

**SAKARYA İLİ, ADAPAZARI İLÇESİ, TEPEKUM MAHALLESİ,
4932 ADA 1 PARSEL NUMARALI
ARSA VASIFLI TAŞINMAZIN
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.**

**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA**



İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	13
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	13
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	14
8.	BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	14
9.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
10.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	16
11.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	16
12.2	SEKTÖREL VERİLER.....	19
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
12.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	22
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	22
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	23
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	23
13.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	24
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	24
14.	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25

15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
15.2	MALİYET YÖNTEMİ	25
15.3	GELİR YAKLAŞIM YÖNTEMİ	41
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	41
15.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	41
15.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	42
15.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	43
15.	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	48
16.	EKSPERİN KANAATI	48
17.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	48
18.	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	49
19.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	49
19.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	50

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK YAPI PROJELERİ GELİŞTİRME A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	30.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	13.12.2022 2022-OZL-187
RAPORUN KONUSU	SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi, TEPEKUM Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
PROJE ADI	Adapazarı Arsası
PARSEL ALANI	59.314,46 m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	3.500 TL/m ²
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 4932 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli 09.11.2018 tasdik tarihli Adapazarı Kent Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında “Kont Alanı” lejantında E:1,05, 3 kat, Yençok:10 m ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 13.12.2022 TARİHLİ DEĞER	4932 Ada 1 Parsel Arsa Değeri; 207.680.000TL (İkiyüzyedimilyonaltıyüzseksenbin.-Türklirası) KDV dahil satış değeri: 224.294.400 TL (İkiyüzyirmidörtmilyonikiyüzdoksandörtbindörtüyük.-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI(LİSANS NO)	TUNCAY MALKOÇ (SPK Lisans No: 411611)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No:404959)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi : 23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi : 29.06.2014

Faaliyet Konusu : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporunu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi, TEPEKUM Mahallesi, 4932 ada 1 parsel numaralı "ARSA" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlamabulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor düzenlenmemiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası :-

Takdir Edilen Değer :-

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları :-

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :-

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 12.12.2022 – 2022/OZL/187

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ (Spk Lisans No: 411611)

: Uygur ZAİM (Spk Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 05.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :30.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:
Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev

alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; HalkYapı Projeleri Geliştirme A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

İl	SAKARYA	Mevkii	-
İlçe	ADAPAZARI	Pafta	G24B24B4D
Bucak	-	Ada	4932
Mahalle	TEPEKUM	Parsel	1
Sokak	-	Yüzölçümü	59.314,46m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA		
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
<input type="checkbox"/> KATMÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi, Yağcılar Mah., 1422. Sokak , (4932 Ada 1 Parsel)

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMARBİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	ADAPAZARI Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	09.11.2018
TAKS	0	YÜKSEKLİK (H)	10m
KAKS	1,05	EMSAL	1,05
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Konut Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 09.11.2018 tasdik tarihli Adapazarı Kent Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı" lejandında KAKS:1,05, Yençok:10 ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Terki bulunmamaktadır.		

5.2 RUHSAT VE PROJEBİLGİLERİ

4932 Ada 1 Parsel

ONAYLI PROJE TARİH VE NO

Adapazarı Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 05.08.2022 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.

RUHSAT TARİH VE NO

4932Ada 1 Parsel için alınmış yapı ruhsatlarına göre;

