



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arifiye / SAKARYA

(223 Adet Mesken, 6 Adet İşyeri - 258 Ada, 1 Nolu parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1322

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2.FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	Tapu kayıtları	10
10.2.	Tapu Takyidatı	15
10.3.	Takyidat Açıklamaları.....	16
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	17
11.1.	İmar Durumu	17
11.2.	İmar Dosyası İncelemesi.....	18
11.3.	Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular	18
11.4.	Yapı Denetim Firması	19
11.5.	Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim.....	19
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	20
12.1.	Konum ve Çevre Bilgileri	20
12.2.	Bölge Analizi.....	21
12.2.1.	Sakarya İli	21
12.2.2.	Arifiye İlçesi	22
12.3.	Dünya ekonomisine genel bakış.....	23
12.4.	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü	25
12.5.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	29
12.6.	Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler	35

Tehditler:	35
12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi ...	35
13. AÇIKLAMALAR	36
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	37
15. DEĞERLENDİRME	37
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	38
16.1. Pazar Yaklaşımı	38
16.2. Maliyet Yaklaşımı	39
16.3. Gelir Yaklaşımı	41
17. FİYATLANDIRMA	42
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
17.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	47
17.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	48
17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	48
17.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	48
17.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	49
17.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar	49
17.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri	49
17.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	49
17.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	49
17.10. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	49
17.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
18. SONUÇ	51

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Arıfbey Mahallesi, Kardelen Sokak, Arifiye İnnovia Sitesi, (258 Ada, 1 Parsel) Arifiye / SAKARYA
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 442 – 2022/083 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	223 Adet Mesken, 6 Adet İşyeri
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arıfbey Mahallesi, 258 ada, 1 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	1/1000 ölçekli imar planında "Konut+Ticaret Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 223 Adet mesken ve 6 adet işyerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
SAKARYA İLİ, ARİFİYE İLÇESİ, ARİFBEY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 258 ADA, 1 NOLU PARSELDEKİ 229 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PİYASA DEĞERİ	189.787.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Arıfbey Mahallesi, Kardelen Sokak, Arifiye İnnovia Sitesi, (258 Ada, 1 Parsel) Arifiye / SAKARYA
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 442 – 2022/083 no ile
MÜŞTERİ NO	442
RAPOR NO	2022/1322
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 223 Adet mesken ve 6 adet işyerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	08.01.2021	07.01.2022
RAPOR NUMARASI	2020/1220	2021/1761
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	30.705.000,00 TL	82.820.000,00 TL (229 adet bağımsız bölüm için)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul
TELEFON NO	(212) 709 37 45
FAKS NO	(212) 353 09 09
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.1997
TİCARET SİCİL NO	303536
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%87,06
FAALİYET KONUSU	Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2.FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI**10.1. Tapu kayıtları**

SAHİBİ	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	Sakarya – Arifiye
MAHALLESİ	Arifbey
MEVKİİ	Donbay Kuyusu
PAFTA NO	--
ADA NO	258
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	Onbir Adet Üç Katlı Betonarme Apartman ve Arsası (*)
ARSA ALANI	16.337,96 m ²
CİLT NO	25-26
SAYFA NO	-
YEVMIYE NO	4288
TAPU TARİHİ	19.03.2018

(*) Kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B NO	Niteliği	Arsa Payı		Hissesine Düşen Arsa Miktarı (~m ²)
1	AA	Zemin	1	Mesken	8333	/ 1633796	83,33
2	AA	Zemin	2	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
3	AA	Zemin	3	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
4	AA	Zemin	4	Mesken	5623	/ 1633796	56,23
5	AA	1	5	Mesken	8333	/ 1633796	83,33
6	AA	1	6	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
7	AA	1	7	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
8	AA	1	8	Mesken	5623	/ 1633796	56,23
9	AA	2	9	Mesken	8333	/ 1633796	83,33
10	AA	2	10	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
11	AA	2	11	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
12	AA	2	12	Mesken	5623	/ 1633796	56,23
13	AB	Zemin	1	Mesken	5623	/ 1633796	56,23
14	AB	Zemin	2	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
15	AB	Zemin	3	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
16	AB	Zemin	4	Mesken	8333	/ 1633796	83,33
17	AB	1	5	Mesken	5623	/ 1633796	56,23
18	AB	1	6	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
19	AB	1	7	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
20	AB	1	8	Mesken	8333	/ 1633796	83,33
21	AB	2	9	Mesken	5623	/ 1633796	56,23
22	AB	2	10	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
23	AB	2	11	Mesken	5153	/ 1633796	51,53
24	AB	2	12	Mesken	8333	/ 1633796	83,33
25	BA	Zemin	1	Mesken	6926	/ 1633796	69,26
26	BA	Zemin	2	Mesken	5204	/ 1633796	52,04

27	BA	Zemin	3	Mesken	5204	/	1633796	52,04
28	BA	Zemin	4	Mesken	6926	/	1633796	69,26
29	BA	1	5	Mesken	6926	/	1633796	69,26
30	BA	1	6	Mesken	5204	/	1633796	52,04
31	BA	1	7	Mesken	5204	/	1633796	52,04
32	BA	1	8	Mesken	6926	/	1633796	69,26
33	BA	2	9	Mesken	6926	/	1633796	69,26
34	BA	2	10	Mesken	5204	/	1633796	52,04
35	BA	2	11	Mesken	5204	/	1633796	52,04
36	BA	2	12	Mesken	6926	/	1633796	69,26
37	BB	Zemin	1	Mesken	6926	/	1633796	69,26
38	BB	Zemin	2	Mesken	5204	/	1633796	52,04
39	BB	Zemin	3	Mesken	5204	/	1633796	52,04
40	BB	Zemin	4	Mesken	6926	/	1633796	69,26
41	BB	1	5	Mesken	6926	/	1633796	69,26
42	BB	1	6	Mesken	5204	/	1633796	52,04
43	BB	1	7	Mesken	5204	/	1633796	52,04
44	BB	1	8	Mesken	6926	/	1633796	69,26
45	BB	2	9	Mesken	6926	/	1633796	69,26
46	BB	2	10	Mesken	5204	/	1633796	52,04
47	BB	2	11	Mesken	5204	/	1633796	52,04
48	BB	2	12	Mesken	6926	/	1633796	69,26
49	CA	Zemin	1	Mesken	8333	/	1633796	83,33
50	CA	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
51	CA	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
52	CA	Zemin	4	Mesken	5623	/	1633796	56,23
53	CA	1	5	Mesken	8333	/	1633796	83,33
54	CA	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
55	CA	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
56	CA	1	8	Mesken	5623	/	1633796	56,23
57	CA	2	9	Mesken	8333	/	1633796	83,33
58	CA	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
59	CA	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
60	CA	2	12	Mesken	5623	/	1633796	56,23
61	CB	Zemin	1	Mesken	5623	/	1633796	56,23
62	CB	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
63	CB	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
64	CB	Zemin	4	Mesken	8333	/	1633796	83,33
65	CB	1	5	Mesken	5623	/	1633796	56,23
66	CB	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
67	CB	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
68	CB	1	8	Mesken	8333	/	1633796	83,33
69	CB	2	9	Mesken	5623	/	1633796	56,23
70	CB	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53

71	CB	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
72	CB	2	12	Mesken	8333	/	1633796	83,33
73	DA	Zemin	1	Mesken	9180	/	1633796	91,8
74	DA	Zemin	2	Mesken	5424	/	1633796	54,24
75	DA	Zemin	3	Mesken	9180	/	1633796	91,8
76	DA	1	4	Mesken	9180	/	1633796	91,8
77	DA	1	5	Mesken	5424	/	1633796	54,24
78	DA	1	6	Mesken	9180	/	1633796	91,8
79	DA	2	7	Mesken	9180	/	1633796	91,8
80	DA	2	8	Mesken	5424	/	1633796	54,24
81	DA	2	9	Mesken	9180	/	1633796	91,8
82	DB	Zemin	1	Mesken	11371	/	1633796	113,71
83	DB	Zemin	2	Mesken	11371	/	1633796	113,71
84	DB	1	3	Mesken	11371	/	1633796	113,71
85	DB	1	4	Mesken	11371	/	1633796	113,71
86	DB	2	5	Mesken	11371	/	1633796	113,71
87	DB	2	6	Mesken	11371	/	1633796	113,71
88	EA	Zemin	1	Mesken	9180	/	1633796	91,8
89	EA	Zemin	2	Mesken	5424	/	1633796	54,24
90	EA	Zemin	3	Mesken	9180	/	1633796	91,8
91	EA	1	4	Mesken	9180	/	1633796	91,8
92	EA	1	5	Mesken	5424	/	1633796	54,24
93	EA	1	6	Mesken	9180	/	1633796	91,8
94	EA	2	7	Mesken	9180	/	1633796	91,8
95	EA	2	8	Mesken	5424	/	1633796	54,24
96	EA	2	9	Mesken	9180	/	1633796	91,8
97	EB	Zemin	1	Mesken	11371	/	1633796	113,71
98	EB	Zemin	2	Mesken	11371	/	1633796	113,71
99	EB	1	3	Mesken	11371	/	1633796	113,71
100	EB	1	4	Mesken	11371	/	1633796	113,71
101	EB	2	5	Mesken	11371	/	1633796	113,71
102	EB	2	6	Mesken	11371	/	1633796	113,71
103	FA	Zemin	1	Mesken	9180	/	1633796	91,8
104	FA	Zemin	2	Mesken	5424	/	1633796	54,24
105	FA	Zemin	3	Mesken	9180	/	1633796	91,8
106	FA	1	4	Mesken	9180	/	1633796	91,8
107	FA	1	5	Mesken	5424	/	1633796	54,24
108	FA	1	6	Mesken	9180	/	1633796	91,8
109	FA	2	7	Mesken	9180	/	1633796	91,8
110	FA	2	8	Mesken	5424	/	1633796	54,24
111	FA	2	9	Mesken	9180	/	1633796	91,8
112	FB	Zemin	1	Mesken	11371	/	1633796	113,71
113	FB	Zemin	2	Mesken	11371	/	1633796	113,71
114	FB	1	3	Mesken	11371	/	1633796	113,71

