yeni yapı ruhsatı,(A Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/140 sayılı yeni yapı ruhsatı,(B Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/141 sayılı yeni yapı ruhsatı,(C Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/142 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-A Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/143 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-B Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/144 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-C Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/145 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/146 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/147 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)

- 28.10.2015 tarih ve 76/148 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)
- 28.10.2015 tarih ve 76/149 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)

Yenileme Ruhsatları:
- 17.08.2016 tarih ve 76/139 sayılı yeni yapı ruhsatı,(A Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/140 sayılı yeni yapı ruhsatı,(B Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/141 sayılı yeni yapı ruhsatı,(C Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/142 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-A Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/143 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-B Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/144 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-C Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/145 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/146 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/147 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/148 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)
- 17.08.2016 tarih ve 76/149 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T2 Blok)

Yeniden Ruhsatlar:
- 16.11.2022 tarih ve 76/142 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-A Blok)
- 16.11.2022 tarih ve 76/143 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-B Blok)
- 16.11.2022 tarih ve 76/144 sayılı yeni yapı ruhsatı,(T1-C Blok)

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:
- 21.03.2017 tarih ve 70/27 sayılı yapı kullanma izin belgesi,(A Blok)
- 21.03.2017 tarih ve 70/28 sayılı yapı kullanma izin belgesi,(B Blok)
- 21.03.2017 tarih ve 70/29 sayılı yapı kullanma izin belgesi,(C Blok)
- 26.12.2023 tarih ve 199 sayılı yapı kullanma izin belgesi,(T1-A Blok)
- 26.12.2023 tarih ve 200 sayılı yapı kullanma izin belgesi,(T1-B Blok)
- 26.12.2023 tarih ve 201 sayılı yapı kullanma izin belgesi,(T1-C Blok)

Yapılan dosya incelemesinde herhangi bir olumsuz karar veya tutanağa rastlanmamıştır. Henüz inşaatına başlanılmayan T2-A, T2-B, T2-C, T2-D, T2-E blokların ruhsat süreleri tamamlanmış olup herhangi bir yenileme ruhsatları bulunmamaktadır. Eksik blok inşaatlarının yapılabilmesi için ruhsat yenileme yapılması gerekmektedir.

3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Arifiye İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada söz konusu taşınmazların bulunduğu sitenin yapı denetimlerinin A, B, C Blokların Eytun Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından, T1 Blokların Omni Yapı Denetim tarafından yapılmaktadır.

Ancak parsel üzerinde henüz inşaatına başlanılmayan T2-B, T2-C, T2-D, T2-E blokların ise 05.12.2018 tarihli %10 hakkediş seviyesi ile Eytun Yapı Denetim Şirketinde Fesihli olduğu bilgisi alınmıştır.

T2-A bloğun 05.12.2018 tarihli %60 hakkediş seviyesi ile Eytun Yapı Denetim Şirketinde Fesihli olduğu bilgisi alınmıştır.

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması 17.08.2016 tarih ve 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 Sayılı ruhsatlarına esas onaylı mimari projeleri esas alınarak hazırlanmıştır. Taşınmazlar için takdir edilen değerler tamamen esas alınan bu proje dikkate alınarak belirlenmiş olup farklı bir mimari proje uygulanması durumunda değişiklik gösterebilecektir.

3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 262 ada 1 parsel için düzenlenmiş olan A blok S3404095CCAD1 belge nolu B Sınıfı Enerji kimliği, B blok S34A0B5EB7D8A belge nolu B Sınıfı Enerji kimliği, C bloklarda S348E5D9DE53E belge nolu B Sınıfı Enerji kimliği, Y2354C1D527F8 belge nolu T1-A Blok B Sınıfı Enerji kimliği, Y23546A05D42E belge nolu T1-B Blok B Sınıfı Enerji kimliği, Y2354483A2D8C belge nolu T1-C Blok B Sınıfı Enerji kimliği, bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Sakarya İli:

Hızlı kalkınması ve gelişmesiyle Türkiye'nin önemli şehirlerinden birisi olan Adapazarı(Sakarya), doğal güzellikleri ve yöresel kültürünün zenginliğiyle de dikkat çekmektedir.

Denizi, kumsalları, gölleri, nehirleri, yaylaları, kaplıcaları yanında Taraklı ve Geyve gibi Osmanlı dönemi yerleşim yerlerindeki geleneksel yaşantısıyla, Bizans ve Osmanlı dönemi tarihi eserleriyle ülkemizin görülmeye değer cennet köşelerinden biridir.

Türklerin XIII. yüzyılda fethettiği Sakarya iline, Kafkasya'dan, Balkanlardan XVIII. ve XIX. yüzyıllarda yoğun göçler yaşanmıştır. Yüzyılın son kitlesel göçüyle 1989 yılında Bulgaristan'dan soydaşlarımız gelmiştir. Gelişen sanayisi ve ulaşım yollarının kavşak noktası Sakarya'ya günümüzde de iç göçler halen sürmektedir. Yakın bir gelecekte bir milyon insanın yaşayacağı Sakarya ili, Marmara Bölgesi'nin parlayan yıldızıdır.

Sakarya ili, doğudan Düzce ili, güneydoğudan Bolu ili, güneyden Bilecik ili, batıdan Kocaeli ili ve kuzeyden ise Karadeniz ile çevrilidir. Sakarya ilinin 16 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar; Adapazarı, Akyazı, Arifiye, Erenler, Ferizli, Geyve, Hendek, Karapürçek, Karasu, Kaynarca, Kocaali, Pamukova, Sapanca, Serdivan, Söğütlü ve Taraklı'dır

Sakarya, 1573 yılında "Ada" isimli bir köy, 1646 yılında nahiye, 1658 yılında Akyazı'ya bağlı bir köy, 1692 yılında kadılık, 1742 yılında tekrar nahiye olur. Yerleşim merkezi Osmanlı ile Cumhuriyet dönemleri (1837-1954 yılları) arasında 117 yıl boyunca da kasaba (ilçe) statüsüne sahiptir. Uzun yıllar Kocaeli Sancağına bağlı bir kaza olan Adapazarı, 22 Haziran 1954 tarihinde 6419 sayılı kanunla Kocaeli ilinden ayrılarak "Sakarya" adını alır.

Adapazarı; Akyazı, Geyve, Hendek ve Karasu ilçelerinin merkezi olarak adını Sakarya olarak almasından sonra 1 Aralık 1954 günü törenlerle İlk Vali Nazım Üner göreve başlar.

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 ekseni durumundadır. 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 ilinin karayolu ile bazı illere uzaklığı: Adana'ya 797 km., Antalya'ya 583 km., Bilecik'e 102 km., Bursa 158 km., Eskişehir 188 km., İstanbul 148 km., Trabzon 933 km., Ankara 306 km., Bolu 114 km., İzmir 486 km., Düzce 79 km., Muğla 708 km., Zonguldak 179 km. ve Kocaeli 37 km.'dir.

İl sınırları içinde 65 km.'lik demiryolunda 7 istasyon bulunmaktadır. İstanbul'u Ankara ve diğer Anadolu illerine bağlayan demiryolu, Sakarya ilinden geçmektedir. Haydarpaşa'dan itibaren, İzmit'in 10 km. doğusuna kadar D-100 karayolunun hemen yanında ona paralel olarak uzanmakta, Derbent mevkiinde D-100'den ayrılıp, Sapanca Gölü'nün güney kıyısını izleyerek Arifiye istasyonuna varmaktadır. Arifiye istasyonundan itibaren, ana hattan ayrılarak 8,4 km.'lik bir mesafe ile Adapazarı Garı'nda son bulmaktadır. Arifiye'den güneye yönelen ana demiryolu ise Arifiye-Eskişehir karayolunu takip ederek Ankara'ya ulaşmaktadır. Adapazarı'nın demiryolu ile İstanbul'a uzaklığı 141 km., Ankara'ya uzaklığı ise 436 km.dir.

Adapazarı'na havayolu ile ulaşım tercih edildiğinde en yakın havaalanı İstanbul Kurtköy Sabiha Gökçen Havaalanı 110 km. ve İstanbul Havaalanı 176 km. uzaklıktadır.

Arifiye İlçesi:

Arifiye, Adapazarı şehir merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup, asfalt bir yolla Dörtyol mevkiine ve buradan da Adapazarı'na bağlanmaktadır. Ayrıca D-100 Devlet Karayolu, TEM Anadolu Otoyolu ve Bilecik-Eskişehir yolu kullanılarak da diğer şehirlere ulaşılmaktadır. Arifiye ilçesinin kuzeyinde Adapazarı ilçesi, kuzeybatısında Serdivan ilçesi, batısında Sapanca ilçesi, güneyinde Geyve ilçesi, doğusunda Erenler ilçesi yer almaktadır. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un, 26824 sayılı ve 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmesi ile birlikte Arifiye "İlçe" olmuştur.

Arifiye'de genelde tarım ve hayvancılık ön planda iken, 1970'li yıllardan sonra giderek azalmaya başlamıştır. Goodyear Fabrikasının kurulmasına müteakip ülkemizin önde gelen Toyota, Otoyol, Otokar, Tırsan ve Başak Traktör firmalarının yapmış olduğu yatırımlar bölgeyi sanayi için gözde bir konuma gelmiştir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya Geneli Ekonomik Görünüm

Dünya genelinde salgın hastalık ve bölgesel savaşlar sebebiyle yaşanan dalgalanmalar, ekonomik göstergeleri derinden etkilemiştir. 8.2 milyar insan nüfusuna ulaşan dünyada Afrika kıtasında %2, Amerika ve Asya kıtasında %1 nüfus artışı gözlemlenirken Avrupa kıtasında nüfus artışı yatay seyretmiştir. Doğum oranlarının düşüklüğü ekonomik faaliyetlerin de azalmasına etki oluşturmuştur. Küresel enflasyon göstergeleri incelendiğinde nüfus artışının yanı sıra bölgesel savaşlar ve salgın hastalık sonrası yaşanan resesyon dönemi henüz tam olarak atlatılamamıştır.

Verilere göre ABD ve Çin ekonomilerinin AB ekonomisinin üzerinde performans göstermiştir. Buna karşın ekonomik ambargolar ve çeşitli vergilendirmeler ile Çin'in ekonomik faaliyetlerinin daraldığı, %5,4 büyüme yakalamasına karşın bütçesinin GSYİH'ya oranı -%5,8 olarak kayıtlara geçmiştir.

Yaşanan bu gelişmeyi gayrimenkul sektöründeki kriz ve inşaat şirketlerinin finansal krize girmesi takip etmiştir. Rusya'nın Ukrayna ile olan savaşından dolayı ülkelerin Rusya'ya uyguladığı yaptırımlar sadece Rusya'nın ekonomisini etkilemekle kalmamış, özellikle doğalgaz tedariki başta Almanya olmak üzere tüm AB ülkelerinin enerji fiyatlarından kaynaklı maliyet artışları yaşamasına sebep olmuştur. Covid salgını sonrası resesyona giren ve ekonomik faaliyetlerini toparlamaya çalışan AB'nin maliyetlerindeki bu artış rekabet şansını zayıflattığı gibi ithalat süreçlerinde de tasarrufa gitmesine sebep olmuş, AB ile yoğun ticari faaliyet yürüten diğer ülkelerin de ekonomik olarak süreçten etkilenmesine sebep olmuştur.

Kuzey Afrika ve Ortadoğu için Suriye iç savaşının bitmesi olumlu bir etki yaratmış olmakla beraber İsrail ile Filistin arasında yaşanan savaş bölgedeki istikrarın negatif yönde etkilenmesine sebep olmuştur. Özellikle Gazze'de yaşanan insanlık dramı tüm dünya ülkeleri tarafından tepkiyle karşılanmış, bölgenin istikrara kavuşmasına yönelik beklentileri negatif etkilemiştir.

ABD'nin başkanlık seçimleri sonrası yeniden iktidara gelen Trump yönetiminin başta Çin olmak üzere birçok ülkeye uygulamaya başladığı gümrük verileri ve çeşitli yaptırımlar, yatırımcıların başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere birçok ülkeye yatırım yapmasına engel oluşturmaya başlamıştır. Meksika ile yaşanan düzensiz göçmen krizi ve Kanada ile yaşanan sınır anlaşmazlıkları vergisel bir cezalandırma sistemi ile çözülmeye çalışılmaktadır. Rusya ile Ukrayna arasındaki savaşın akıbetini belirlemek üzere uzlaştırıcı rol üstlenen Trump yönetimi henüz bu noktada bir başarı kaydedemezken dünya deniz ticaretinin önemli denizlerinde ve körfezlerinde yaşanan terör saldırılarına karşı da etkili bir adım atamamıştır.

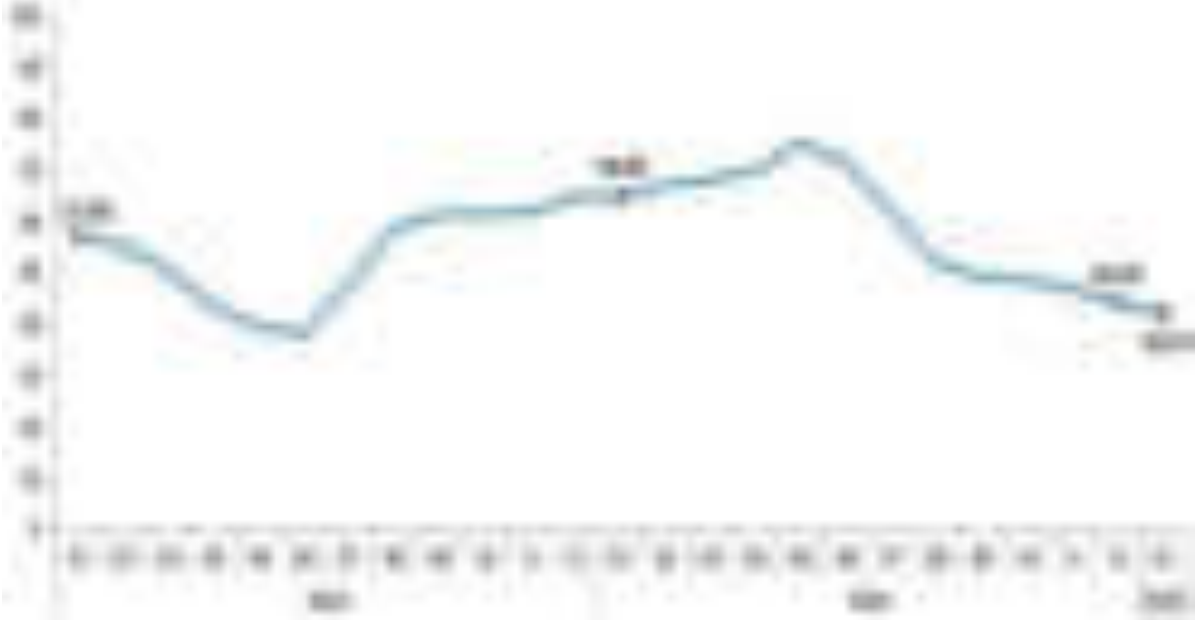
Bu gelişmelere karşın teknoloji alanında yaşanan gelişmeler ve yapay zeka sistemlerinin yarattığı etki yatırımcıların ilgisini çekmiş, bu alanda yatırım yapan birçok firmaya çeşitli alanlarda yatırımlar yapılmaya başlanmıştır. Bazı kayıtlara göre dünyanın en büyük 10 şirketinin 7'sinin teknoloji tabanlı şirketlerden oluşması da bunun bir etkisi olarak görülmektedir. ABD tarafından 500 milyar USD'ye mal olacağı belirtilen Stargate projenin duyurulduğu günün hemen ardından Çin'de faaliyet gösteren bir şirketin yaklaşık 6 milyon USD bütçeyle hayata geçirdiğini duyurduğu yapay zeka aracı, bu alandaki proje maliyetlerini tartışmaya açmış ve yatırımcıların tercihlerini yeniden değerlendirmesine sebep olmuştur. ABD borsalarında ciddi düşüşe sebep olan olayın ardından Çin menşeili yapay zeka sisteminin güvenlik ve efektif kullanım imkanı tartışma konusu olmuş, projenin belirtilen maliyetlerin çok üzerinde gerçekleşmesine rağmen düşük bütçe ile gerçekleştirilmiş gibi sunulduğu iddia edilmiştir.