- 1.Blok için 25.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken, 7 Ofis ve İşyeri ve Ortak alanlar için 5.450,6 m² inşaat alanı,
- 2.Blok için 25.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken, 7 Ofis ve İşyeri ve Ortak alanlar için 5.450,6 m² inşaat alanı,
- 3.Blok için 25.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken, 7 Ofis ve İşyeri ve Ortak alanlar için 5.450,6 m² inşaat alanı,
- 4.Blok için 25.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken, 7 Ofis ve İşyeri ve Ortak alanlar için 5.450,6 m² inşaat alanı,
- 5.Blok için 27.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken, 6 Ofis ve İşyeri ve Ortak alanlar için 4.990,86 m² inşaat alanı,
- 6.Blok için 27.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 3.341,77 m² inşaat alanı,
- 7.Blok için 27.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 3.341,77 m² inşaat alanı,
- 8.Blok için 27.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 3.341,77 m² inşaat alanı,
- 9.Blok için 27.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 5.246,04 m² inşaat alanı,
- 10.Blok için 27.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 24 adet Mesken ve Ortak alanlar için 6.218,8 m² inşaat alanı,
- 11.Blok için 28.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken Ortak alanlar için 5.246,04 m² inşaat alanı,
- 12.Blok için 28.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 5.246,04 m² inşaat alanı,
- 13.Blok için 28.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 24 adet Mesken ve Ortak alanlar için 6.218,8 m² inşaat alanı,
- 14.Blok için 28.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 5.246,04 m² inşaat alanı,

15.Blok için 28.10.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 24 adet Mesken ve Ortak alanlar için 6.218,8 m² inşaat alanı,

16.Blok için 02.11.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 5.246,04 m² inşaat alanı,

17.Blok için 02.11.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 12 adet Mesken ve Ortak alanlar için 4.903,51 m² inşaat alanı,

18.Blok için 02.11.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 12 adet Mesken ve Ortak alanlar için 4.903,51 m² inşaat alanı,

19.Blok için 02.11.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 12 adet Mesken ve Ortak alanlar için 4.903,51 m² inşaat alanı,

20.Blok için 02.11.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 5.246,04 m² inşaat alanı,

21.Blok için 02.11.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 24 adet Mesken ve Ortak alanlar için 6.218,8 m² inşaat alanı,

22.Blok için 02.11.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 18 adet Mesken ve Ortak alanlar için 5.246,04 m² inşaat alanı,

23.Blok için 02.11.2022 tarih ve 22/54/495 numaralı 24 adet Mesken ve Ortak alanlar için 6.218,8 m² inşaat alanı,

Toplamda parsel için yapı ruhsatları inşaat alanı 119.345,12 m²dir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır. Yapı kullanım izni bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Adapazarı Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde bir yapı bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VESÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerleme çalışması gerçekleştirilen parsel üzerinde toplamda 23 blokta yer alan 460 adet üniteden 426 adet mesken, 34 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm yer alan bir proje gerçekleştirilecek olup söz konusu projenin yapı ruhsatları alınmıştır.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİRAÇIKLAMA

Adapazarı Belediyesi'nden tarafımıza verilen fiziki imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

4932 ADA 1 PARSEL

Değerleme konusu 4932 ada 1 numaralı parsel 59.314,46 m² yüz ölçüme sahip, geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup, Karasu Yoluna ve henüz açılmamış 1422.Sokağa cephesi bulunmaktadır. Parselin Kuzey yönden komşu parsellere olan cephesi 262 metre, güney cephesi 159m, kuzey yönde 1422. Sokağa olan cephesi derinliği 273 metre, güney-doğu cephesi olan Karasu Yoluna cephesi 290 metredir. Parsel boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Parselin eğimi yaklaşık % 5 civarındadır. Parsel sınırları belirlenmemiş durumdadır. Parsel etrafında altyapı çalışmaları devam etmekte olup henüz tamamlanmamıştır. Henüz onaylanmamış projesine göre parsel üzerinde 23 adet bloklardan oluşmakta olup 460 adet ünite içermektedir. 1-2-3-4 Bloklar 25'er adet ünite, 5-10-13-15-21-23 Blok 24'er adet ünite, 6-7-8-9-11-12-14-16-20-22 Bloklar 18'er adet mesken, 17-18-19 Bloklar 12'şer adet mesken olmak üzere toplam 460 ünite içermektedir. Projesine 1-2-3-4-5. bloklar bodrum+ zemin ve 2. Normal katan, 6-7-8-9-10-+11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23. bloklar zemin+2. Normal kattan oluşmakta olup toplamda 460 ünite bulundurmaktadır. Projesine açık otoparklar, kapalı otopark, sosyal tesis alanları, spor alanları açık yüzme havuzu mevcuttur. Site giriş ve çıkışları projesinde 1422. Sokak cephesinden yapılmaktadır. 1422. Sokak rayiç bedeli 200 TL/ m², Karasu Yolu Caddesi rayiç bedel 350TL/m² olduğu Adapazarı Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir.