115	FB	1	4	Mesken	11371	/	1633796	113,71
116	FB	2	5	Mesken	11371	/	1633796	113,71
117	FB	2	6	Mesken	11371	/	1633796	113,71
118	GA	Zemin	1	Mesken	8333	/	1633796	83,33
119	GA	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
120	GA	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
121	GA	Zemin	4	Mesken	5623	/	1633796	56,23
122	GA	1	5	Mesken	8333	/	1633796	83,33
123	GA	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
124	GA	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
125	GA	1	8	Mesken	5623	/	1633796	56,23
126	GA	2	9	Mesken	8333	/	1633796	83,33
127	GA	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
128	GA	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
129	GA	2	12	Mesken	5623	/	1633796	56,23
130	GB	Zemin	1	Mesken	5623	/	1633796	56,23
131	GB	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
132	GB	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
133	GB	Zemin	4	Mesken	8333	/	1633796	83,33
134	GB	1	5	Mesken	5623	/	1633796	56,23
135	GB	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
136	GB	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
137	GB	1	8	Mesken	8333	/	1633796	83,33
138	GB	2	9	Mesken	5623	/	1633796	56,23
139	GB	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
140	GB	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
141	GB	2	12	Mesken	8333	/	1633796	83,33
142	HA	Zemin	1	Mesken	8333	/	1633796	83,33
143	HA	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
144	HA	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
145	HA	Zemin	4	Mesken	5623	/	1633796	56,23
146	HA	1	5	Mesken	8333	/	1633796	83,33
147	HA	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
148	HA	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
149	HA	1	8	Mesken	5623	/	1633796	56,23
150	HA	2	9	Mesken	8333	/	1633796	83,33
151	HA	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
152	HA	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
153	HA	2	12	Mesken	5623	/	1633796	56,23
154	HB	Zemin	1	Mesken	5623	/	1633796	56,23
155	HB	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
156	HB	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
157	HB	Zemin	4	Mesken	8333	/	1633796	83,33
158	HB	1	5	Mesken	5623	/	1633796	56,23

159	HB	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
160	HB	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
161	HB	1	8	Mesken	8333	/	1633796	83,33
162	HB	2	9	Mesken	5623	/	1633796	56,23
163	HB	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
164	HB	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
165	HB	2	12	Mesken	8333	/	1633796	83,33
166	IA	Zemin	1	Mesken	8333	/	1633796	83,33
167	IA	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
168	IA	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
169	IA	Zemin	4	Mesken	5623	/	1633796	56,23
170	IA	1	5	Mesken	8333	/	1633796	83,33
171	IA	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
172	IA	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
173	IA	1	8	Mesken	5623	/	1633796	56,23
174	IA	2	9	Mesken	8333	/	1633796	83,33
175	IA	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
176	IA	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
177	IA	2	12	Mesken	5623	/	1633796	56,23
178	IB	Zemin	1	Mesken	5623	/	1633796	56,23
179	IB	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
180	IB	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
181	IB	Zemin	4	Mesken	8333	/	1633796	83,33
182	IB	1	5	Mesken	5623	/	1633796	56,23
183	IB	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
184	IB	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
185	IB	1	8	Mesken	8333	/	1633796	83,33
186	IB	2	9	Mesken	5623	/	1633796	56,23
187	IB	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
188	IB	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
189	IB	2	12	Mesken	8333	/	1633796	83,33
190	JA	Zemin	1	Mesken	8333	/	1633796	83,33
191	JA	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
192	JA	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
193	JA	Zemin	4	Mesken	5623	/	1633796	56,23
194	JA	1	5	Mesken	8333	/	1633796	83,33
195	JA	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
196	JA	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
197	JA	1	8	Mesken	5623	/	1633796	56,23
198	JA	2	9	Mesken	8333	/	1633796	83,33
199	JA	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
200	JA	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
201	JA	2	12	Mesken	5623	/	1633796	56,23
202	JB	Zemin	1	Mesken	5623	/	1633796	56,23

203	JB	Zemin	2	Mesken	5153	/	1633796	51,53
204	JB	Zemin	3	Mesken	5153	/	1633796	51,53
205	JB	Zemin	4	Mesken	8333	/	1633796	83,33
206	JB	1	5	Mesken	5623	/	1633796	56,23
207	JB	1	6	Mesken	5153	/	1633796	51,53
208	JB	1	7	Mesken	5153	/	1633796	51,53
209	JB	1	8	Mesken	8333	/	1633796	83,33
210	JB	2	9	Mesken	5623	/	1633796	56,23
211	JB	2	10	Mesken	5153	/	1633796	51,53
212	JB	2	11	Mesken	5153	/	1633796	51,53
213	JB	2	12	Mesken	8333	/	1633796	83,33
214	K	1	1	Mesken	11439	/	1633796	114,39
215	K	1	2	Mesken	11439	/	1633796	114,39
216	K	2	3	Mesken	11439	/	1633796	114,39
217	K	2	4	Mesken	11439	/	1633796	114,39
218	T	Zemin ve 1	1	Asma katlı dükkan	13489	/	1633796	134,89
219	T	Zemin ve 1	2	Asma katlı dükkan	13112	/	1633796	131,12
220	T	Zemin ve 1	3	Asma katlı dükkan	15716	/	1633796	157,16
221	T	Zemin ve 1	4	Asma katlı dükkan	15716	/	1633796	157,16
222	T	Zemin ve 1	5	Asma katlı dükkan	13112	/	1633796	131,12
223	T	Zemin ve 1	6	Asma katlı dükkan	13467	/	1633796	134,67
224	T	2	7	Mesken	10756	/	1633796	107,56
225	T	2	8	Mesken	10571	/	1633796	105,71
226	T	2	9	Mesken	11524	/	1633796	115,24
227	T	2	10	Mesken	11524	/	1633796	115,24
228	T	2	11	Mesken	10571	/	1633796	105,71
229	T	2	12	Mesken	10756	/	1633796	107,56

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 23.12.2022 tarihinde Yeşil GYO tarafından taşınmazlar için alınan takyidat çıktıları rapor ekinde sunulmuştur.

Beyan Bölümü (Tüm Taşınmazlar Üzerinde):

- 23.12.2022 tarih ve 10363 yevmiye ile kayıtlı "KM ne Çevrilmiştir."
- 19.03.2018 tarih ve 1475 yevmiye ile kayıtlı "Yönetim Planı : 17/01/2018"

Şerhler Bölümü:

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

Rehinler Bölümü:

- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 1. dereceden, 36.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (27.10.2015 tarih-3512 yevmiye)
- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 2. dereceden, 97.000.000,-TL bedelle ipotek şerhi. (21.06.2021 tarih-4100 yevmiye)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.-1/J Maddesi (Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.) hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

Taşınmazlardan T Blok içinde yer alan bağımsız bölümler için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi olmadığından ve kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmadığından GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K Bloklarda yer alan bağımsız bölümler GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın 15.08.2014 tarihli 1/1000 Ölçekli Arifiye Revizyon İmar Planına göre "Konut + Ticaret Alanı" olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