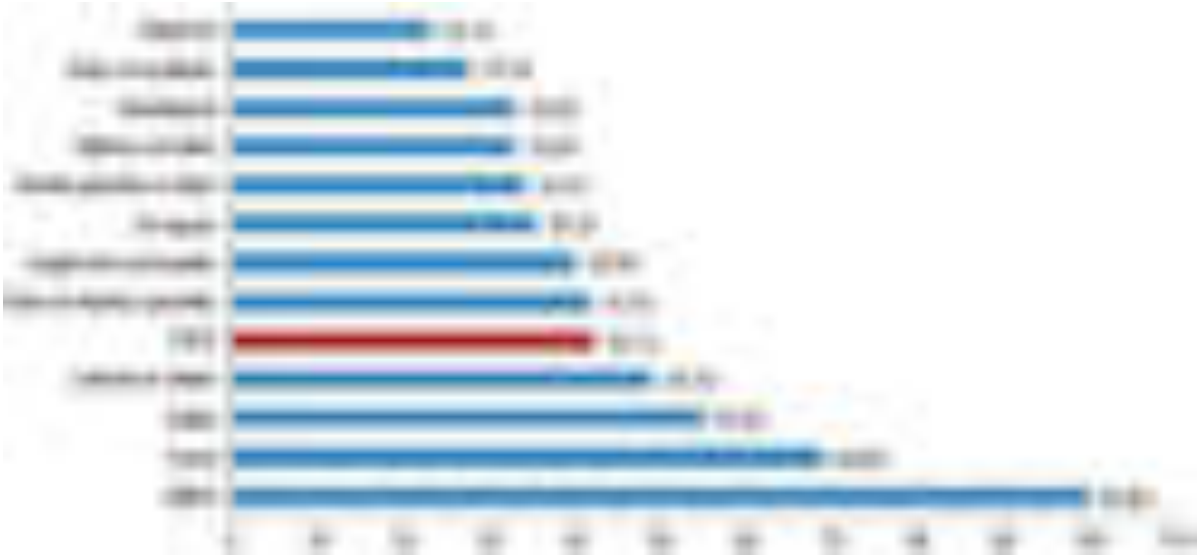
Gelişmekte olan ülkelerin ekonomik belirsizlikler içerisinde düşük performans seyretmesi beklenirken son 5 yıllık büyüme verilerine göre en iyi büyüme performansını Ruanda göstermiştir.

Afrika kıtasının dünyaya açılan kapısı olma görevini üstlenen yaklaşık 26 bin m² yüzölçümüne sahip Ruanda, yaklaşık 14.4 milyon nüfusuyla %8.2 büyüme performansı elde etmiştir. En yakın rakibi Hindistan %6,40 ve Zambiya %5.80 büyüme ile onu takip etmiştir.

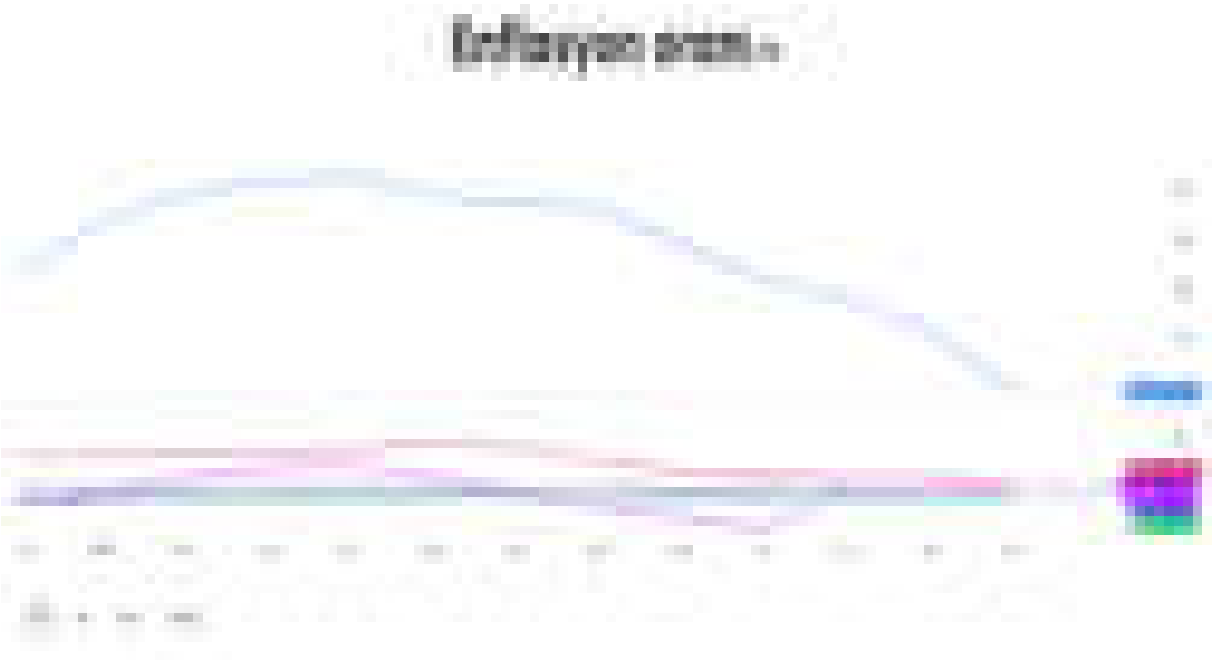
Türkiye Geneli Ekonomik Görünüm

Ülkemiz, covid salgını sonrası yaşanan ekonomik problemi atlatmak için faiz indirimlerini esas alan bir ekonomik modele geçiş yapmış, 2023 yılındaki genel seçimler sonrasında klasik iktisadi teoremler benimsenerek faiz politikasında değişikliğe gidilmiştir. Bu ara dönemde yaşanan ekonomik kayıplar sebebiyle enflasyon uzun yıllar sonra yükselmiş ve Dünya'nın en yüksek 2. enflasyonuna sahip ülkesi konumuna gelmemize sebep olmuştur.

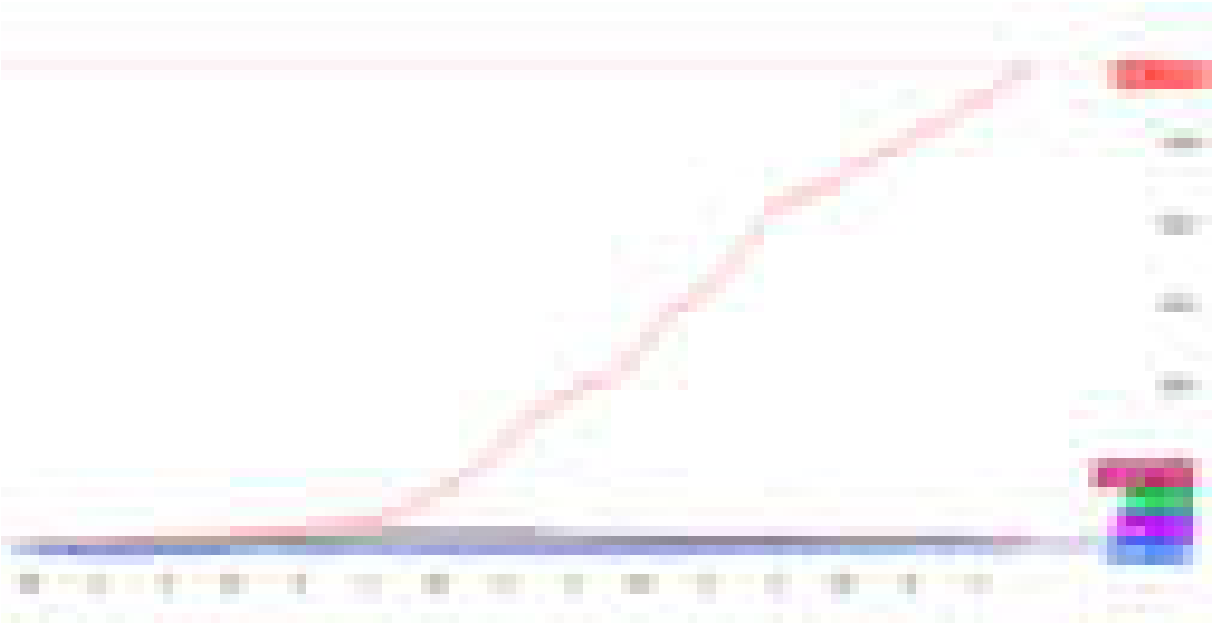


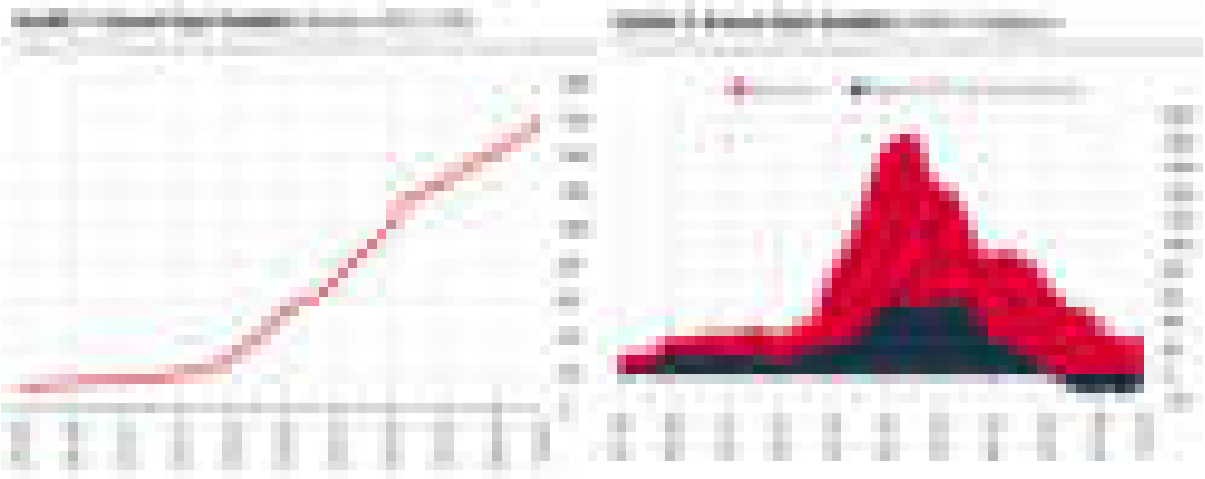


TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %5,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,12 ve on iki aylık ortalamalara göre %56,35 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-5,17 ile giyim ve ayakkabı olmuş, buna karşılık; 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %23,57 ile sağlık olmuştur.

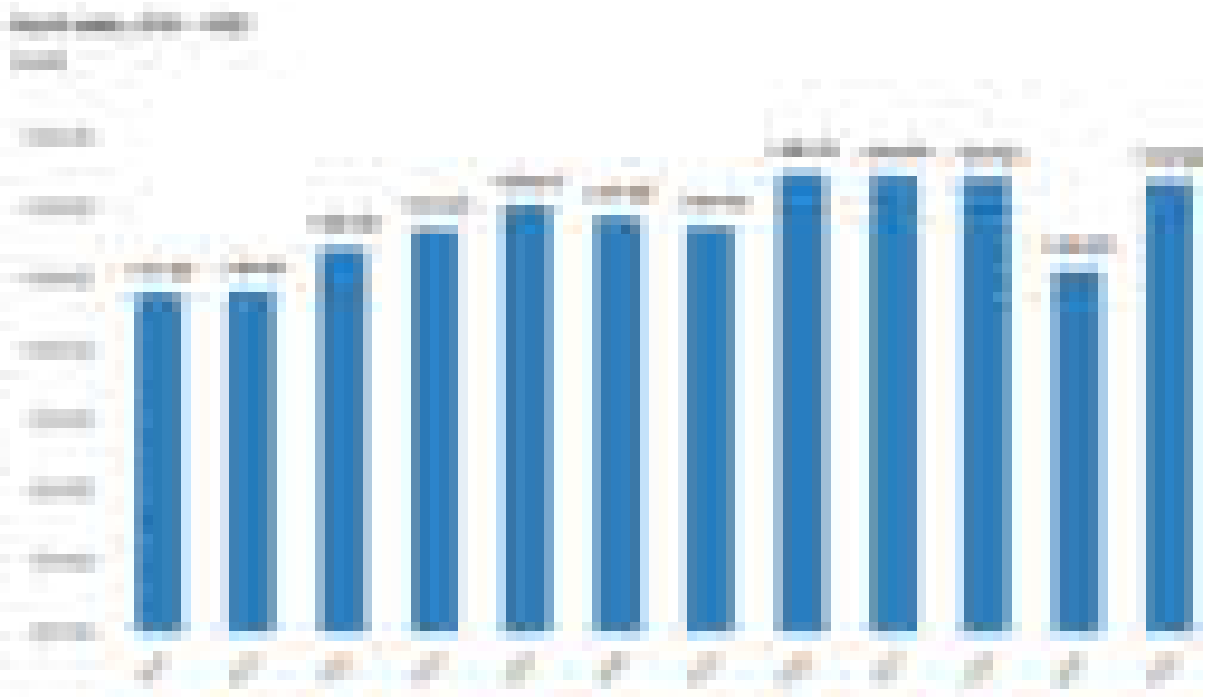


Verilere göre dünya ülkeleri arasında son 1 yılda enflasyon oranı Arjantin'de %117,80 olurken ülkemizde %42,12 ve bizi takip eden Zimbabve'de %37,20 olarak kayıtlara geçmiştir. Özellikle gıda ve konut kirası yönünden baskılanan enflasyon, bu kalemlerdeki artışın hala yüksek olması sebebiyle zayıf bir düşüş performansı göstermektedir.





TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi incelendiğinde 2024 yılında nominal %29,40 artış olduğu belirtilirken TÜFE ile indirgenmiş reel fiyatlarda -%10,4 oranında negatif yönlü değişim olduğu belirtilmiştir. Verilere göre son 5 yıl içerisinde Türkiye'nin konut fiyat endeksi %1.189,67 artış gösterirken en yakın rakibimiz olan Yeni Zelanda'da %24,63 oranında artış gözlemlenmiştir. Konut fiyatlarındaki yüksek artış kiralara etki etmiş, ülke genelinde kira fiyatlarında beklenenin üzerinde artışlar yaşanmıştır. Hükümetimizce önlem olarak alınan ve 2 yıl uygulanan %25 oranındaki kira artış sınırı yapılan araştırmalara göre ülke genelinde pek uygulanmamış, artışlar %100'e yakın hatta bunun üzerinde oranlarla gerçekleştirilmiştir.



TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine bakıldığında; Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 olmuştur. Konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olarak gerçeklemiştir. ipotekli konut satışları ise Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuştur. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9 ve 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler dikkate alındığında, özellikle konut amaçlı üretim yapmak isteyen geliştiriciler için pazarda bir hareketlilik olduğu söylenebilir durumdadır.

Yakın zamanda evden çalışma şartlarının kademeli olarak kaldığırılacağı varsayıldığında kiralık konut ve ofis sektörünün arzında bir artış olacağı gibi talebin de bu arzı dengeleyeceği düşünülmektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu taşınmaz için alınan 13.02.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre devredilmesini kısıtlayan ve mülkiyeti üzerinde sorun yaratacak şerhler bulunmakta olup bu şerhler terkin edilene kadar taşınmazın devredilmesi mümkün değildir. Şerhler ilerleyen dönemlerde mülkiyet açısında sorun yaratacaktır. 14.02.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 14.02.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

Değerlemede, herhangi bir varsayım kullanılmamakla birlikte, karşılaştırılan emsaller özellikle bölgeden ve aynı imar durumu içinde olanlardan seçilmiş ve bu parsellerin bu hali ile piyasadaki satış rakamları dikkate alınmıştır.

4.5 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Taşınmazın Bulunduğu Ana Gayrimenkulün Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul (İnnova Arifiye) Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey mahallesi 262 Ada 1 parsel üzerinde yer almakta olup 33.827,60 m2 alana sahip arsa üzerine ayrık nizamda inşa edilmiş bir yapıdır. Projesine ve eklerine göre parsel üzerinde A, B, C Bloklar (yurt binası) ve T1A, T1B, T1C, T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E Bloklar olmak üzere toplam 11 adet blok bulunmaktadır.

Taşınmazların yer aldıkları T1A, T1B ve T1C blokların her biri zemin + 1 normal katlı olup 6'şar adet ticari, 6'şar adet konut şeklindedir. T1 bloklarda toplam 36 adet bağımsız bölüm vardır. T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E blokların zemin katlarında 1'er adet dükkan, normal katlarında ise 1'er adet mesken olmak üzere toplam 10 adet bağımsız bölümlü olarak projelendirilmiştir. Hali hazırda T1A, T1B, T1C bloklar tamamlanmış olup T2A Blok fiziksel inşaat seviye oranı %60 civarındadır. Diğer blokların (T2B, T2C, T2D ve T2E) yapımına henüz başlanmamıştır.

Taşınmazların Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar kısmen tamamlanmış durumda olup mevcut halleri ile satışa sunulan ve pazarlanan mülklerdir. Taşınmazlarda tamamlanmış olan meskenlerde dış kapılar çelik, iç kapılar mobilya kapı, pencereler pvc doğrama şeklindedir. Yerler kısmen seramik kısmen parke kaplama olup duvarlar saten boyalıdır. Mutfakta hazır imalat dolap ve mermer tezgah kullanılmıştır.
Ticari ünitelerde ise ön cepheler camekan kaplama dış cephe komple boyalıdır.