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 4932 ada 1 numaralı parsel bölünmüş yol olan Karasu Yolu Caddesi üzerinde konumlandır. Ayrıca 1422. Sokak üzerinde konumlu olup olup asfalt yol çalışması tamamlanmamıştır.	4932 Ada 1 numaralı parsel yamuk formda olup Karasu Yolu Caddesine~290metre , 1422. Sokağa 273 metre cephesi bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak az eğimli ve hafif engebeli arazi yapısına sahiptir.

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmaz 4932 ada 1 parselde ; Ruhsatı alınmış mevcut taslak proje 23 adet bloktan oluşmaktadır. Bloklarda toplam 34 adet işyeri ve 426 adet mesken olmak üzere toplamda 460 adet ünite ve ortak alanlar dahil 119.345,12m² olarak projelendirilmiş olup değerlendirilme tarihinde projeye başlanmamış olduğu görülmüştür. Parsel üzerinde 3 ve 2 katlı prefabrik şantiye binaları mevcuttur.

8. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" nitelikli olup bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.

9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

4932 Ada 1 Parsel

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: Değerleme konusu taşınmaz 30.12.2021 tarihinde gerçekleşen 45942 yevmiye numaralı işlem ile "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiştir.

Hayır:

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır:

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır:

YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır:
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: Beyan Diğer (Konusu: 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasına tabidir.) Tarih: 04/10/2021 Sayı: 2633922(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (SN:6330770) SAKARYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7400072067 Adapazarı - 04-10-2021 17:08 - 32116 <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Web Tapu sisteminden 10.10.2022 tarih, 14:12 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

10.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

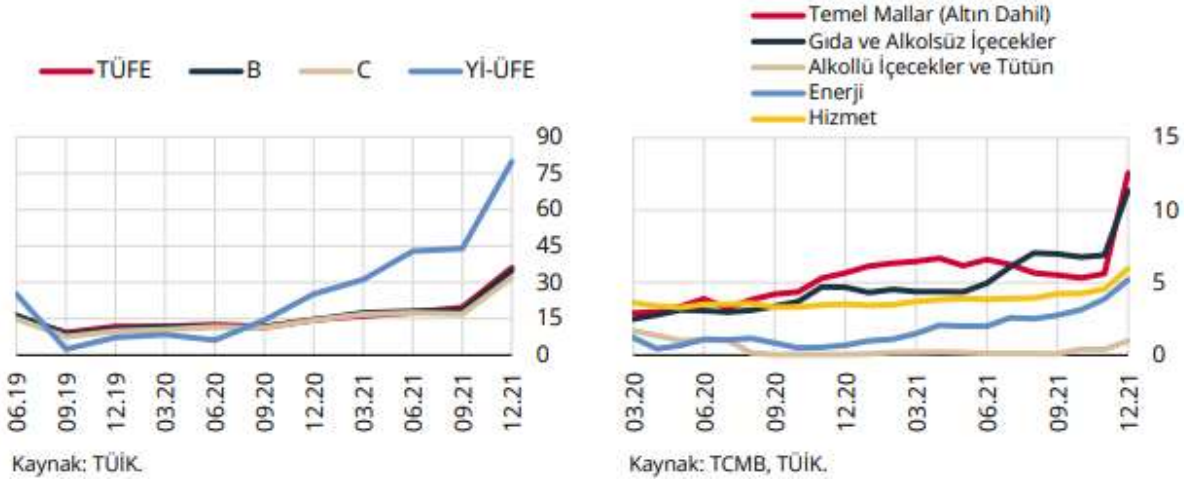
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

11.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER¹

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.