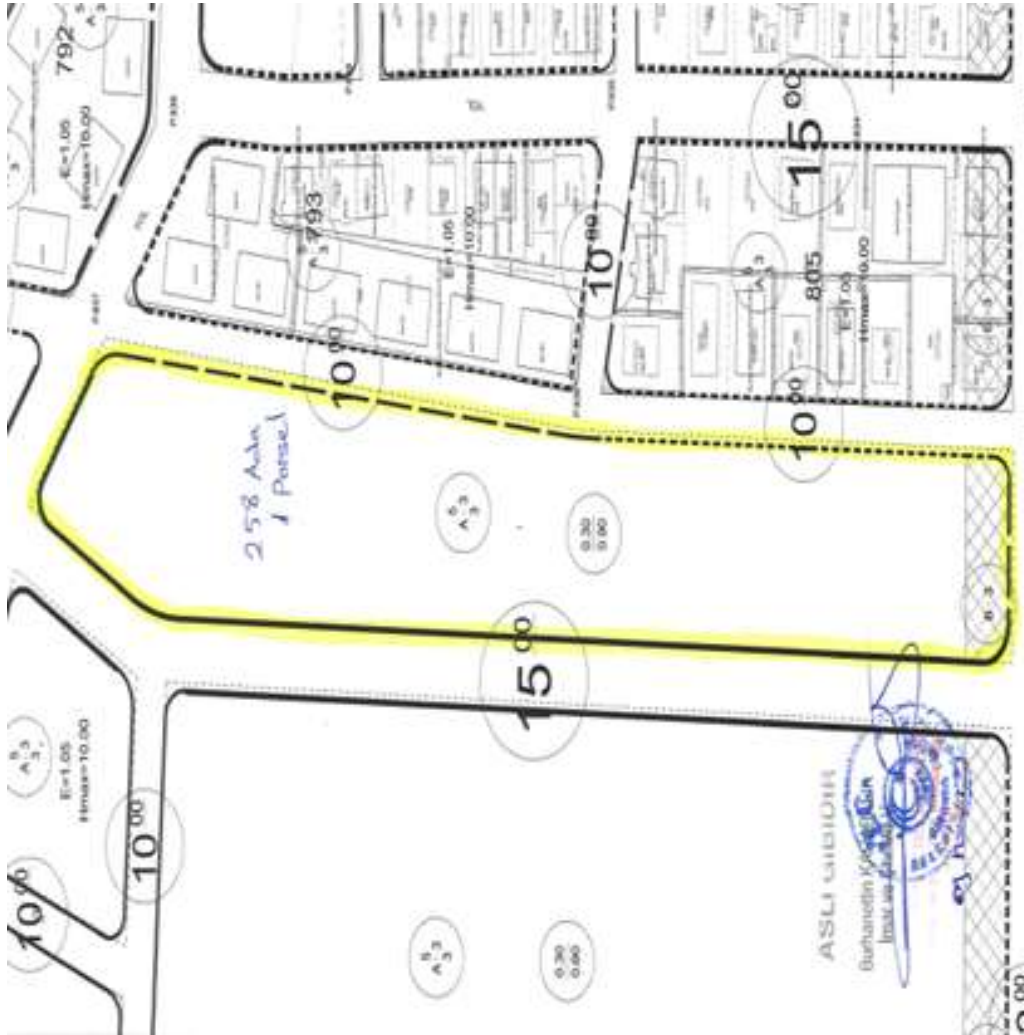
Emsal: 0,90, **TAKS:** 0,30

Kat adedi: 3, **Hmax:** 10 m.

İnşaat Nizamı: Ayrık

Çekme mesafeleri;

Her yönden: 5m.



11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre parsel üzerindeki bloklar için düzenlenmiş aşağıdaki ruhsat belgeleri ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

RUHSAT TABLOSU					
BLOK NO	KAT SAYISI	B.BÖLÜM ADEDİ	YAPI RUHSATI TARİH VE NO		İNŞAAT ALANI (M ²)
A	3	24	31.10.2017 -78/205	07.10.2021 – 82/172	1.599,39
B	3	24	31.10.2017 - 78/206	07.10.2021 – 82/173	1.599,39
C	3	24	31.10.2017 - 78/207	07.10.2021 – 82/174	1.599,39
D	3	15	31.10.2017 - 78/208	07.10.2021 – 82/175	1.588,11
E	3	15	13.11.2017 - 78/221	07.10.2021 – 82/176	2.387,11
F	3	15	13.11.2017 - 78/222	07.10.2021 – 82/177	2.096,2
G	3	24	31.10.2017 - 78/211	07.10.2021 – 82/178	1.599,39
H	3	24	31.10.2017 - 78/212	07.10.2021 – 82/179	1.599,39
I	3	24	31.10.2017 - 78/213	07.10.2021 – 82/180	1.599,39
J	3	24	31.10.2017 - 78/214	07.10.2021 – 82/81	1.599,39
K	3	4	31.10.2017 - 78/215	07.10.2021 – 82/182	782,39
T	2	12	22.08.2016 - 76/161	07.10.2021 – 82/183	1.736,50
TOPLAM		229			19.786,04

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU				
BLOK NO	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	YAPI RUHSATI TARİH VE NO	İNŞAAT ALANI (M ²)
A	3	24	22.09.2022 75/108	1.599,39
B	3	24	22.09.2022 – 75/109	1.599,39
C	3	24	22.09.2022 – 75/110	1.599,39
D	3	15	22.09.2022 – 75/111	1.588,11
E	3	15	22.09.2022 – 75/112	2.387,11
F	3	15	22.09.2022 – 75/113	2.096,2
G	3	24	22.09.2022 – 75/114	1.599,39
H	3	24	22.09.2022 – 75/115	1.599,39
I	3	24	22.09.2022 – 75/116	1.599,39
J	3	24	22.09.2022 – 76/117	1.599,39
K	3	4	22.09.2022 – 75/118	782,39
TOPLAM		229		19.786,04

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K Blokların yapı kullanma izin belgesi düzenlediği tespit edilmiş olup T Blok için yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Firma adı: MDY Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Sırrıpaşa Mahallesi, Denizciler Caddesi, No: 131/3,

Derince / KOCAELİ

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmazlar, 19.03.2018 tarihinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup bu tarihten sonra tapu kayıtlarında değişiklik olmamıştır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapora konu parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmadığı öğrenilmiştir. Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlara ait 2017 tarihli yapı ruhsatları ve A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K Bloklar için 2022 tarihli yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup halihazırda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

T Blok için düzenlenmiş 2021 tarihli isim değişikliği ruhsatı incelenmiş olup 5 yıllık ruhsat süresinin devam ettiği tespit edilmiştir.

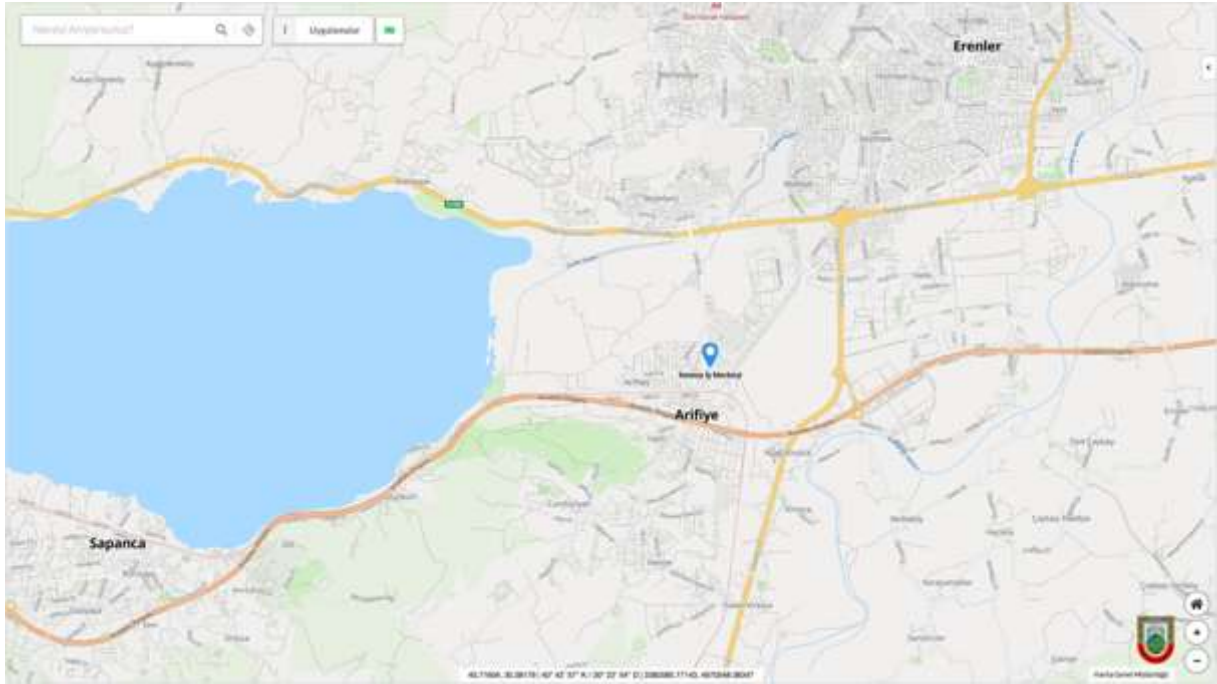
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesinde, Kardelen Sokak üzerinde yer alan 258 ada, 1 nolu parsel üzerinde yer alan 223 adet mesken ve 6 adet işyeridir.

Taşınmazların yakın çevresinde orta gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayrı ve bitişik nizamda inşa edilmiş siteler ve alt-orta gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan müstakil yapılar ile boş ve ekili araziler yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı bölge Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir.