SIRA	ADA	PARSEL	BLOK	BB	KAT	NİTELİK	BRÜT ALAN
1	261	1	T1-A	1	ZEMİN	MESKEN	86,81
2	261	1	T1-A	2	ZEMİN	MESKEN	86,81
3	261	1	T1-A	3	ZEMİN	MESKEN	98,89
4	261	1	T1-A	4	ZEMİN	MESKEN	98,89
5	261	1	T1-A	5	ZEMİN	MESKEN	86,81
6	261	1	T1-A	6	ZEMİN	MESKEN	86,81
7	261	1	T1-A	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
8	261	1	T1-A	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
9	261	1	T1-A	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	205

10	261	1	T1-A	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	205
11	261	1	T1-A	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
12	261	1	T1-A	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
13	261	1	T1-B	1	1	MESKEN	86,81
14	261	1	T1-B	2	1	MESKEN	86,81
15	261	1	T1-B	3	1	MESKEN	98,89
16	261	1	T1-B	4	1	MESKEN	98,89
17	261	1	T1-B	5	1	MESKEN	86,81
18	261	1	T1-B	6	1	MESKEN	86,81
19	261	1	T1-B	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
20	261	1	T1-B	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
21	261	1	T1-B	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	205
22	261	1	T1-B	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	205
23	261	1	T1-B	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
24	261	1	T1-B	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
25	261	1	T1-C	1	1	MESKEN	86,81
26	261	1	T1-C	2	1	MESKEN	86,81
27	261	1	T1-C	3	1	MESKEN	98,89
28	261	1	T1-C	4	1	MESKEN	98,89
29	261	1	T1-C	5	1	MESKEN	86,81
30	261	1	T1-C	6	1	MESKEN	86,81
31	261	1	T1-C	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
32	261	1	T1-C	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
33	261	1	T1-C	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	205
34	261	1	T1-C	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	205
35	261	1	T1-C	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
36	261	1	T1-C	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	194
37	261	1	T2-A	1	1	MESKEN	163,29
38	261	1	T2-A	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	313,59

39	261	1	T2-B	1	1	MESKEN	163,29
40	261	1	T2-B	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	313,59
41	261	1	T2-C	1	1	MESKEN	163,29
42	261	1	T2-C	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	313,59
43	261	1	T2-D	1	1	MESKEN	163,29
44	261	1	T2-D	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	313,59
45	261	1	T2-E	1	1	MESKEN	163,29
46	261	1	T2-E	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	313,59

4.6 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Arifiye İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yapılan araştırmada değerleme konusu taşınmazlar için alınmış olan;

A Blok; - 28.10.2015 tarih ve 76/139 sayılı yeni yapı ruhsatı, - 17.08.2016 tarih ve 76/139 sayılı yenileme yapı ruhsatı, - 21.03.2017 tarih ve 70/27 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Bblok; - 28.10.2015 tarih ve 76/140 sayılı yeni yapı ruhsatı, - 17.08.2016 tarih ve 76/140 sayılı yenileme yapı ruhsatı, - 21.03.2017 tarih ve 70/28 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

C Blok; - 28.10.2015 tarih ve 76/141 sayılı yeni yapı ruhsatı, - 17.08.2016 tarih ve 76/141 sayılı yenileme yapı ruhsatı, - 21.03.2017 tarih ve 70/29 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

T1 Blok; - 28.10.2015 tarih ve 76/142 sayılı (T1-A Blok), - 28.10.2015 tarih ve 76/143 sayılı (T1-B Blok), - 28.10.2015 tarih ve 76/144 sayılı (T1-C Blok) yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

- 17.08.2016 tarih ve 76/142 sayılı (T1-A Blok), - 17.08.2016 tarih ve 76/143 sayılı (T1-B Blok), - 17.08.2016 tarih ve 76/144 sayılı (T1-C Blok) yenileme yapı ruhsatı bulunmaktadır.

- 16.11.2022 tarih ve 76/142 sayılı (T1-A Blok), - 16.11.2022 tarih ve 76/143 sayılı (T1-B Blok), - 16.11.2022 tarih ve 76/144 sayılı (T1-C Blok) yeniden yapı ruhsatı bulunmaktadır.

- 26.12.2023 tarih ve 199 sayılı (T1-A Blok), - 26.12.2023 tarih ve 200 sayılı (T1-B Blok), - 26.12.2023 tarih ve 201 sayılı (T1-C Blok) yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

T2 Blok; - 28.10.2015 tarih ve 76/145 sayılı (T2-A Blok),- 28.10.2015 tarih ve 76/146 sayılı(T2-B Blok), - 28.10.2015 tarih ve 76/147 sayılı (T2-C Blok), - 28.10.2015 tarih ve 76/148 sayılı (T2-D Blok), - 28.10.2015 tarih ve 76/149 sayılı (T2-E Blok) yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

- 17.08.2016 tarih ve 76/145 sayılı (T2-A Blok),- 17.08.2016 tarih ve 76/146 sayılı (T2-B Blok), - 17.08.2016 tarih ve 76/147 sayılı (T2 –C Blok), - 17.08.2016 tarih ve 76/148 sayılı (T2 – D Blok), - 17.08.2016 tarih ve 76/149 sayılı (T2 – E Blok) yenileme yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Yapılan dosya incelemesinde herhangi bir olumsuz karar veya tutanağa rastlanmamıştır. Henüz inşaatına başlanılmayan T2-B, T2-C, T2-D, T2-E blokların ruhsat süreleri tamamlanmış olup herhangi bir yenileme ruhsatları bulunmamaktadır. Eksik blok inşaatlarının yapılabilmesi için ruhsat yenileme yapılması gerekmektedir.

4.7 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller 'Mesken' ve 'Asma Katlı Dükkan' niteliğinde olup taşınmazların onaylı mimari projesindeki yerlerinde, alan ve kullanım amacı olarak projeleri ile uyumlu olarak inşa edildikleri varsayılmıştır. Söz konusu taşınmazlar ve içinde yer aldığı bina amacına uygun olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.a. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkullerin; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Arsa/arazi türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

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

5.1.b. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

ARSA EMSALLERİ:

Emsal 1: (Sahibi (0540 190 60 40): Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 286 m² alanlı, benzer imar koşullarındaki arsa 3.740.000 TL'den satılıktır.

Emsal 2: (Aksel Gayrimenkul (0537 065 82 22): Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 310 m² alanlı, benzer imar koşullarındaki arsa 4.500.000 TL'den satılıktır.

Emsal 3: (Ayşe Emlak (0530.449 45 19): Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 278 m² alanlı, benzer imar koşullarındaki arsa 3.650.000 TL'den satılıktır.

Emsal 4: (Rixus Emlak (0530 931 18 54): Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 277 m² alanlı, benzer imar koşullarındaki arsa 3.700.000 TL'den satılıktır.

Emsal 5: (Remax Gayrimenkul 0538 021 02 92): Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 295 m² alanlı, benzer imar koşullarındaki arsa 4.100.000 TL'den satılıktır.

SATILIK MESKEN EMSALLERİ

Emsal 1: (İlhan Taş Gayrimenkul: 0 532 618 20 31): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 3. Katta konumlu, 90 m² alanlı beyan edilen 2+1 mesken için istenilen satış bedeli 2.475.000 TL dir.

Emsal 2: (İlhan Taş Gayrimenkul: 0 532 618 20 31): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, yüksek giriş katta konumlu, 130 m² alanlı beyan edilen 4+1 mesken için istenilen satış bedeli 4.600.000 TL dir.

Emsal 3: (Megakent Gayrimenkul: 0 544 693 54 44): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 2. katta konumlu, 125 m² alanlı beyan edilen 3+1 mesken için istenilen satış bedeli 3.750.000 TL dir.

Emsal 4: (Megakent Gayrimenkul: 0 544 693 54 44): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, yüksek giriş katta konumlu, 120 m² alanlı beyan edilen 3+1 mesken için istenilen satış bedeli 4.000.000 TL dir.

Emsal 5: (Yağcıoğlu Kaya İnşaat: 0 530 405 06 46): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 3. Katta konumlu, 152 m² alanlı beyan edilen 4+1 mesken için istenilen satış bedeli 5.800.000 TL dir.

Emsal 6: (Evkap Emlak: 0 552 361 95 54): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 1. Katta konumlu, 80 m² alanlı beyan edilen 2+1 mesken için istenilen satış bedeli 2.485.000 TL dir.

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ

Emsal 1: (Wısrem Gayrimenkul: 0 532 369 97 76): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan, 115 m² alanlı beyan edilen işyeri için istenilen satış bedeli 8.150.000 TL dir.

Emsal 2: (Sahibi: 0 533 935 69 86): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan, 100 m² alanlı beyan edilen işyeri için istenilen satış bedeli 8.000.000 TL dir.

Emsal 3: (My Yatırım Gayrimenkul: 0 532 342 37 54): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan, 120 m² alanlı beyan edilen işyeri için istenilen satış bedeli 7.500.000 TL dir.

Emsal 4: (Şahinler Grup: 0 531 922 00 39): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan, 70 m² alanlı beyan edilen işyeri için istenilen satış bedeli 4.250.000 TL dir.

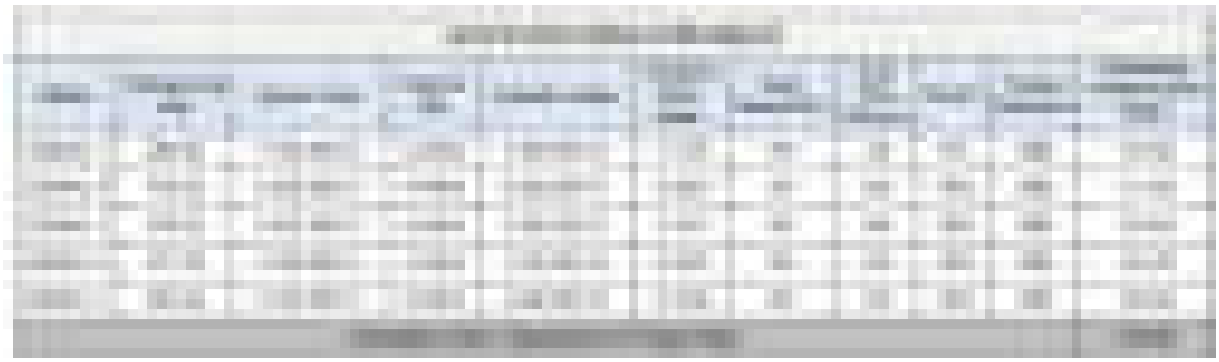
Emsal 5: (Ayşe Gayrimenkul: 0 543 643 26 51): Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan, 80 m² alanlı beyan edilen işyeri için istenilen satış bedeli 5.750.000 TL dir.

5.1.c. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

5.1.d. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Yukarıda yer alan emsaller söz konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ofis vasıflı taşınmazlar olup bu taşınmazlardan alınan değerler söz konusu taşınmazlara uygulanırken konumlarına, kullanım alanlarına, manzara ve kat şerefiyelerine göre düzeltmeler yapılmıştır. Bölgede konutlar ve ofisler hemen hemen benzer Pazar değerine sahip olduğu anlaşılmış olup konutlara ofislerden daha çok talep olduğu düşünülmektedir.

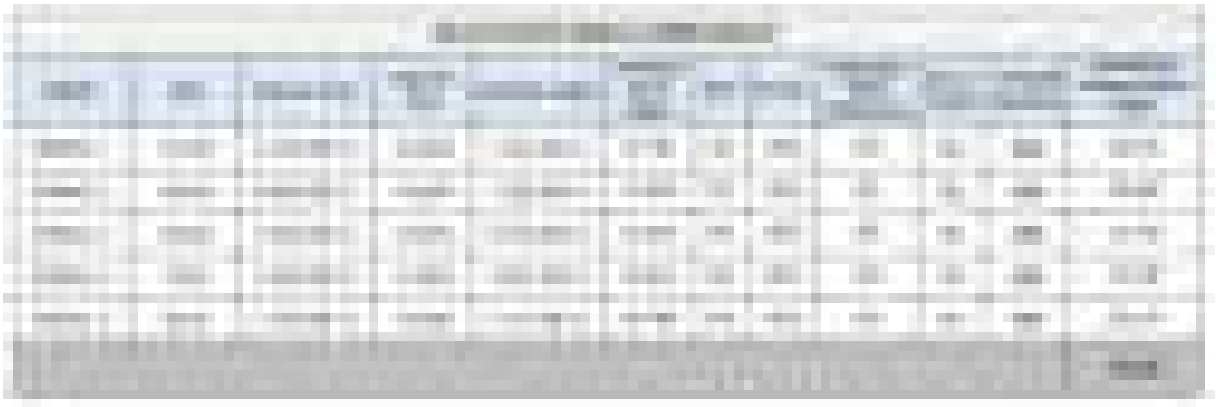
5.1.e. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)



Söz konusu taşınmazların bulunduğu arsanın m² satış fiyatları bulunurken alınan 5 adet emsale pazarlık payı, hissedarlık durumu düzeltmesi, imar durumu düzeltmesi ve konum düzeltmesi yapılarak taşınmazın m² satış fiyatı yuvarlatılmış olarak 10.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bölgede yapılan emsal incelemesinde, taşınmazın etrafındaki konut imarlı parsellerin ortalama satış değerinin 10.000,00 TL/m² olacağı kanaatine varılmış olup ticari imarlı arsanın yaklaşık %20 daha yüksek olabileceği ve 12.000,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Yapılan araştırmalarda bulunan emsallere konum özellikleri ile ilgili düzeltmeler yapıldıktan sonra alınan ortalamaları sonucunda mesken nitelikli taşınmazların m² satış fiyatı olarak yuvarlatılmış olarak 23.000 TL bulunmuştur.



Yapılan araştırmalarda bulunan emsallere konum özellikleri ile ilgili düzeltmeler yapıldıktan sonra alınan ortalamaları sonucunda işyeri nitelikli taşınmazların m² satış fiyatı olarak yuvarlatılmış olarak 35.000 TL bulunmuştur.

5.2 Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık ofis bulunduğu için 'Pazar Yöntemi'' kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları ve alanları göz önüne alınmıştır. Gayrimenkuller kat mülkiyetli Ofis niteliğinde olduğu için ''Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi'' kullanılmamıştır. Gayrimenkullerin bulundukları alanda yapılaşmanın oldukça yeni başlamış olması kat karşılığı inşaatların bulunmaması nedeni ile 'Proje Geliştirme Yöntemi' kullanılmamıştır.

5.2.a. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli Mesken ve İşyeri olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

5.2.b. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Konu gayrimenkullerin piyasa değerlerinin belirlenmesinde, sağlıklı veri elde edilebilecek emsaller pazarda yer aldığı ve konu mülkler bu yöntemin kullanılmasına uygun olduğu için Pazar Değeri Yaklaşımı değerleme çalışmasında kullanılmıştır.

İlgili emsaller 5.1.b başlığı altında, bu emsallerin krokileri 5.1.c başlığı altında, Emsal Karşılaştırma Analizi ise 5.1.d başlığı altında detaylı olarak belirtilmiştir.

5.2.c. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Gayrimenkuller kat mülkiyetli Mesken ve İşyeri olduğu için ''Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi'' kullanılmamıştır.

5.2.d. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Gayrimenkuller kat mülkiyetli Mesken ve İşyeri olduğu için ‘’Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’’ kullanılmamıştır

5.3 Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.3.a. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 kapitalize 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. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.3.b. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Konu mülkler herhangi bir gelir getirme kapasitesine sahip olmadığı için değerlemede ‘’Gelir Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.3.c. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede ‘’Gelir Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.3.d. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemede ‘’Gelir Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.4.b. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

5.4.c. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir proje çalışması değildir. Bölgede üzerinde proje geliştirilen veya kat karşılığı inşa edilmiş/inşa edilen arsalar bulunmamaktadır.

5.4.d. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.e. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli Mesken ve İşyeri olup mevcut durumunun en etkin ve en verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

5.4.f. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkullerde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık Mesken ve İşyeri bulunduğu için 'Pazar Yöntemi'' kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları, alanları, kat, cephe, şerefiyeleri göz önüne alınmıştır.

Gayrimenkuller kat mülkiyetli olduğu için ''Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi'' ve Proje Geliştirme Yöntemi' kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

6.3 Yasal Gereklerin 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 proje içerisinde hali hazırda T2-B, T2-C, T2-D, T2-E blokların inşasına başlanmamış olup ruhsat tarihleri dikkate alındığında yenileme ruhsatı almaları gerektiği kanaatindeyiz.