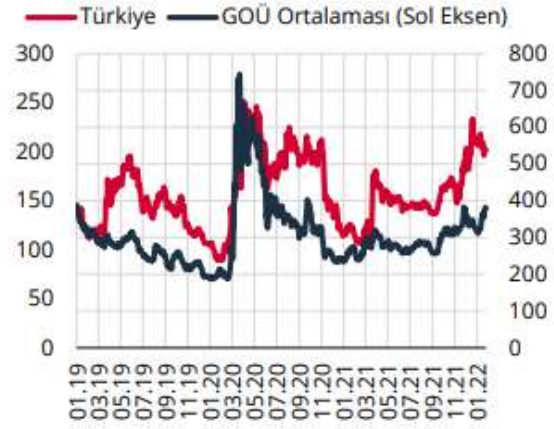
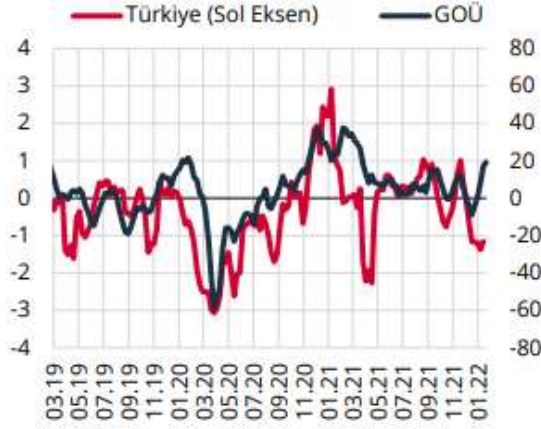


¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

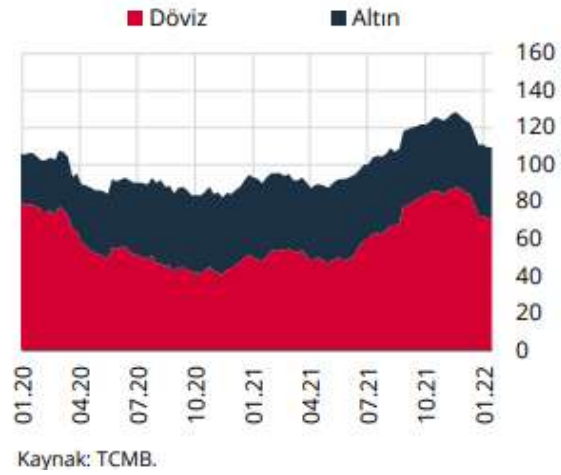
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arzı faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



12.2 SEKTÖREL VERİLER²

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı açılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşısı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

SAKARYA ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–SAKARYA Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–SAKARYA sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

SAKARYA ili, 2020 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ülkenin dördüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise ilk sırada yer almaktadır. SAKARYA'nın GSYİH'a yaptığı katkının yaklaşık yüzde %70'i sanayi sektöründedir. İlde SAKARYA Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır.

TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. SAKARYA'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 14 faal organize sanayi bölgesi vardır.