Konum Kroki



Uydu Kroki

12.2. Bölge Analizi

12.2.1.Sakarya İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

Sakarya ilinin Karadeniz kıyılarında Karadeniz iklimi, güney kısmında Marmara tipi Akdeniz iklimi etkilidir. Kuzeyde Fındık yetiştirilirken, güney ilçelerinde bir kısmı zeytin bahçesi olan meyve bahçeleri yaygın olması bunun göstergesidir. İl merkezinin güneyinde yer alan Samanlı dağları ve Keremali dağları Karadeniz iklim etkisinin güneye ulaşmasına engel olur. İlin güney bölümüne İznik Gölü yönünden Akdeniz hava kütleleri ulaşır. Yağış Kuzeyden güneye doğru azalır: Karasu'da 1000 mm, Merkezde 840 mm, Geyve'de 600 mm'ye düşer. Hakim rüzgâr yönü KKB'dır. Bağıl nem ortalaması %72'dir. Yıllık sıcaklık ortalaması 14,2 °C'dir. Ocak ayının fazla soğuk olmaması (5.9 °C), Temmuz sıcaklıklarının yüksek olamaması (23.3 °C), yıllık sıcaklık farkının düşük olması (17.4 °C), Karadeniz iklimi etkisindedir. Yağışın mevsimlere dağılışı: %31 kışın, %26 sonbahar, %22 ilkbahar, %21 yaz. Bu dağılım Karadeniz yağış rejiminin özelliklerini yansıtır. Yağışın %95,9'u normal, %3,7'si sağanak şeklindedir. Yılın 133 günü yağışlıdır.[

Sakarya, 1987-1998 yılları arasında Türkiye'nin refah düzeyi artan illeri içinde yer almıştır. Kaldı ki bu gelişme istatistikleri Sakarya'da her yıl üretilen, Gayri Safi Millî Hasıla'yı tam anlamıyla yansıtmamaktadır. Sakarya'da faaliyet gösteren ve büyük çaptaki firmalarımız Türkiye'nin en büyük 500 kuruluşu içinde yer almaktadır. İlimizde üretim yapan dev kuruluşların (Otoyol, Toprak Grubu, Pilsa, Yazakisa, Goodyear, Noksel) yönetim merkezleri Sakarya'da olmadığından, ürettikleri GSMH'ler İlin yıllık üretim değerleri içinde görülmemektedir.

Sakarya'da 2012 yılında ekonominin sektörel dağılımı şu şekildedir: Tarım:%17, sanayi:%24, hizmetler:%59. Sakarya'da (2012) millî gelir 14.064 \$, istihdam oranı %47.7, işsizlik %10.2'dir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre Türkiye 18.si, Kişi başına düşen GSYİH sıralamasında 33.dür. Türkiye GSYİH içinde 1.1'lik paya sahiptir. 2013 yılında %26 ile ihracatını en fazla artıran il olarak, 1 milyar\$ üzerinde ihracat yapan iller arasına katılmıştır. Sakarya en fazla ihracat yapan 9. şehir olmuştur. 2012 verilerine göre 1.8 milyar ihracat, 1.1 milyar dolar ithalat yapılmıştır. 2012 için ihracatın ithalatı karşılama oranı %159 oranında gerçekleşmiş, böylece il aldıklarından daha fazlasını yurt dışına satmıştır.

12.2.2.Arifiye İlçesi

Arifiye, Sapanca Gölünün doğusunda, Adapazarı'nın güneyinde yer almaktadır. Doğusunda Hanlı Beldesi ve Nehirkent Beldesi, batısında Sapanca Gölü ve Sapanca ilçesinin sınırı, kuzeyinde D-100 Karayolu ve Adapazarı, güneyinde Sapanca'ya bağlı Akçay Köyü bulunmaktadır.

Arifiye'nin tarihi İpek Yolu üzerinde kalması sebebiyle diğer ulaşım yolları da bu güzergahtan geçmiştir. Eski Ankara-İstanbul Karayolu 1963 yılına kadar beldenin içinden geçmekteydi. TEM Otoyolu da 1987 yılında beldeden geçirilmiştir. 1887 yılında tamamlanan İstanbul-Bağdat demiryolu da Arifiye'den geçmektedir. 1899 yılında Adapazarı—Arifiye yolu hizmete girdiğinde belde tam bir kavşak noktası, dolayısı ile Anadolu'ya açılan bir kapı konumuna gelmiştir.

1940 yılında açılan Arifiye Köy Enstitüsü ve Arifiye Topçu Alayı (bugün Tank Palet Fabrikası olarak hizmet vermektedir) beldenin tanınmasında büyük etken olmuşlardır. Arifiye'de genelde tarım ve hayvancılık ön planda iken, 1970'li yıllardan sonra giderek azalmaya başlamıştır. Beldede kurulan Uniroyal (şimdiki Goodyear Fabrikası), Koç grubuna ait Otoyol, Otokar ve Fruehauf fabrikaları ile irili ufaklı açılan atölyeler istihdamı arttırmıştır. Ulaşım imkânlarının çokluğu ve Adapazarı'na yakınlığı nedeniyle iş imkânlarının artması sonucu Arifiye hızla göç almaya başlamıştır.

Birbiri ile sınır komşusu olan Arifiye, Hanlı ve Nehirkent beldelerinin, 5216 sayılı yasa gereği imar uygulama yönünden bağlı olan köylerle birlikte toplam alanı 15.000 hektardır. Bu günkü sayıma göre toplam 47.851 nüfusu kapsamaktadır. Bu üç beldenin doğusunda Sakarya nehri kuzeyinde E-5 Karayolu, batısında Sapanca Gölü ve güneyinde Geyve Boğazı ile sınırlanmaktadır. Ülkemizin tüm ulaşım yolları bu bölgeden geçmekte olup ekonomik ve savunma yönünden ülkemizin önemli bir noktası olmuştur. Ayrıca ülkenin Batı ve Doğuyu birbirine bağlayan tren yolu ile irtibatlandırılmıştır.

Başta TOYOTA, GOODYEAR, OTOKAR, TANKPALET gibi tesisler bu bölgede çok büyük istihdam ve sosyal ve ekonomik yönden kalkınma sağlamaktadır. Büyük Sanayi kuruluşlarına yan sanayi olarak hizmet veren küçük ölçekli sanayi tesisleri de bölge ve ülke ekonomisine çok büyük katkı sağlamaktadır.

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

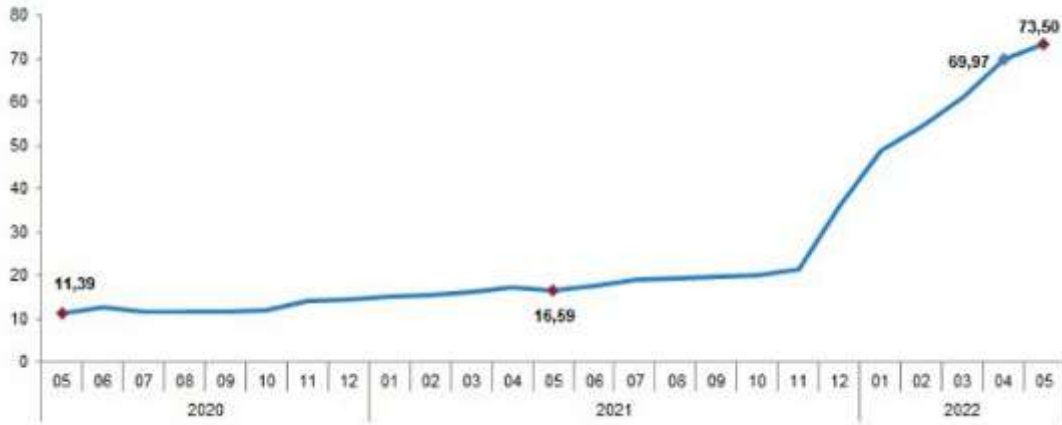
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