Söz konusu taşınmazların projesine uygun olduğu varsayımı ile yapı kullanma izin belgesi alması gerekmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde çok sayıda İcrai Haciz, İhtiyati Haciz, Kamu Haczi gibi şerh kayıtları, 150/C Maddesi Satışa Arz Şerhleri, İpoteğin paraya çevrilmesi, Konkordato şerhi ve çeşitli banka ve kurumlara ait ipotek kaydı bulunmakta olup tapu kayıtları rapora eklenmiştir.

Söz konusu taşınmazın edinme tarihi ve üzerindeki takyidatlara bakıldığında 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine göre GYO bünyesine alındığı, 30. Maddesine göre ise ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edildiği anlaşılmıştır. Konu taşınmaz üzerinde bulunan diğer kısıtlayıcı şerhler taşınmaz şirket portföyündeyken, şirketin ticari faaliyetlerinde yaşanan olumsuzluklar nedeni ile konulmuştur. Taşınmazların takyidatlar açısında bakıldığında GYO bünyesinde bulunması uygun değildir. Ancak kısıtlayıcı şerhler taşınmazın devredilmesine engeldir. Bu şerhler kalktığında taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Ayrıca ipoteklerin ise paraya çevrilmesi istenmiştir. Bu da taşınmazın mülkiyetinin icra yolu ile satılarak değişmesine sebep olacaktır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın edinme tarihi ve üzerindeki takyidatlara bakıldığında 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 48 nci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak düzenlenmiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine göre GYO bünyesine alındığı, 30. Maddesine göre ise ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edildiği anlaşılmıştır. Konu taşınmaz üzerinde bulunan diğer kısıtlayıcı şerhler taşınmaz şirket portföyündeyken, şirketin ticari faaliyetlerinde yaşanan olumsuzluklar nedeni ile konulmuştur. Taşınmazların takyidatlar açısında bakıldığında GYO bünyesinde bulunması uygun değildir. Ancak kısıtlayıcı şerhler taşınmazın devredilmesine engeldir. Bu şerhler kalktığında taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.
Ayrıca ipoteklerin ise paraya çevrilmesi istenmiştir. Bu da taşınmazın mülkiyetinin icra yolu ile satılarak değişmesine sebep olacaktır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup gayrimenkuller için üzerinde proje geliştirmesi kapsamında bir tasarrufta bulunulmamıştır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili 14.02.2025 tarihinde belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 14.02.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır. Taşınmazların fiili kullanımı ile tapudaki niteliği bir biri ile uyumludur. Bu açıdan GYO bünyesine alınmasında ve bulundurulmasına sorun yoktur.

Söz konusu taşınmazlar için alınan 13.02.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre devredilmesini kısıtlayan ve mülkiyeti üzerinde sorun yaratacak şerhler bulunmakta olup bu neden söz konusu taşınmazın herhangi bir Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesine alınması veya bulunması uygun değildir. Ancak üzerinde yer alan takyidatlar nedeni ile devredilmesi mümkün değildir.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların değerleme işleminde brüt kullanım alanları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Taşınmazlardan T2-B, T2-C, T2-D, T2-E bloklar içerisinde bulunan gayrimenkullerin henüz inşa edilmemiş olmaları dikkate alınarak arsa payları oranında arsa değeri takdir edilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri de ayrıca rapor içerisinde belirtilmiştir. T2-A blok güncel inşaat seviyesi %60 civarında olup bu blokta yer alan taşınmazların değeri inşaat seviyeleri ve eksik imalatlar dikkate alınarak takdir edilmiştir. Tamamlanması durumundaki değerleri de ayrıca belirtilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Değerlemede, bölgede benzer nitelikli satılık ofis bulunduğu için 'Pazar Yöntemi'' kullanılmıştır. Örnek mülklerin konumları, cepheleri, alanları, göz önüne alınmıştır.

Gayrimenkul kat mülkiyetli olduğu için ''Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi'' kullanılmamıştır. Gayrimenkullerin bulundukları alanda yapılaşmanın oldukça düşük seviyede olması ve kat karşılığı inşaatların bulunmaması nedeni ile 'Proje Geliştirme Yöntemi' kullanılmamıştır.

Değerleme detayı ekte sunulmuş olup
Tamamlanmış Taşınmazların Değeri = 165.420.000,00 TL

Natamam ve Yapılmayan Taşınmazların Değeri =34.525.000,00 TL

Toplam Değeri = 199.945.000,00 TL

Taşınmazların tamamının tamamlanması durumundaki toplam bilgi amaçlı değeri:
240.709.500 TL dir.

7.2.1. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Taşınmazın mevcut inşaat seviyelerine göre toplam satış değeri

KDV HARİÇ DEĞER	199.945.000 TL	YÜZ DOKSAN DOKUZ MİLYON DOKUZ YÜZ KIRK BEŞ BİN TÜRK LİRASI
% 20 KDV	39.989.000 TL	OTUZ DOKUZ MİLYON DOKUZ YÜZ SEKSEN DOKUZ BİN TÜRK LİRASI
% 20 KDV Lİ DEĞER	239.934.000 TL	İKİ YÜZ OTUZ DOKUZ MİLYON DOKUZ YÜZ OTUZ DÖRT BİN DÖRT YÜZ TÜRK LİRASI

Not: KDV Oranı % 20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

15.02.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları 1 USD = 36,1060 TL, 1 EURO = 37,7997 TL dir.

7.2.2. Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Tamamlanmış Kısmının Tarla Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Yapılacak Değer Takdirine İse Gerekirse Bilgi Amaçlı Olarak Ayrıca Yer Verilmesi

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

İlkay GÜRIŞIK	**Ali GÜRIŞIK**
Hazırlayan	Onaylayan
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 920956	SPK Lisans No: 404517

DEĞERLEME TABLOSU

SIRA NO	BLOK	B.B NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI	İNŞAAT SEVİYESİ	ALANI		BİRİM DEĞER		DEĞERİ		YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		% 20 KDV		% 20 KDV Lİ DEĞER		TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	TAMAMLANMASI DURUMUNDAK %20 KDV Lİ DEĞERİ
1	T1-A	1	1	MESKEN	135,72	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
2	T1-A	2	1	MESKEN	99,25	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
3	T1-A	3	1	MESKEN	124,57	100%	98,9	m² x	25.000,00	TL =	2.472.250,00	TL	2.475.000,00	TL	495.000,00	TL	2.970.000,00	TL	2.475.000,00	2.970.000,00
4	T1-A	4	1	MESKEN	124,57	100%	98,9	m² x	25.000,00	TL =	2.472.250,00	TL	2.475.000,00	TL	495.000,00	TL	2.970.000,00	TL	2.475.000,00	2.970.000,00
5	T1-A	5	1	MESKEN	97,23	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
6	T1-A	6	1	MESKEN	99,25	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
7	T1-A	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66,84	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
8	T1-A	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65,83	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
9	T1-A	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72,92	100%	205	m² x	35.000,00	TL =	7.175.000,00	TL	7.175.000,00	TL	1.435.000,00	TL	8.610.000,00	TL	7.175.000,00	8.610.000,00
10	T1-A	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72,92	100%	205	m² x	35.000,00	TL =	7.175.000,00	TL	7.175.000,00	TL	1.435.000,00	TL	8.610.000,00	TL	7.175.000,00	8.610.000,00
11	T1-A	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65,83	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
12	T1-A	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66,84	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
13	T1-B	1	1	MESKEN	99,25	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
14	T1-B	2	1	MESKEN	96,22	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
15	T1-B	3	1	MESKEN	121,54	100%	98,9	m² x	25.000,00	TL =	2.472.250,00	TL	2.475.000,00	TL	495.000,00	TL	2.970.000,00	TL	2.475.000,00	2.970.000,00
16	T1-B	4	1	MESKEN	102,52	100%	98,9	m² x	25.000,00	TL =	2.472.250,00	TL	2.475.000,00	TL	495.000,00	TL	2.970.000,00	TL	2.475.000,00	2.970.000,00
17	T1-B	5	1	MESKEN	94,19	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
18	T1-B	6	1	MESKEN	97,23	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
19	T1-B	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66,84	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
20	T1-B	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65,83	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
21	T1-B	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72,92	100%	205	m² x	35.000,00	TL =	7.175.000,00	TL	7.175.000,00	TL	1.435.000,00	TL	8.610.000,00	TL	7.175.000,00	8.610.000,00
22	T1-B	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72,92	100%	205	m² x	35.000,00	TL =	7.175.000,00	TL	7.175.000,00	TL	1.435.000,00	TL	8.610.000,00	TL	7.175.000,00	8.610.000,00
23	T1-B	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65,83	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
24	T1-B	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66,84	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00

25	T1-C	1	1	MESKEN	97,23	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
26	T1-C	2	1	MESKEN	94,19	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
27	T1-C	3	1	MESKEN	117,49	100%	98,9	m² x	25.000,00	TL =	2.472.250,00	TL	2.475.000,00	TL	495.000,00	TL	2.970.000,00	TL	2.475.000,00	2.970.000,00
28	T1-C	4	1	MESKEN	117,49	100%	98,9	m² x	25.000,00	TL =	2.472.250,00	TL	2.475.000,00	TL	495.000,00	TL	2.970.000,00	TL	2.475.000,00	2.970.000,00
29	T1-C	5	1	MESKEN	94,19	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
30	T1-C	6	1	MESKEN	105,33	100%	86,8	m² x	25.000,00	TL =	2.170.250,00	TL	2.170.000,00	TL	434.000,00	TL	2.604.000,00	TL	2.170.000,00	2.604.000,00
31	T1-C	7	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66,84	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
32	T1-C	8	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65,83	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
33	T1-C	9	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72,92	100%	205	m² x	35.000,00	TL =	7.175.000,00	TL	7.175.000,00	TL	1.435.000,00	TL	8.610.000,00	TL	7.175.000,00	8.610.000,00
34	T1-C	10	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	72,92	100%	205	m² x	35.000,00	TL =	7.175.000,00	TL	7.175.000,00	TL	1.435.000,00	TL	8.610.000,00	TL	7.175.000,00	8.610.000,00
35	T1-C	11	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	65,83	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
36	T1-C	12	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	66,84	100%	194	m² x	35.000,00	TL =	6.790.000,00	TL	6.790.000,00	TL	1.358.000,00	TL	8.148.000,00	TL	6.790.000,00	8.148.000,00
ARA TOPLAM											**165.406.500,00**	**TL**	**165.420.000,00**		**33.084.000,00**		**198.504.000,00**		**165.420.000,00**	**198.504.000,00**
NATAMAM VE YAPILMAYAN TAŞINMAZLAR								YAPI MALİYET			ARSA DEĞERİ		YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		% 20 KDV		% 20 KDV Lİ DEĞER		TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	TAMAMLANMASI DURUMUNDAK İ%20 KDV Lİ DEĞERİ
37	T2-A	1	1	MESKEN	310,93	60%	163	m² x	17.100,00	TL =	1.289.991,00	TL	1.290.000,00	TL	258.000,00	TL	1.548.000,00	TL	4.082.250,00	4.898.700,00
38	T2-A	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	230,92	60%	314	m² x	17.100,00	TL =	5.613.261,00	TL	5.615.000,00	TL	1.123.000,00	TL	6.738.000,00	TL	10.975.650,00	13.170.780,00
39	T2-B	1	1	MESKEN	760,61	0%	163	m² x	17.100,00	TL =	1.289.991,00	TL	1.290.000,00	TL	258.000,00	TL	1.548.000,00	TL	4.082.250,00	4.898.700,00
40	T2-B	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	639,08	0%	314	m² x	17.100,00	TL =	5.613.261,00	TL	5.615.000,00	TL	1.123.000,00	TL	6.738.000,00	TL	10.975.650,00	13.170.780,00
41	T2-C	1	1	MESKEN	760,61	0%	163	m² x	17.100,00	TL =	1.289.991,00	TL	1.290.000,00	TL	258.000,00	TL	1.548.000,00	TL	4.082.250,00	4.898.700,00
42	T2-C	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	639,08	0%	314	m² x	17.100,00	TL =	5.613.261,00	TL	5.615.000,00	TL	1.123.000,00	TL	6.738.000,00	TL	10.975.650,00	13.170.780,00
43	T2-D	1	1	MESKEN	760,61	0%	163	m² x	17.100,00	TL =	1.289.991,00	TL	1.290.000,00	TL	258.000,00	TL	1.548.000,00	TL	4.082.250,00	4.898.700,00
44	T2-D	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	639,08	0%	314	m² x	17.100,00	TL =	5.613.261,00	TL	5.615.000,00	TL	1.123.000,00	TL	6.738.000,00	TL	10.975.650,00	13.170.780,00
45	T2-E	1	1	MESKEN	784,92	0%	163	m² x	17.100,00	TL =	1.289.991,00	TL	1.290.000,00	TL	258.000,00	TL	1.548.000,00	TL	4.082.250,00	4.898.700,00
46	T2-E	2	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	639,08	0%	314	m² x	17.100,00	TL =	5.613.261,00	TL	5.615.000,00	TL	1.123.000,00	TL	6.738.000,00	TL	10.975.650,00	13.170.780,00
ARA TOPLAM											**34.516.260,00**	**TL**	**34.525.000,00**	**TL**	**6.905.000,00**	**TL**	**41.430.000,00**	**TL**	**75.289.500,00**	**90.347.400,00**
GENEL TOPLAM											**199.922.760,00**	**TL**	**199.945.000,00**	**TL**	**39.989.000,00**	**TL**	**239.934.000,00**	**TL**	**240.709.500,00**	**288.851.400,00**