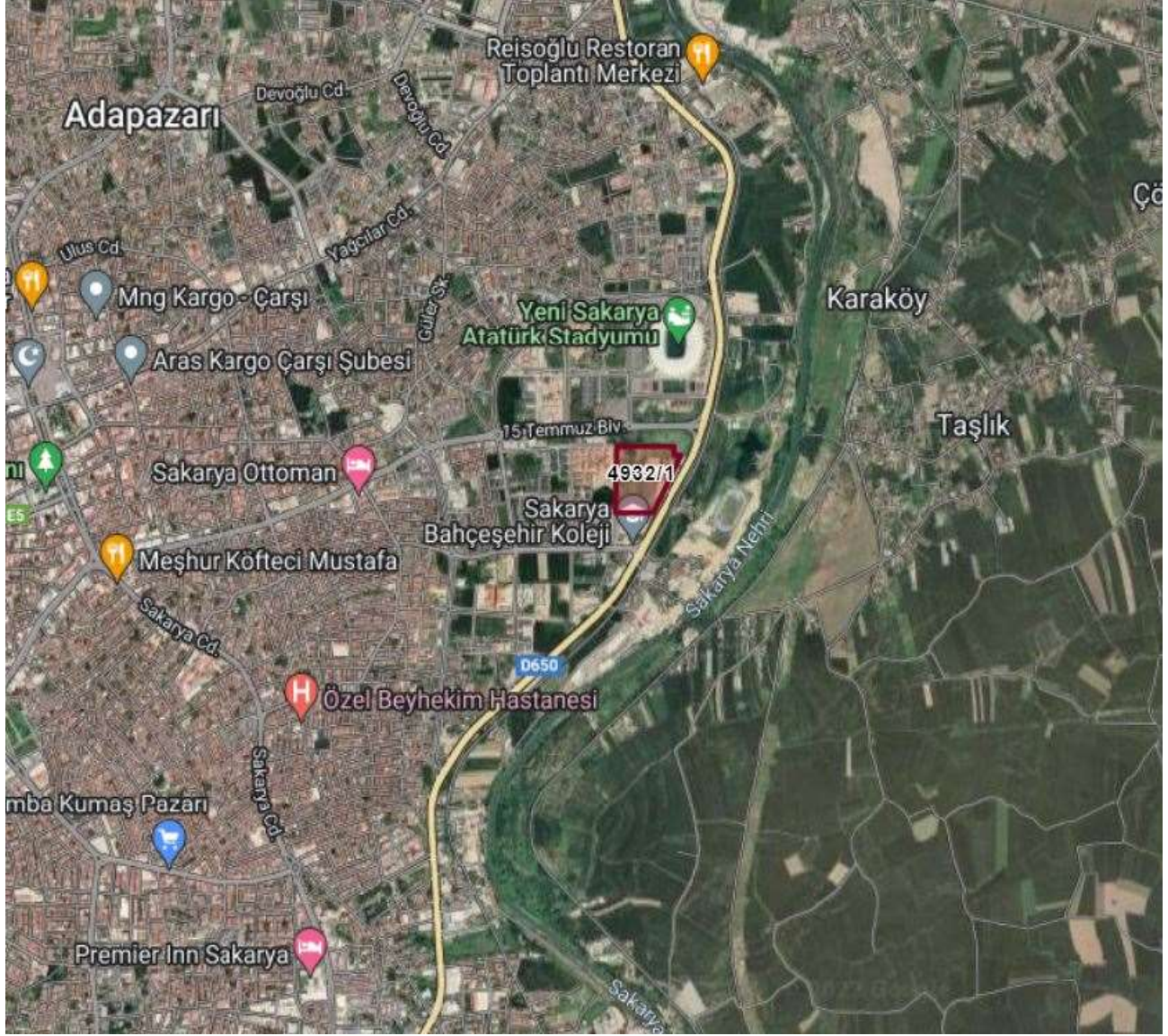
İhracat liginde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer alan SAKARYA, 2021 yılında 17,3 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi.

SAKARYA iline bağlı ADAPAZARI ilçesi Körfez ilçesinin batısında Gebze ilçesinin doğusunda yer almakta olup, güneyinde İzmit körfezi, kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu yakasını Avrupa yakasına bağlayan deniz, kara ve demiryolları ilçeden geçmektedir. Ayrıca Türkiye'nin önemli deniz limanları ilçede olup Sabiha Gökçen Havalimanı ilçeye 30 km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkânlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya elverişli olması, ADAPAZARI ilçesinde sanayileşmenin gelişmesini sağlamıştır. ADAPAZARI-Hersek Burnu arasında TEM ve E-5 trafiğini rahatlatmak için Gebze - İzmir Otoyolu Projesi dahilinde İzmit Körfez Köprüsü yapılmıştır.

2021 yılı ADNKS verilerine göre SAKARYA nüfusu 2.033.441 kişi olup, km²'ye 561 insan düşmektedir. SAKARYA nüfus artış hızı 1,81 olarak hesaplanmıştır. ADAPAZARI ilçesi nüfusu ise 51.866 kişi olup nüfus artış hızı 1,58'dir.