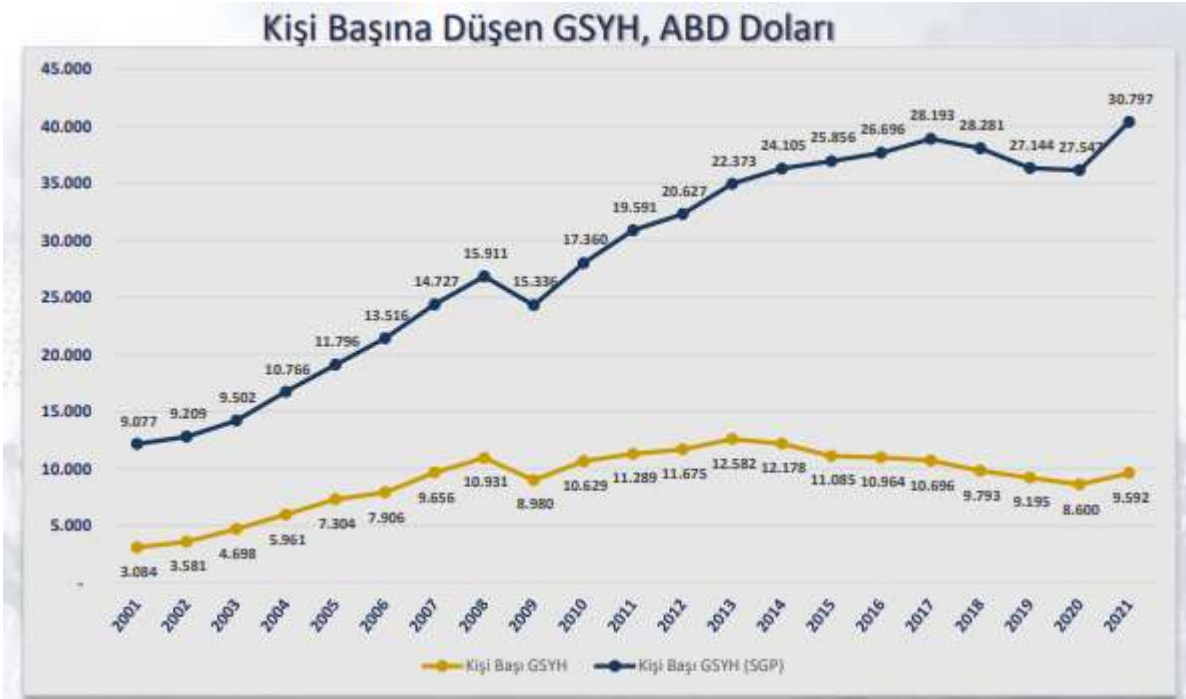


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

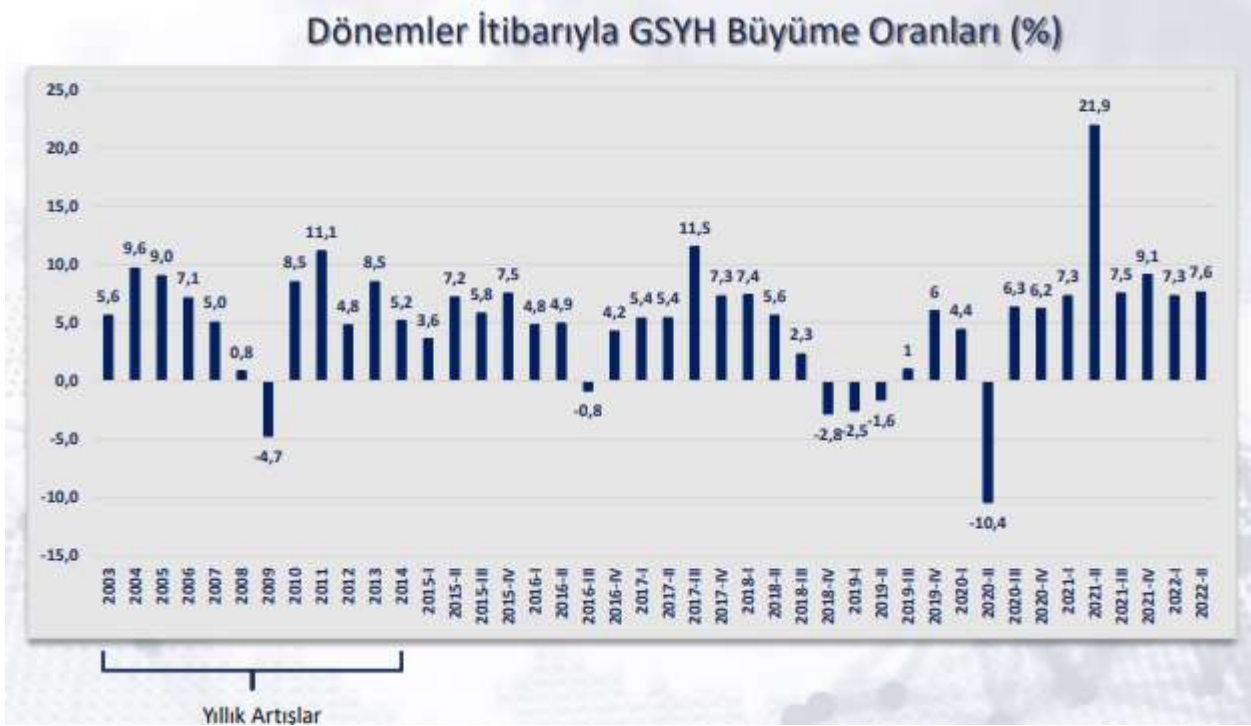
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.188	2.351	2.627	3.134	3.739	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.240	10.629	11.085	10.964	10.696	9.783	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DİNGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İŞGÜCÜNE KATILIMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSSİZLIK ORANI, %		11,3	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİTİNGAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

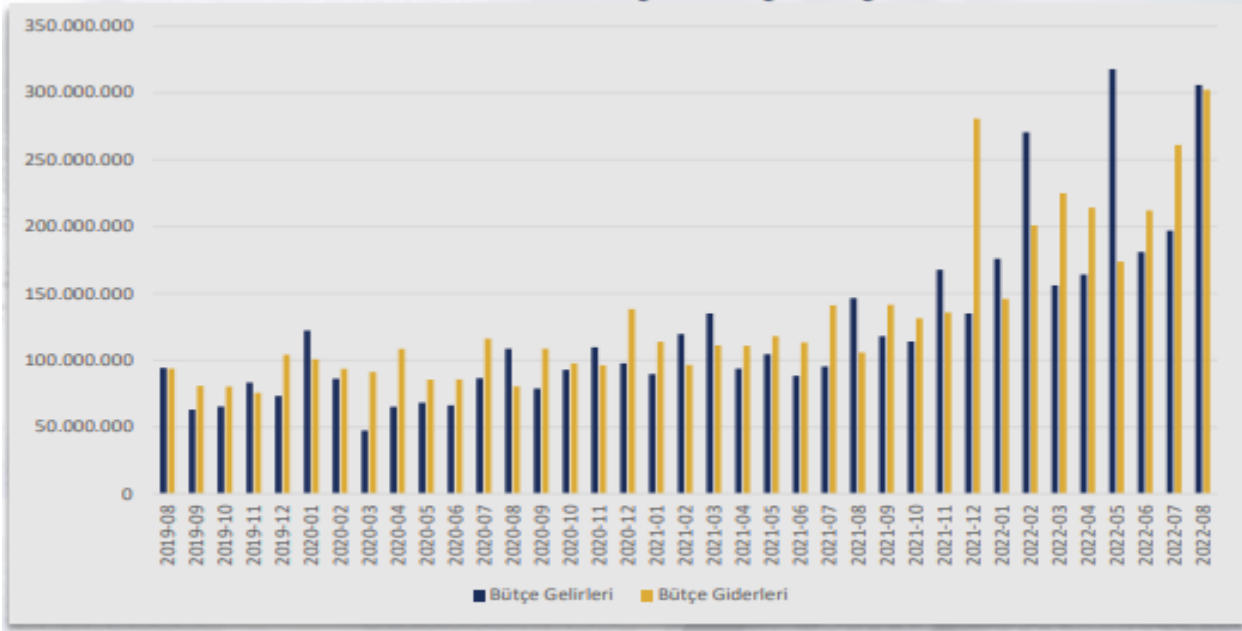
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

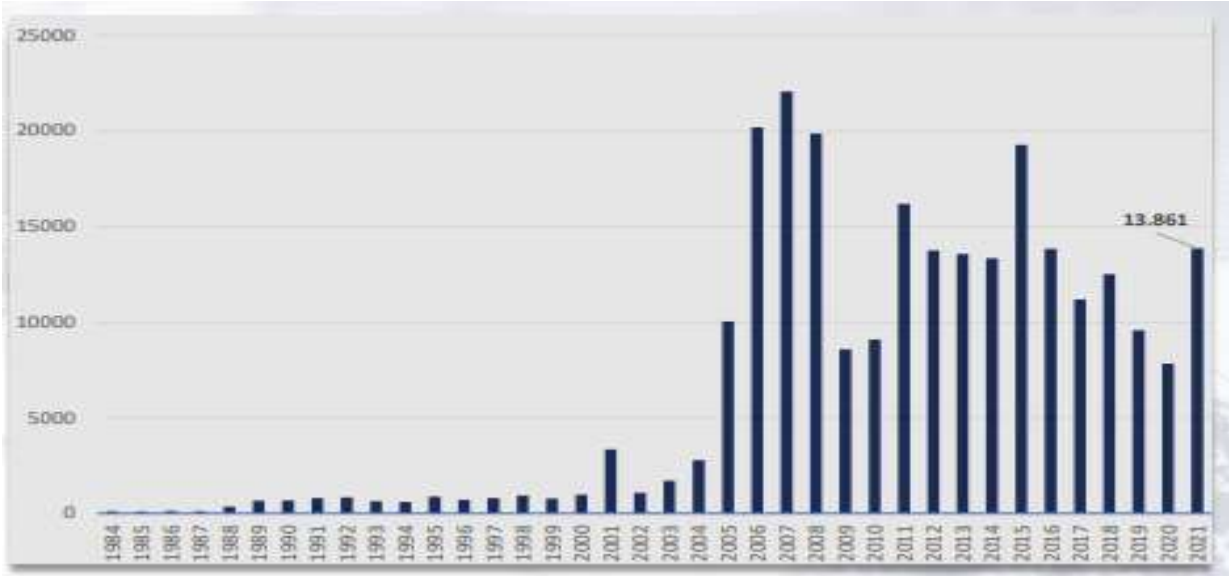
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