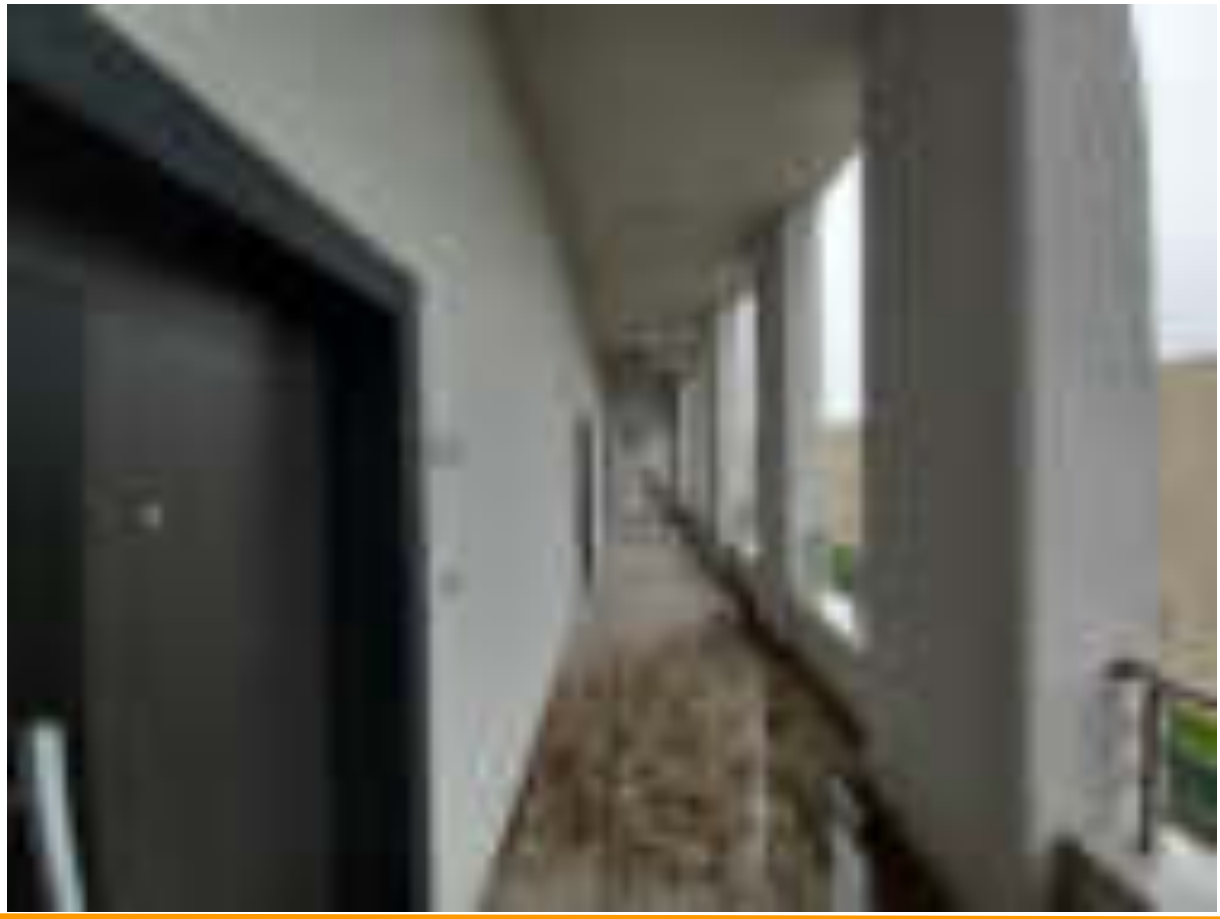
FOTOĞRAFLAR

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

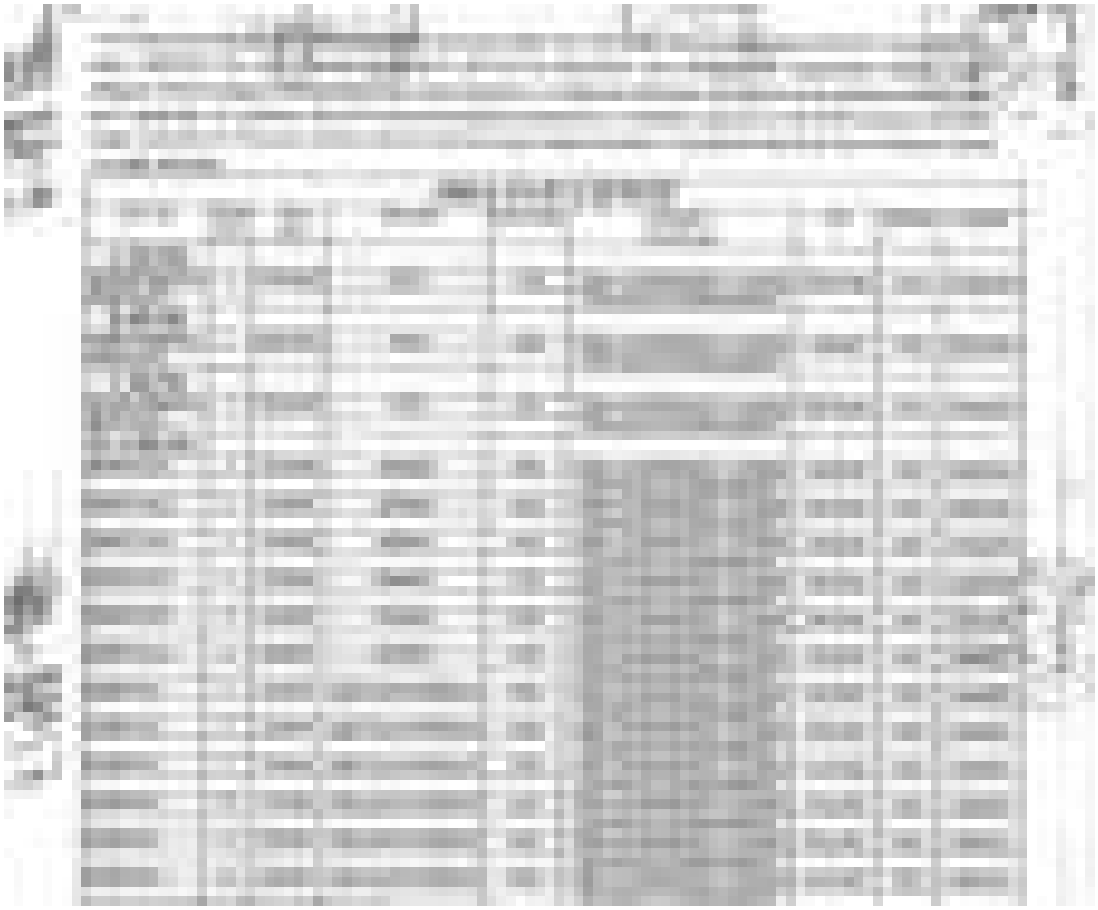
www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

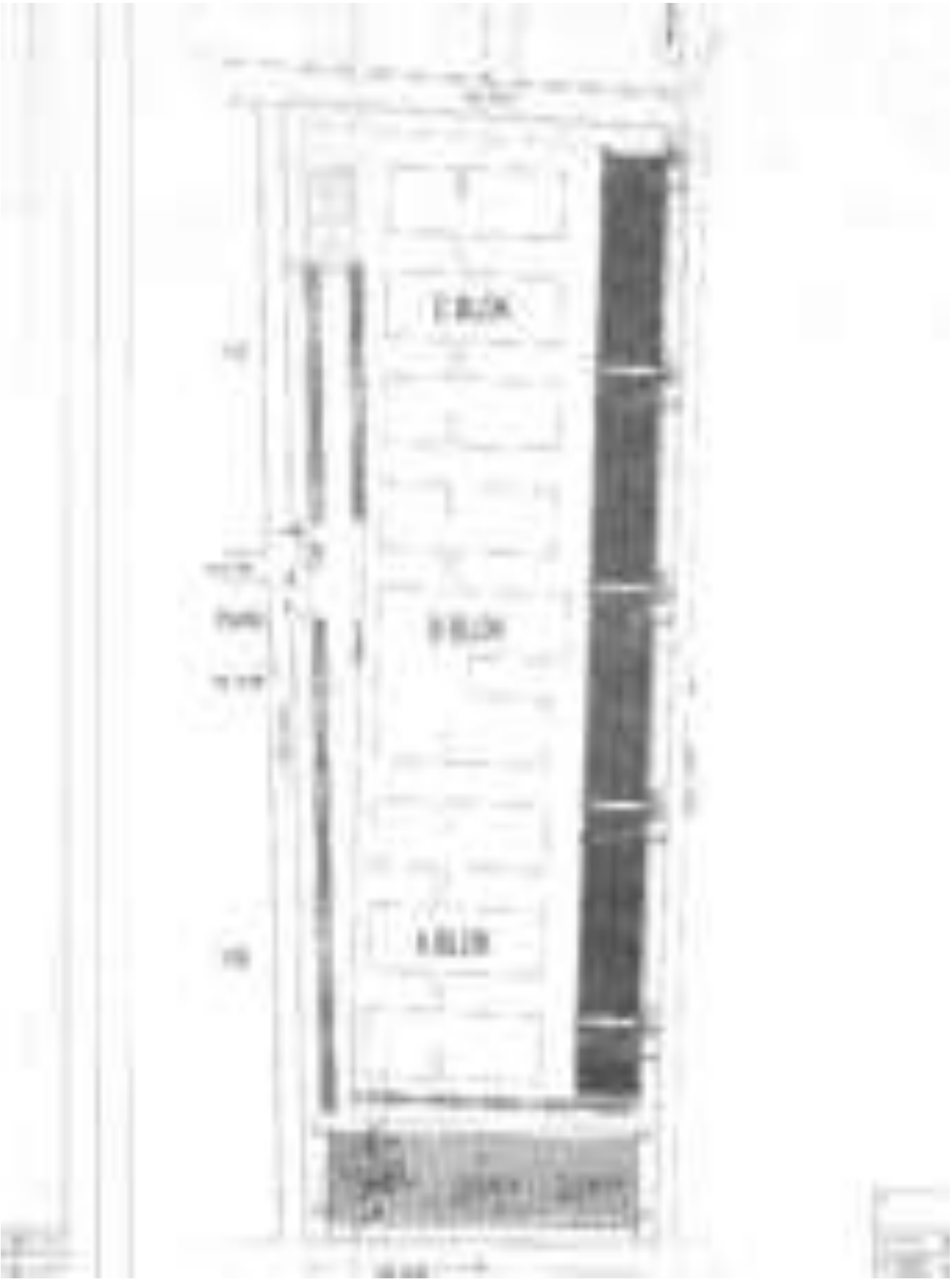


Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

PROJELER

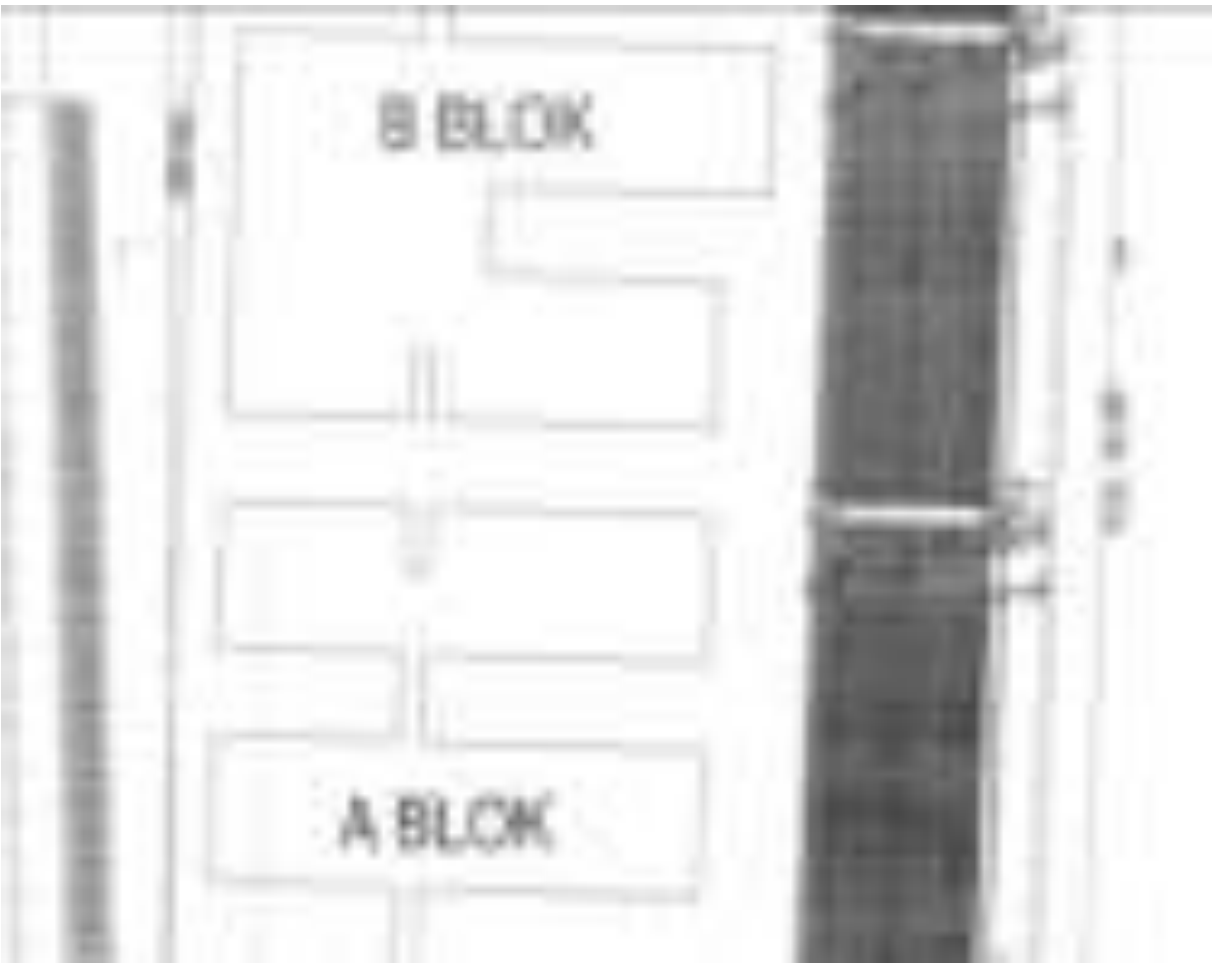


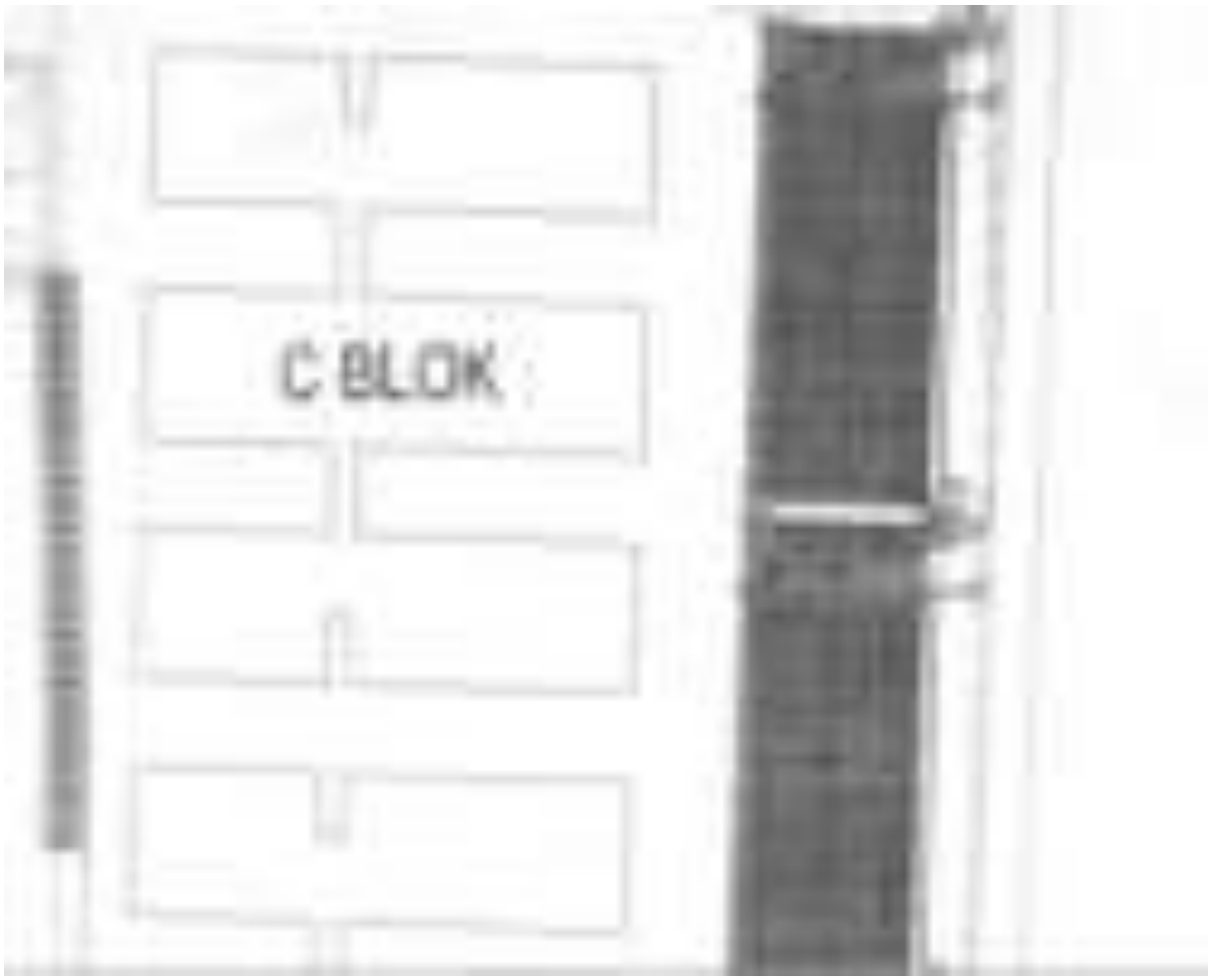


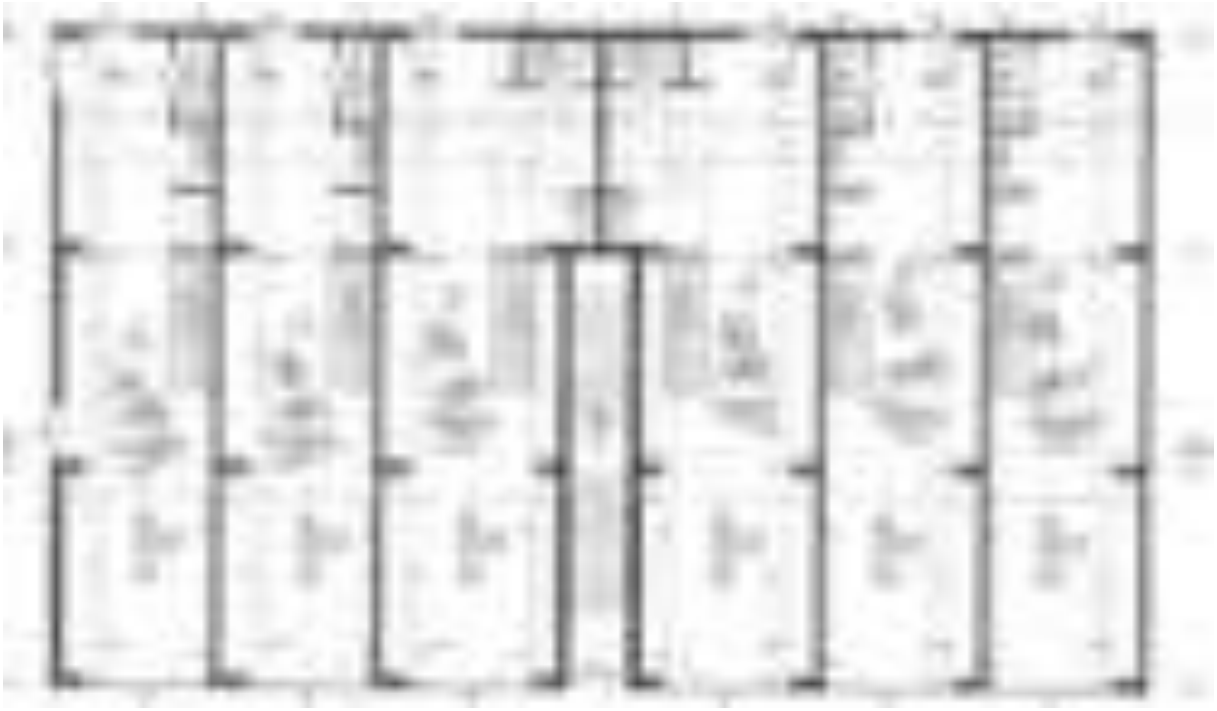
Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