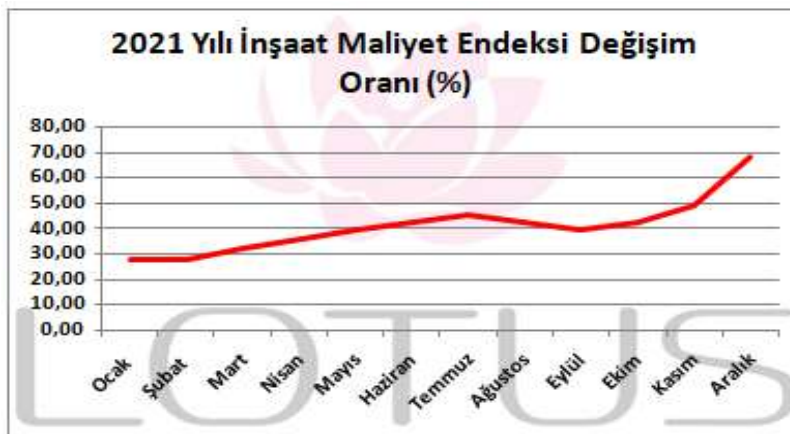
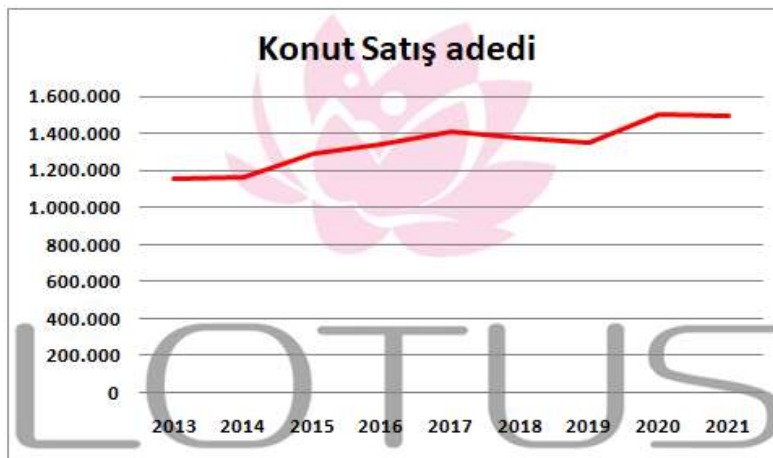
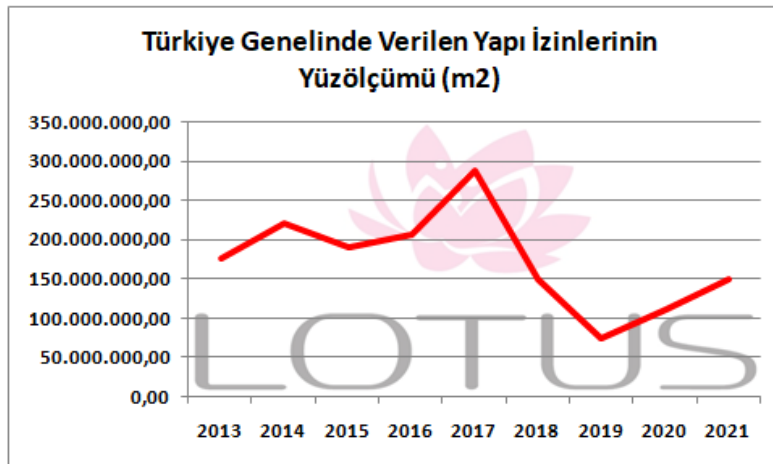
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

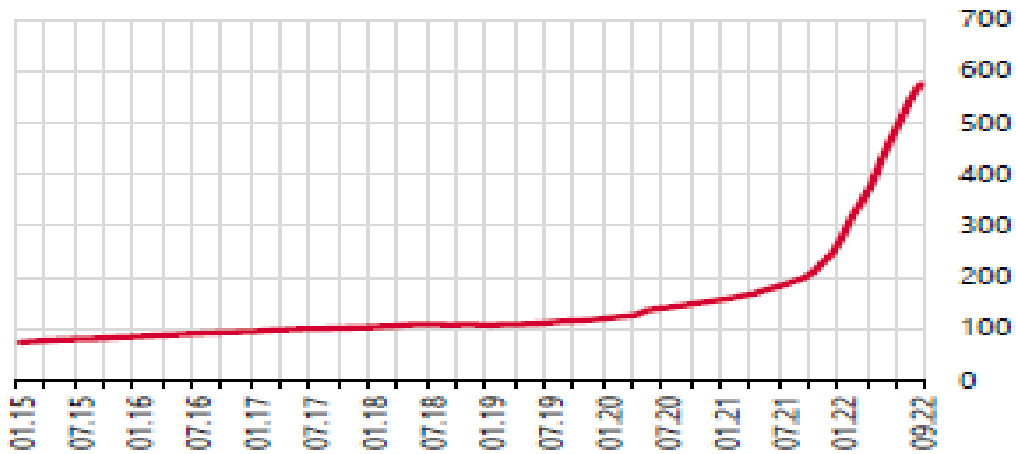
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

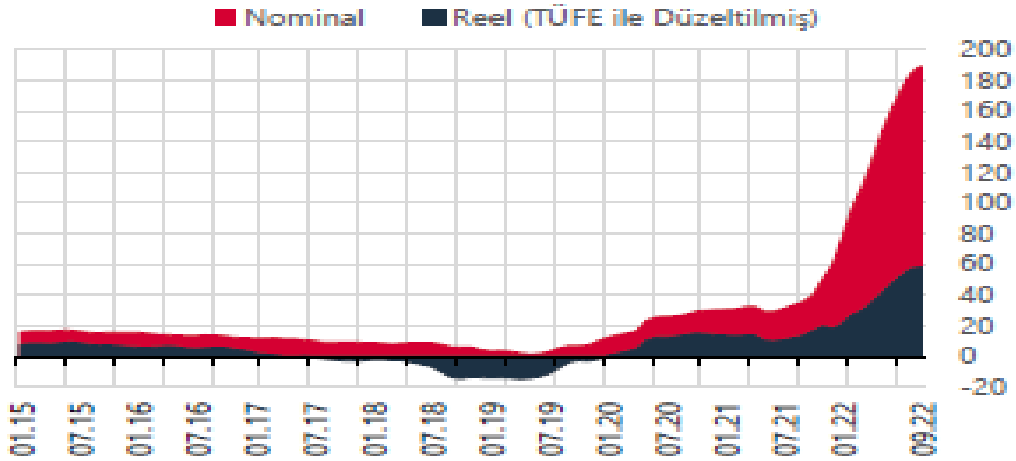
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	507,6 (%173,8)	540,2 (%172,8)	501,1 (%174,6)	13936,2 ₺
	470,6 (%200,1)	511,5 (%208,9)	471,3 (%202,1)	22590,0 ₺
	490,1 (%181,0)	607,4 (%192,4)	481,8 (%182,2)	9944,6 ₺
	515,4 (%162,2)	541,3 (%170,1)	506,8 (%160,6)	16231,1 ₺

Temmuz 2022 Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

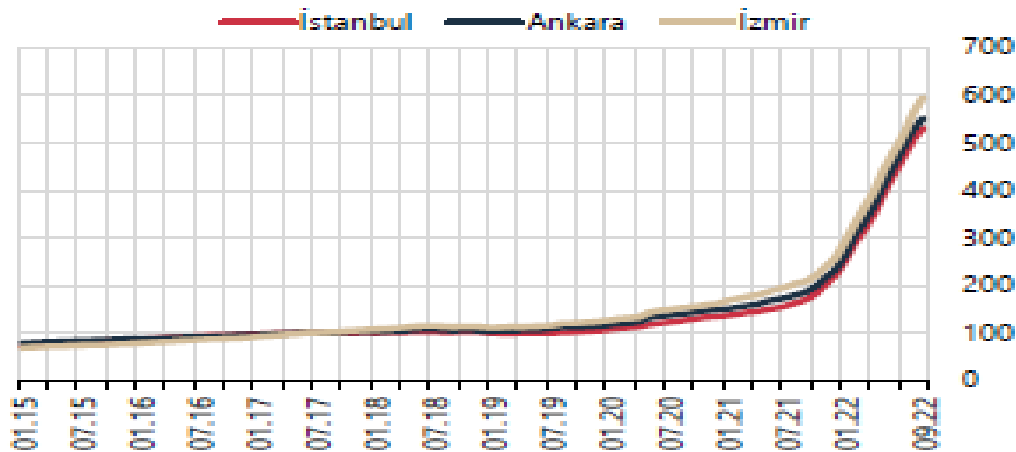
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