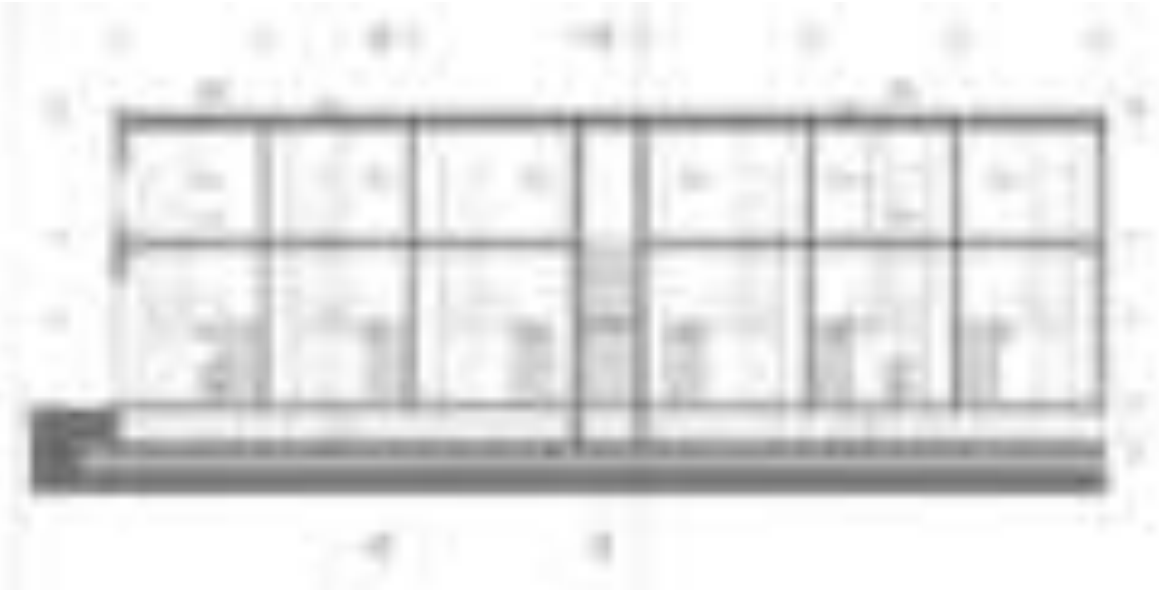
www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

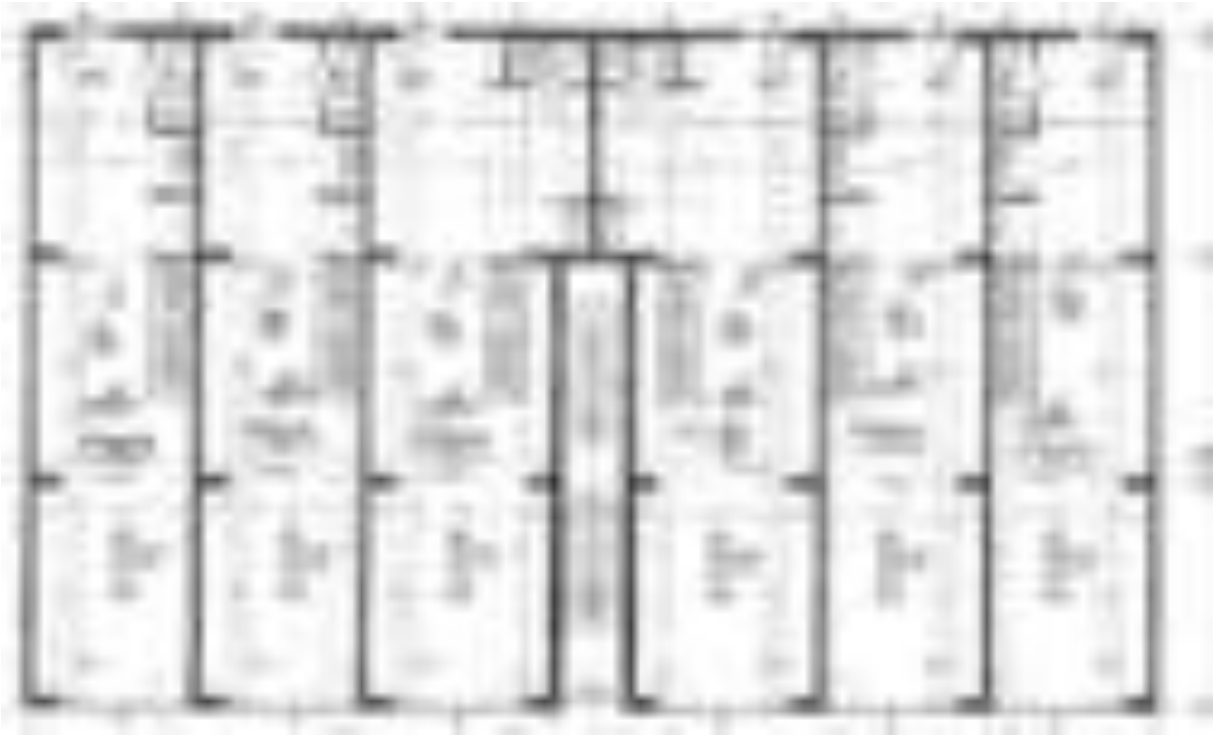

A BLOK

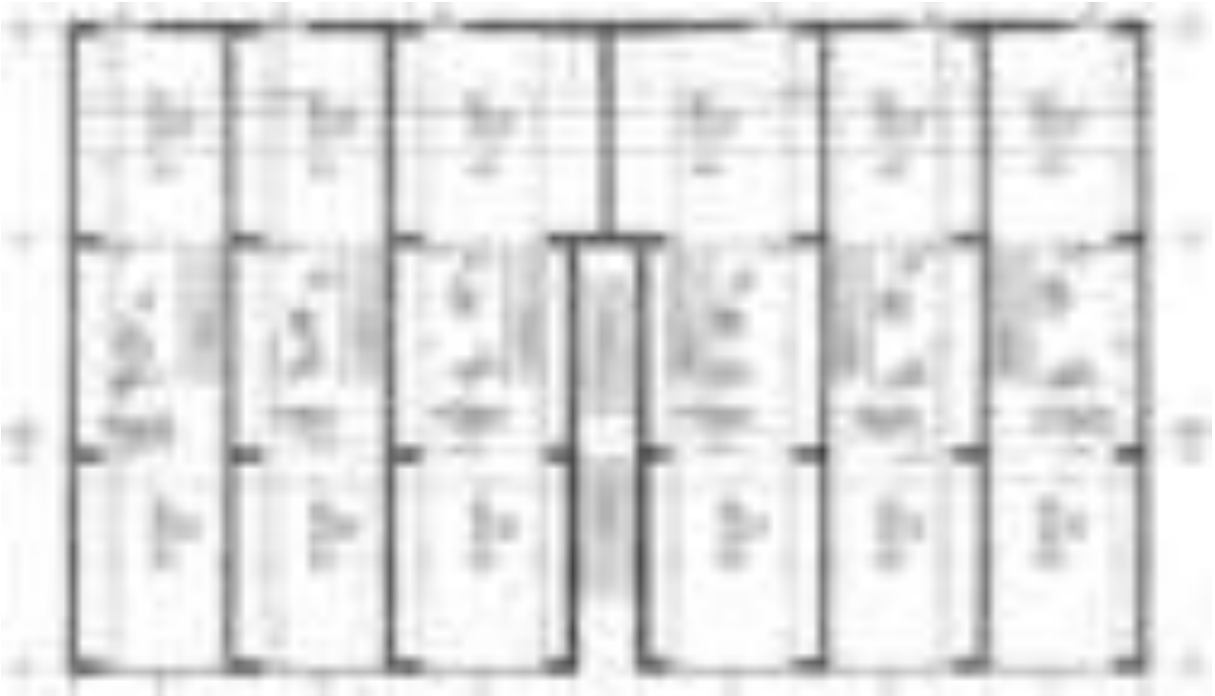

B BLOK
A BLOK

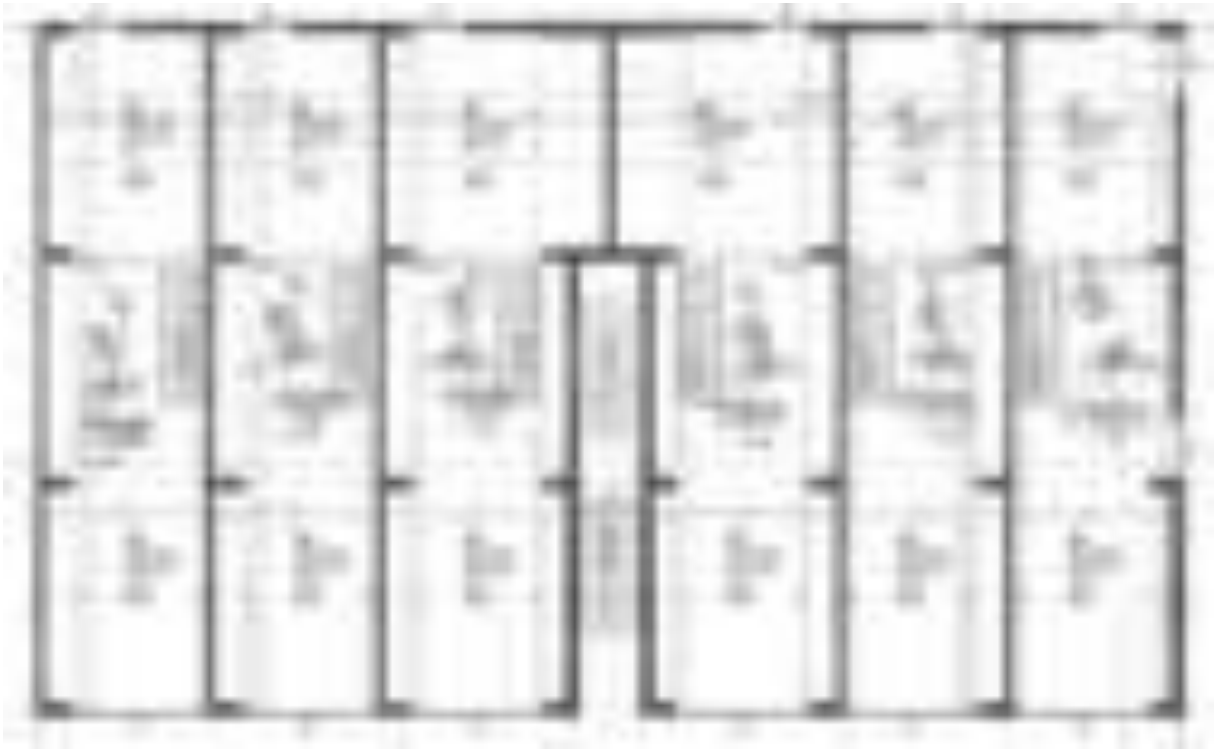

C BLOK

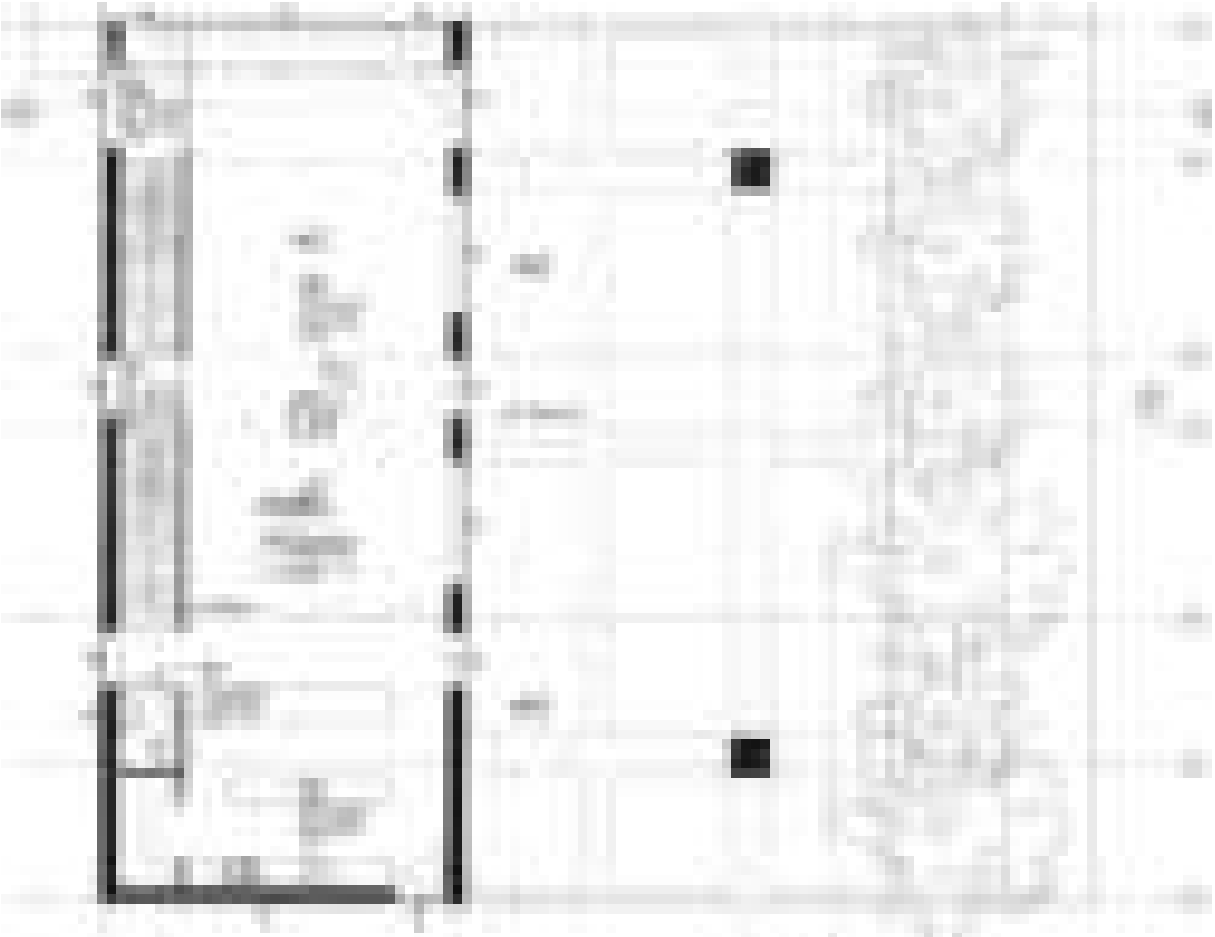


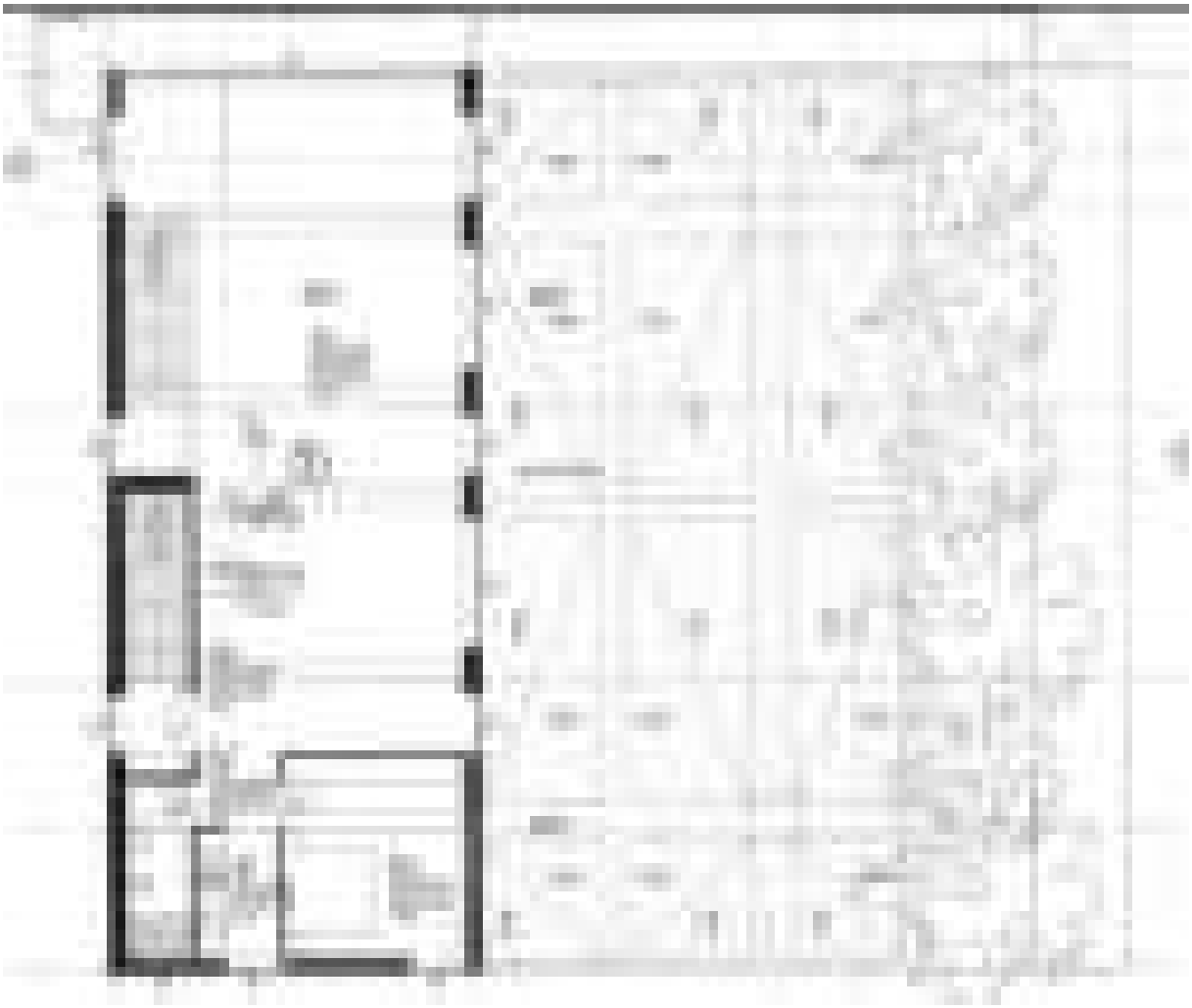






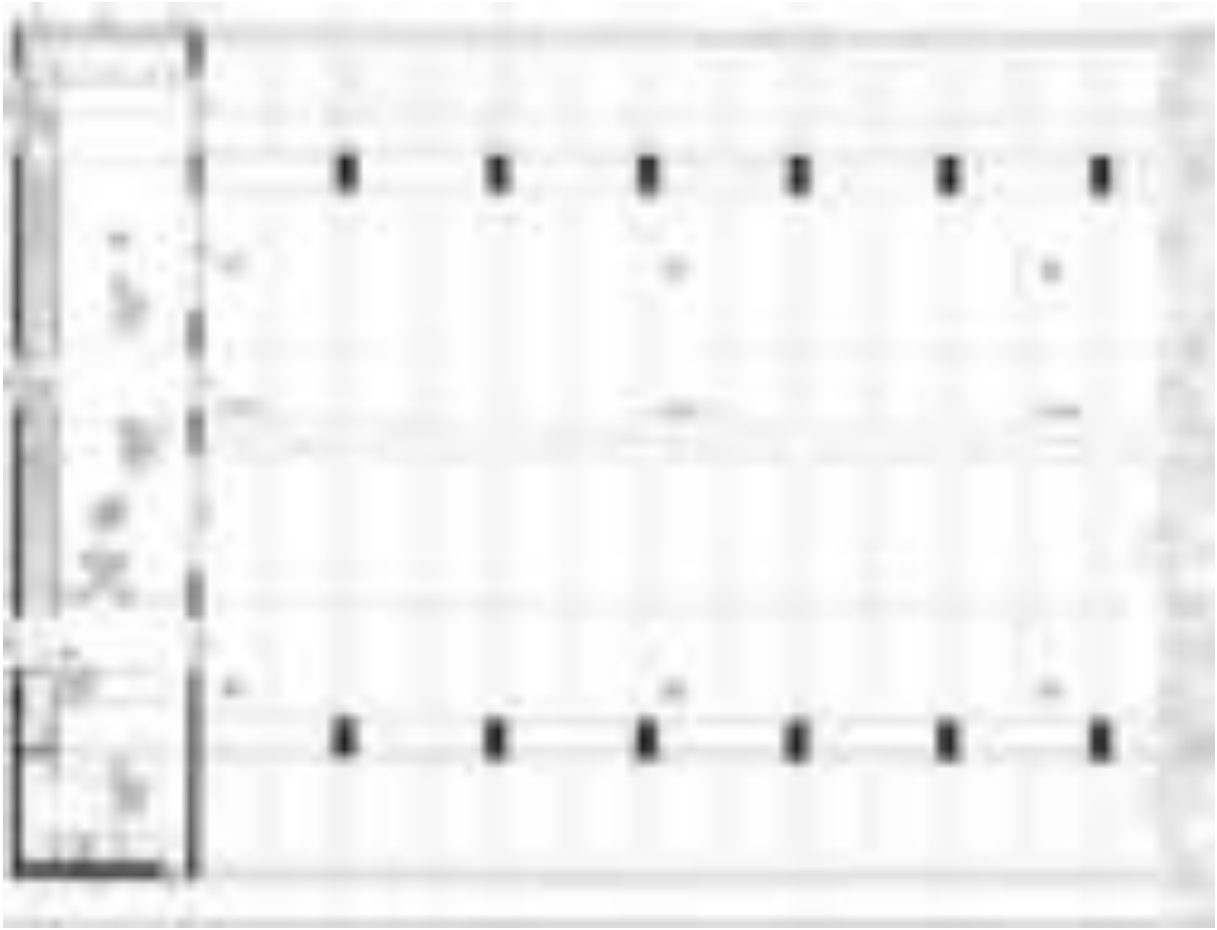


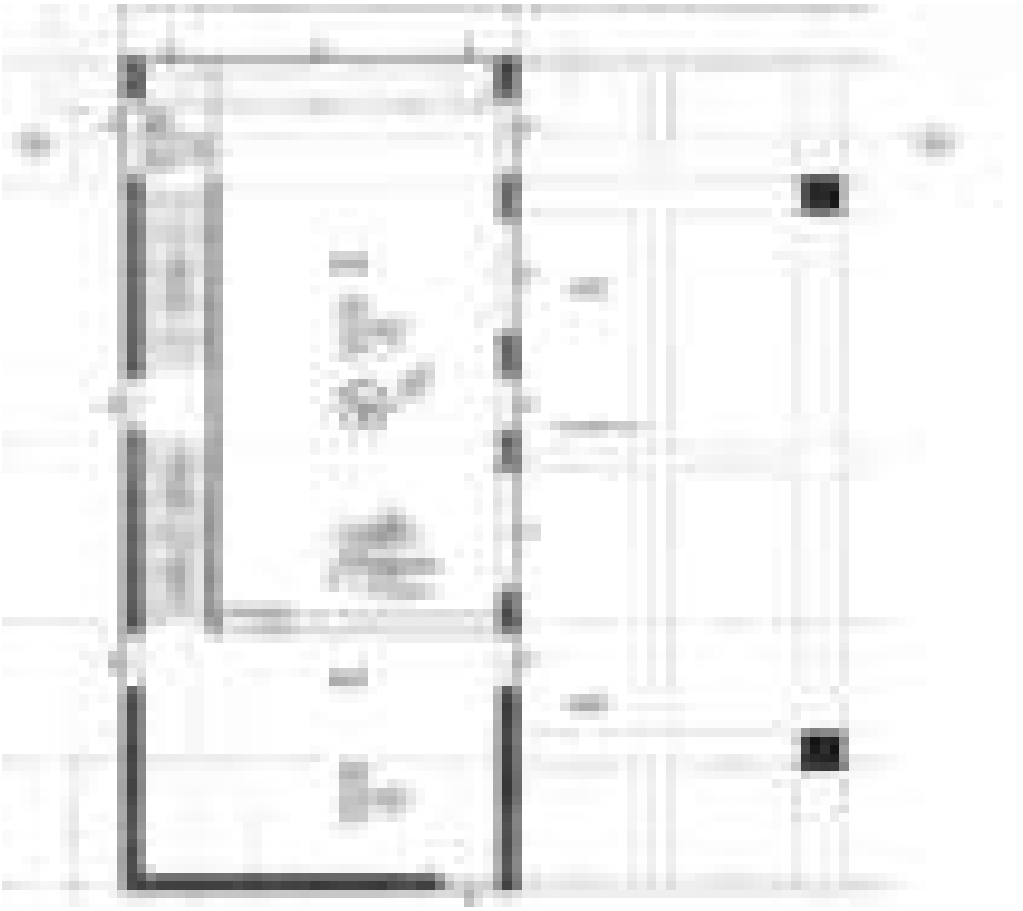


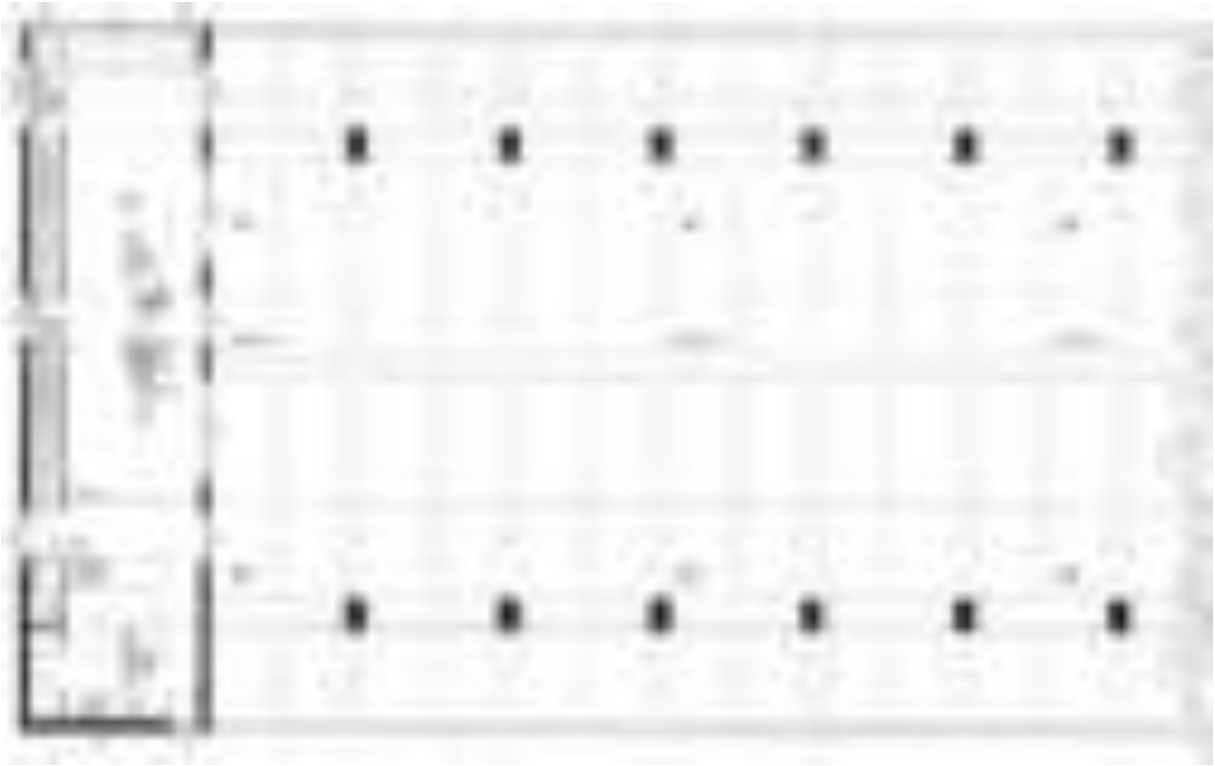


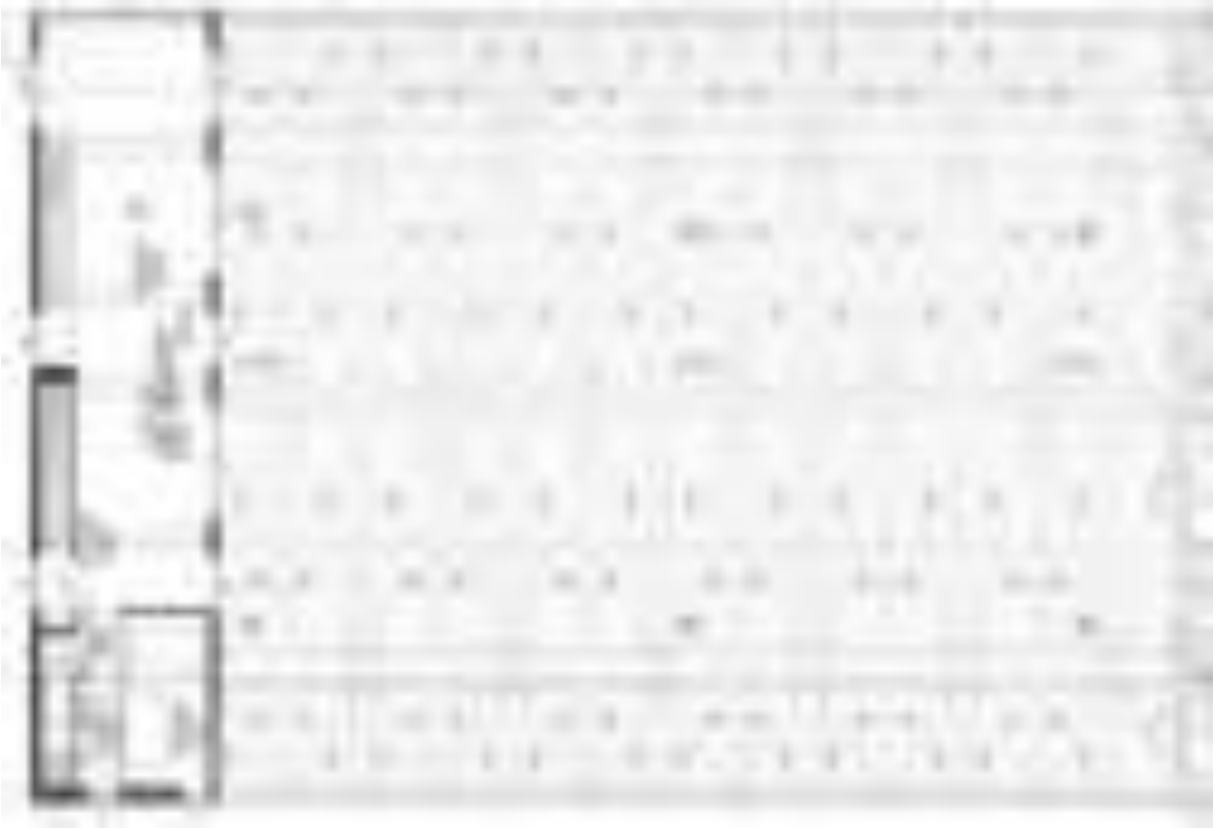
Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

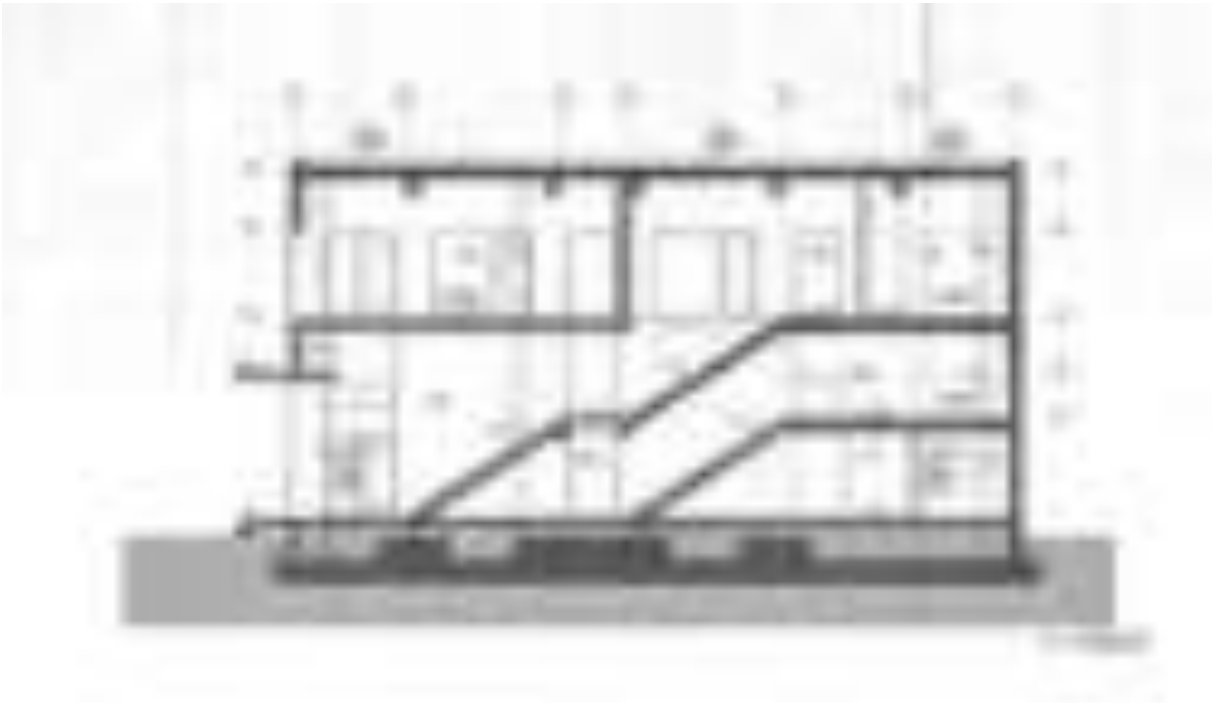
www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com