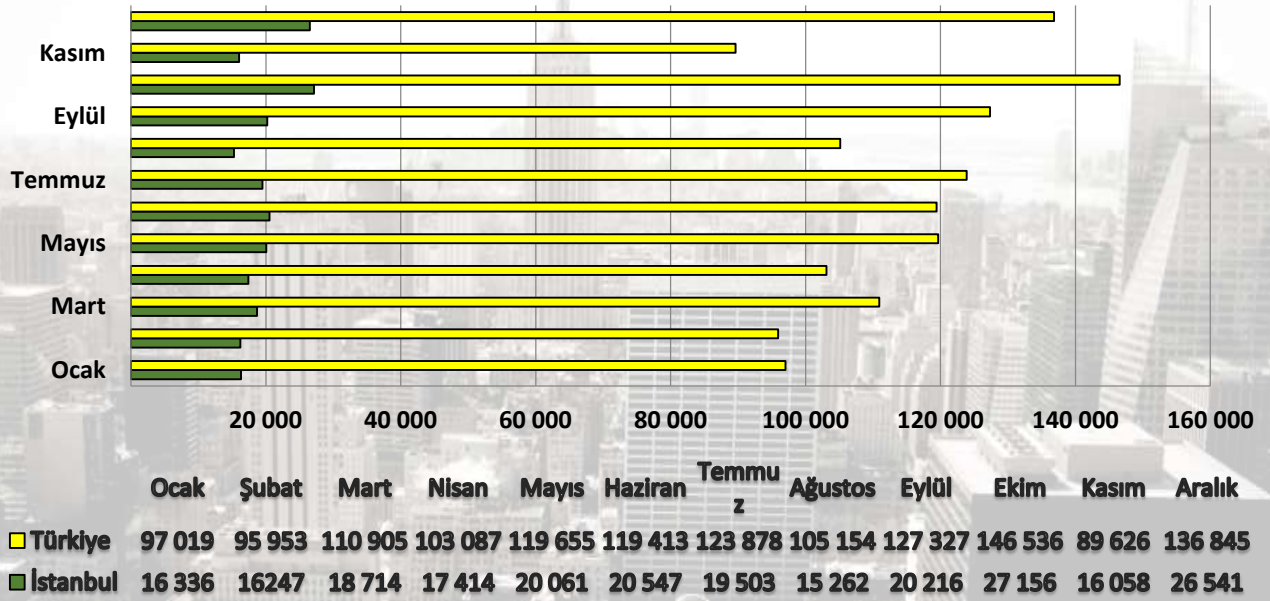


Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)

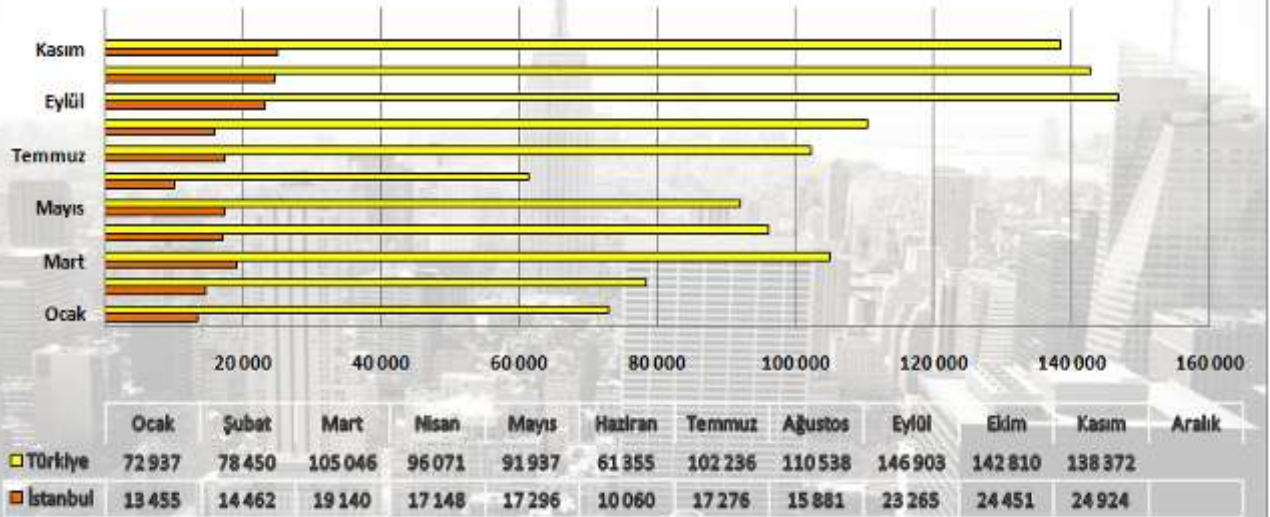


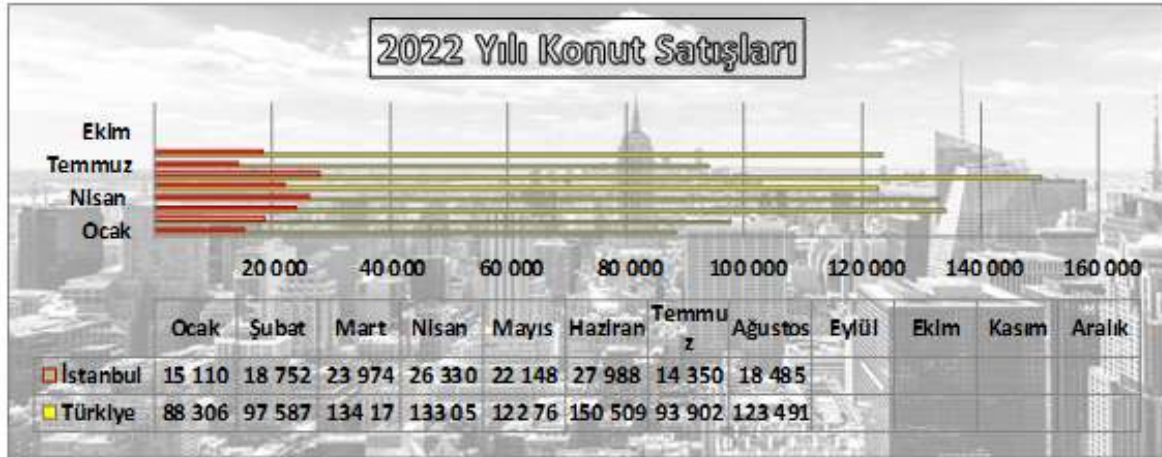
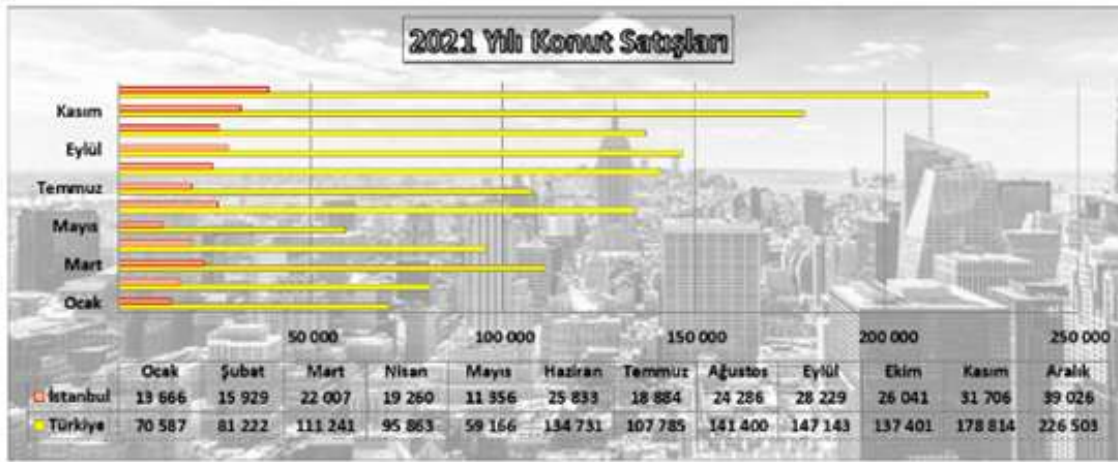
Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

2018 yılı konut satışları



2019 yılı konut satışları





Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge yeni ve nitelikli konut projelerinin yapılmaya başlandığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların yer aldığı 258 ada, 1 nolu parsel, 16.337,96 m² yüzölçümlüdür.
- Projesine ve eklerine göre parsel üzerinde 11 adet blok konut fonksiyonlu (217 adet bağımsız bölüm), 1 adet blok ise ticaret-konut fonksiyonlu (12 adet bağımsız bölüm) olarak tasarlanmıştır.
- A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve T olarak adlandırılmış olan blokların inşaat işleri tamamlanma aşamasında olup halihazır fiziksel gerçekleşme oranları %100 kabul edilmiştir.
- Blokların herbiri zemin + 2 normal katlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Parsel üzerinde yer alan blokların inşaat alanları, kat sayıları ve bağımsız bölüm adetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI (M ²)
A	3	24	1.599,39
B	3	24	1.599,39
C	3	24	1.599,39
D	3	15	1.588,11
E	3	15	2.387,11
F	3	15	2.096,2
G	3	24	1.599,39
H	3	24	1.599,39
I	3	24	1.599,39
J	3	24	1.599,39
K	3	4	782,39
T	2	12	1.736,50
TOPLAM		229	19.786,04

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut fonksiyonlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Uygun konumları, - Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - Tren istasyonuna yanında konumlu olmaları, - Mevcut imar durumu, - Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları, - TEM Otoyoluna yakınlığı, - Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması, - Tamamlanmış altyapı,	- Bölgenin potansiyel taşınmasına rağmen gelişimini henüz tamamlamamış olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Tren istasyonuna yanında konumlu olmaları.	- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Sahibi - SATILIK - 0 538 236 69 10

Arifbey Mahallesinde yer alan 3 katlı yeni binanın 1. normal katında konumlu 78 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 750.000,00 TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 264 272 30 30

Arifbey Mahallesinde yer alan 3 katlı yeni binanın 2. normal katında konumlu 127 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 1.545.000,00 TL bedelle satılıktır.

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 539 436 98 00

Arifbey Mahallesinde yer alan 3 katlı yeni binanın 2. normal katında konumlu 125 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 1.400.000,00 TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 533 614 30 14

Arifbey Mahallesinde yer alan 3 katlı yeni binanın 1. normal katında konumlu 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 1.025.000,00 TL bedelle satılıktır.

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 532 201 91 18

Arifbey Mahallesinde yer alan 3 katlı yeni binanın 3. normal katında konumlu 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 1.150.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										9.910
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	9.615	-10%	78	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	9.615
Emsal 2	12.165	-10%	127	10%	Benzer	0%	Az iyi	-10%	-10%	10.949
Emsal 3	11.200	-10%	125	10%	Benzer	0%	Az iyi	-10%	-10%	10.080
Emsal 4	9.318	-10%	135	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	9.318
Emsal 5	9.583	-10%	120	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	9.583

Emsaller yakınındaki benzer nitelikli binalardan seçilmiş olup beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m2 birim değeri 9.910,-TL olarak hesaplanmıştır.

Satılık Ticari Emsalleri:

6- Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 264 777 14 83

Cadde üzerinde ticari potansiyelin fazla olduğu bölgede 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

7- Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 264 281 80 90

Cadde üzerinde ticari potansiyelin benzer olduğu bölgede 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.750.000,00 TL bedelle satılıktır.

8- Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 542 365 07 54

Cadde üzerinde ticari potansiyelin fazla olduğu bölgede 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.700.000,00 TL bedelle satılıktır.

9- Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 532 627 99 76

Cadde üzerinde ticari potansiyelin benzer olduğu bölgede 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.650.000,00 TL bedelle satılıktır.

10- Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 553 180 17 85

Cadde üzerinde ticari potansiyelin benzer olduğu bölgede 108 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 2.650.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Manzara/ Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										20.040
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 6	26.923	-10%	130	10%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	-20%	21.538
Emsal 7	18.333	-10%	150	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	20.167
Emsal 8	27.000	-10%	100	10%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	-10%	24.300
Emsal 9	13.250	-10%	200	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	14.575
Emsal 10	24.537	-10%	108	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	19.630

Emsaller yakınındaki benzer nitelikli binalardan seçilmiş olup beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m2 birim değeri 20.040,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Konut Emsalleri:

11- Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 0 264 333 13 32

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 50 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 3.500,00 TL bedelle kiralıktır.

12- Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 0 530 449 45 19

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 125 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 5.250,00 TL bedelle kiralıktır.

13- Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 0 264 592 16 59

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 5.500,00 TL bedelle kiralıktır.

14- Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK – 0 542 365 07 54

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 105 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 4.500,00 TL bedelle kiralıktır.

15- Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 0 530 449 45 19

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 55 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 3.500,00 TL bedelle kiralıktır.

Emsal Analizi (Kiralık Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										55
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 11	70	-10%	50	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	70
Emsal 12	42	-10%	125	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	42
Emsal 13	55	-10%	100	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	55
Emsal 14	43	-10%	105	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	43
Emsal 15	67	-10%	52	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	67

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı projeden seçilmiş olup beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama kiralama m2 birim değeri 55,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Ticari Emsalleri:

16- Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 0 533 400 55 55

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan düz giriş dükkan 7.000,00 TL bedelle kiralıktır.

17- Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 0 530 775 90 54

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 357 m² kullanım alanlı olduğu beyan düz giriş dükkan 25.000,00 TL bedelle kiralıktır.

18- Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 0 554 479 22 19

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 330 m² kullanım alanlı olduğu beyan düz giriş dükkan 20.000,00 TL bedelle kiralıktır.

19- Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK – 0 264 777 19 96

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan düz giriş dükkan 11.000,00 TL bedelle kiralıktır.

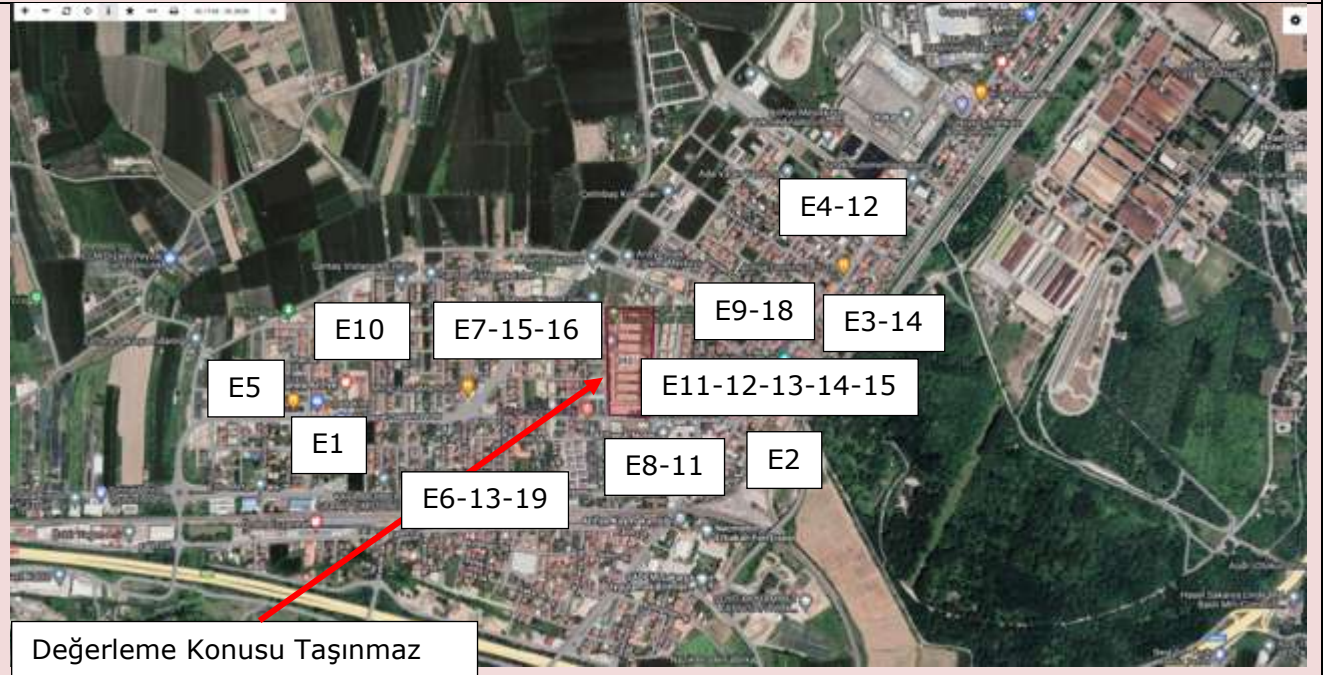
Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										70
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 16	70	-10%	100	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	70
Emsal 17	70	-10%	357	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	70
Emsal 19	61	-10%	330	10%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	20%	73
Emsal 20	55	-10%	200	10%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	20%	66

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgeden seçilmiş olup beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama kiralama m2 birim değeri 70 TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal Kroki:



Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle "258 Ada 1 Parsel" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değeri nitelik bazında aşağıda özet tabloda sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında satış değerleri rapor ekinde Değer Tablosu'nda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Satış Değeri (TL)
Konut	223	169.819.000
Ticari	6	19.968.000
Toplam	229	189.787.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

17.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri 189.787.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

17.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Emsal analizlerinden hareketle "258 Ada 1 Parsel" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık ve yıllık kiralari nitelik bazında aşağıda özet tabloda sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde Değer Tablosu'nda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
Konut	223	944.300	11.331.600
Ticari	6	70.000	840.000
Toplam	229	1.014.300	12.171.600

17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

17.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.-1/J Maddesi (Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.) hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

Taşınmazlardan T Blok içinde yer alan bağımsız bölümler için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi olmadığından ve kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmadığından GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K Bloklarda yer alan bağımsız bölümler GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

17.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme konusu proje tamamlanmış olup toplam değeri emsal karşılaştırma yaklaşımına göre 189.787.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

17.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

17.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

17.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yapı ruhsatları alınmıştır. Parsel bünyesindeki bloklar inşaat işleri tamamlanmamış olup A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K Bloklar kat mülkiyetine geçmiştir.

17.11.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların yasal izinleri alınmıştır. Parsel bünyesindeki binalar tamamlanmış olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

Taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmazlar şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Taşınmazlardan T Blok içinde yer alan bağımsız bölümler için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi olmadığından ve kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmadığından GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K Bloklarda yer alan bağımsız bölümler GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

18. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 229 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla, **Toplam Piyasa Değeri İçin,**

189.787.000,-TL (Yüzseksendokuzmilyonyediyüzseksenyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(189.787.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{10.150.000,-USD})$

$(189.787.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{9.520.000,-Euro})$

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerleme konusu taşınmazların KDV dahil değeri 195.079.430,-TL'dir.

Taşınmazlardan T Blok içinde yer alan bağımsız bölümler için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi olmadığından ve kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmadığından, Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer alabilirler.

Taşınmazlardan A, B, C, D, E, F, G, H, I, J ve K Bloklarda yer alan bağımsız bölümler, Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer alabilirler.

İşbu rapor, **YEŞİL GYO A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımlar halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Değer Tablosu
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İmar Plan Örneği
- CBS Ekran Görüntüsü
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- İpotek Yazısı
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)