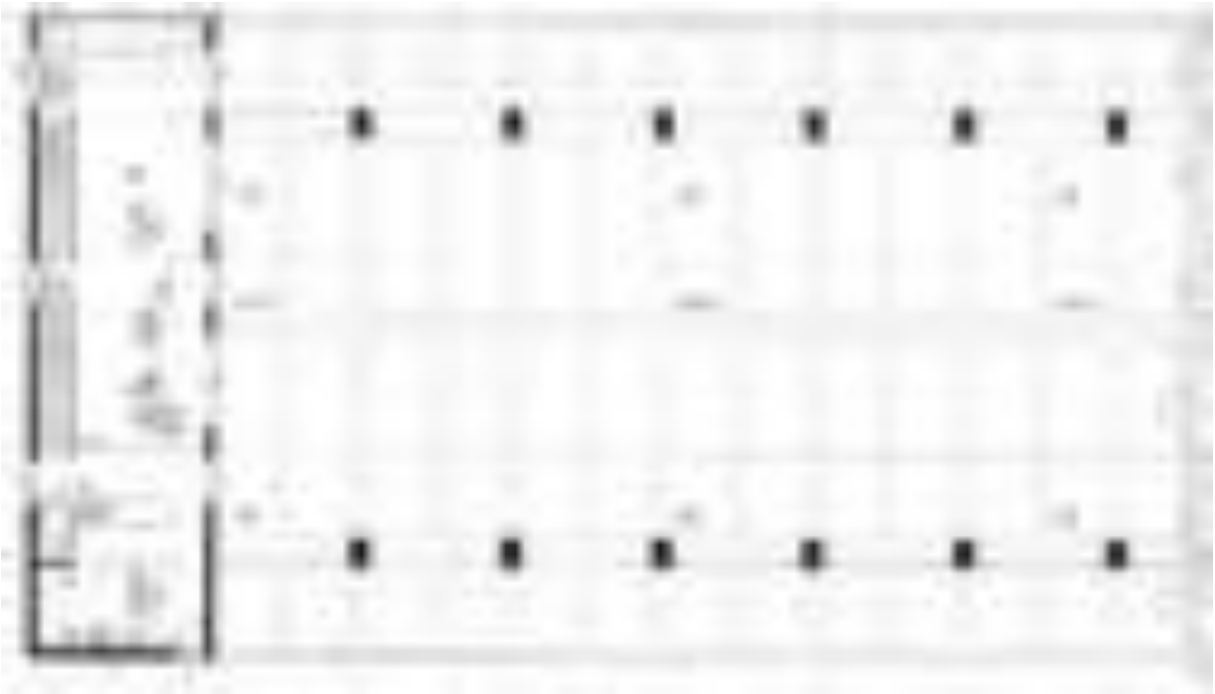


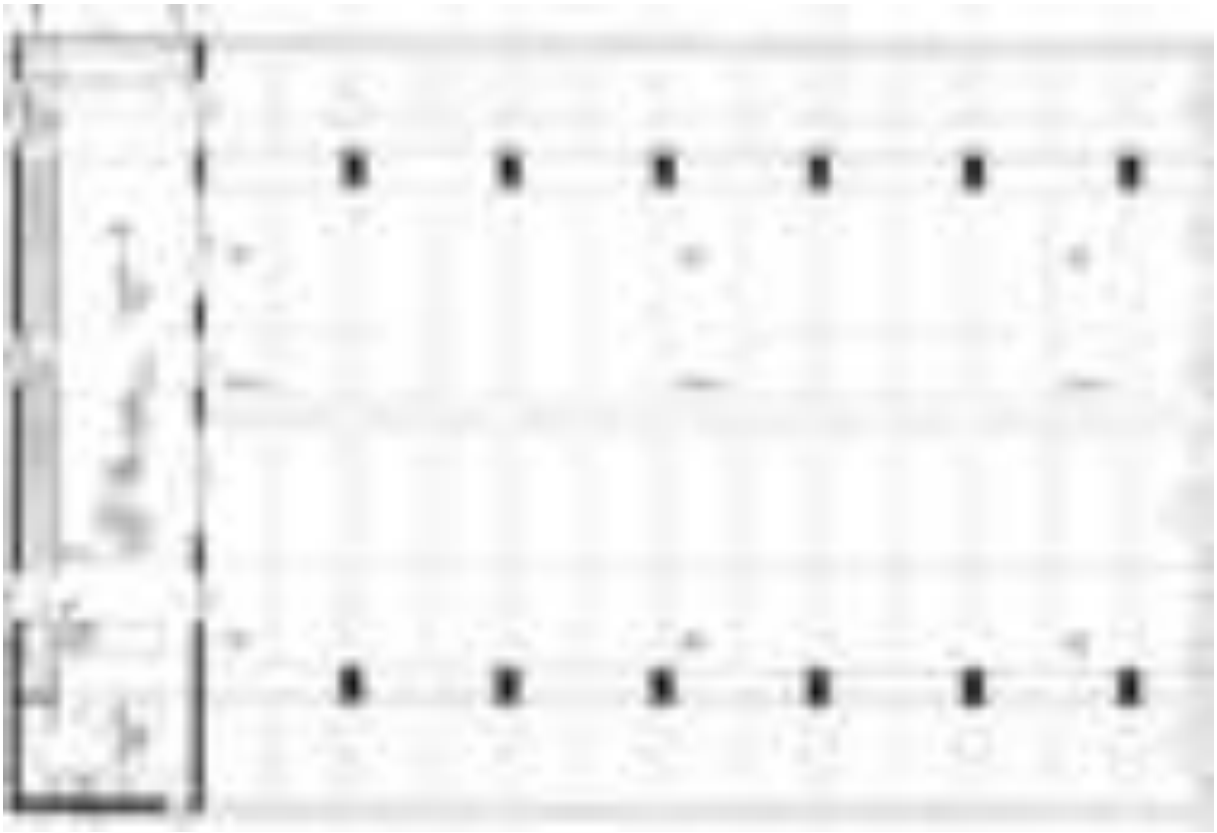


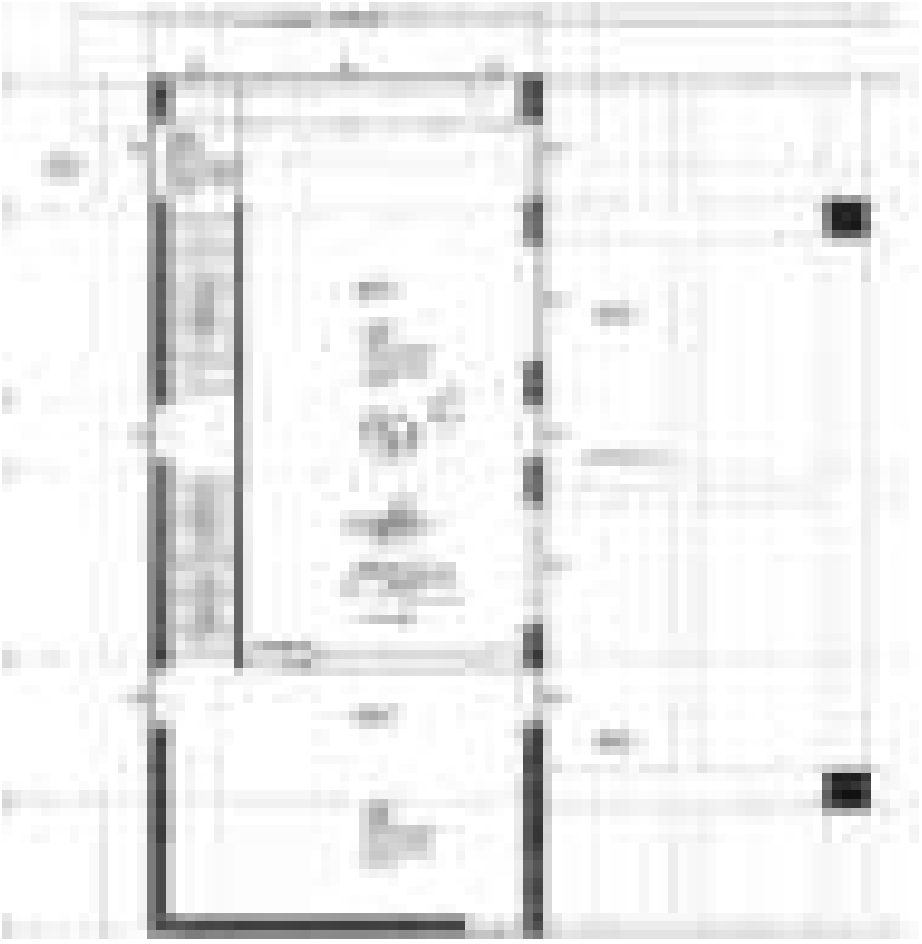


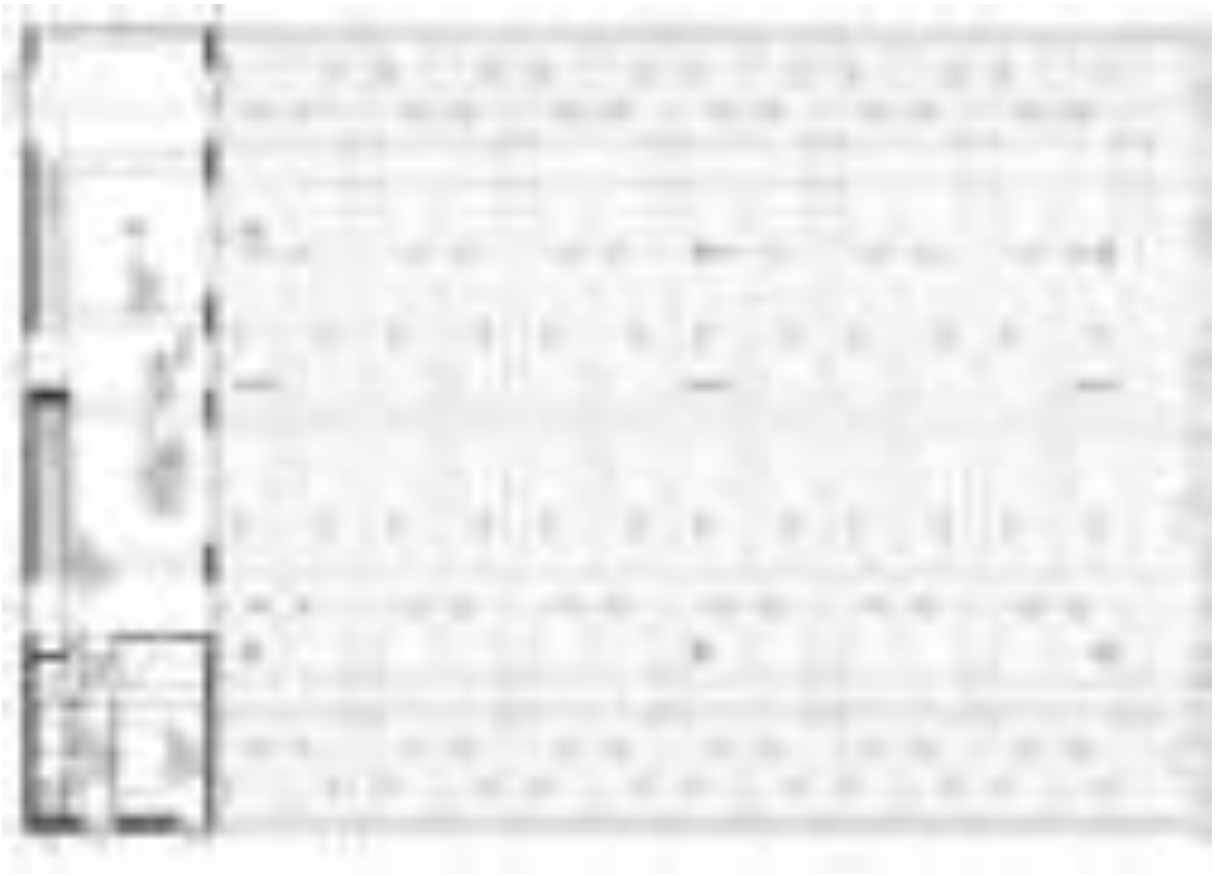
Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com









YAPI RUHSATI

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

İMAR DURUMU

A BLOK ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

B BLOK ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

C BLOK ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

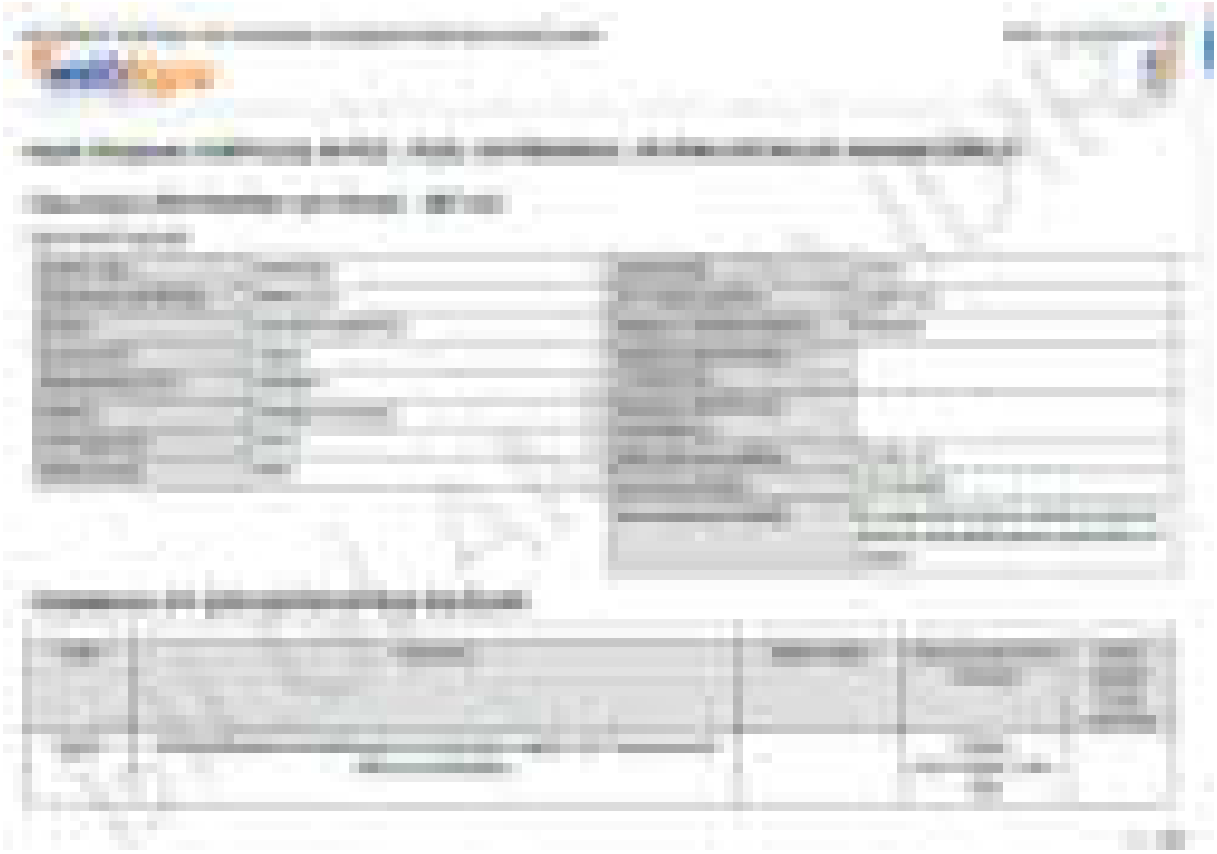
www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com



Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri:


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


TDUB

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

AD LÜTFİK

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com

Yurt Mahallesi 71363 Sokak
No:1/1 Çukurova / Adana
Tel: 0 (322) 503 73 39

www.admerdegerleme.com
e-posta: info@admerdegerleme.com