12.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVREÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIMKROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Yağcılar Mahallesi (Tapuda Tepekum Mahallesi) bulunan 4932 ada 1 parselde konumlu boş arsadır. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; Adapazarı Kaymakamlığı önündeki Ankara Caddesi üzerinden güney-batı istikametinde ilerlerken sol koldaki Yeşenler Caddesine dönlür. Yaklaşık 815 metre bu cadde üzerinden devam edilir ve bölgenin ana arterlerinden olan 15 Temmuz Bulvarına sol yöne giriş yapılır. 1,8 km sonra değerleme konu taşınmazın da üzerinde bulunduğu Karasu Yolu Caddesine varılır. Değerleme konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kolda 4932 da 1 parselde konumlandır. Taşınmazın bulunduğu bölgede sosyal tesisler, Yeni Sakarya Atatürk Stadı, Özel Okullar bulunmaktadır. Bölgede genellikle mesken amaçlı siteli yapılar hakimdir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; Boş parseller, Yeni Sakarya Atatürk Stadı, Sakarya Büyükşehir Belediyesi Park İşleri, Sakarya Ticaret ve Sanayi Odası, Yenigün Ortaokulu, Hidayet Camii, Sakarya Nehri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın bölgesinde altyapı çalışmaları devam etmekte olup 1422. Sokak henüz açılmamıştır. Değerleme konu taşınmaz D-100 Karayoluna 4,2 km, E-80 otoyoluna, 8 km ve Kuzey Marmara Otoyoluna 4 km yakın konumdadır.

13.3 ÇEVRESELÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
	X				
Genel İnşaat Seviyesi	% 95'den fazla		% 25-% 75 arası		% 25'in altında
			X		
Gelişme	Hızlı		Sabit		Yavaş
	X				
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
			X		
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
	X				
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
					X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
	X				
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
				X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	

13.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge konut ve okul alanı olarak tercih edilen bir lokasyondur. Ana cadde ve arterlere yakın konumda olup toplu taşıma ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Bölgede yer alan işyeri amaçlı inşa edilmiş yapılar kiracı tarafından kullanılmakta olup yaya aksında bulunmamaktadır.

14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerinde mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilmesinin en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

14.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Ana caddeye cepheli olması• İmarlı alanda olması• Ana akslara yakın olması• Kent merkezine yakın konumda olması• Site tarzında inşa ediliyor olması• Sosyal donataara yakın konumda olması	<ul style="list-style-type: none">• Altyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması• Yol çalışmalarının bitmemiş olması

14.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEMEYÖNTEMLERİ

15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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 kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

15.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

15.3 GELİR YAKLAŞIMIYÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

15.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

15.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 15.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

Değerleme konusu parseller üzerinde ruhsatlandırılan projenin tamamlanması halinde ortaya çıkacak bugünkü değer ~991.970.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Söz konusu değer bahse konu projenin 25.10.2022 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatlarında belirtilen alanlara uygun olarak inşaa edileceği varsayımı ile belirtilmiş olup yapı ruhsatı ve projelerde gerçekleştirilecek tadilat ve yenilemelerden sonra yeniden bir değerlendirme çalışması yapılması önerilmektedir.

15.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş sanayi parseli oranı düşüktür. Bu tip konut parselleri üzerinde inşaat kalitesi yüksek siteler yapıldığı tespit edilmiş olup değerlemeye konu parsellerde de aynı kalitede siteler kurulacağı varsayımında bulunulmuştur. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak mesken ve iş yeri kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

25.10.2022 onay tarihli yapı ruhsatları ve onaylı mimari projesine istinaden, değerlendirme konusu parseller üzerinde toplam 119.345,12 m² inşaat yapılacağı ve bu alanın 70.027 m²'sinin konut, 4.513 m² dükkan, toplam 74.540 m² satılabilir alan olacağı mimari proje üzerinden tespit edilmiştir. Toplam satılabilir alanlar mesken ve ofis olarak projelendirilmiştir. Mimari projede toplamda 460 adet satılabilir alan oluşturulmuştur. Proje geliştirme varsayımlarında söz konusu mimari projede yer alan alanlar esas alınmış olup oluşturulan bölümler ve bu bölümlere göre varsayılan değerler aşağıda belirtilmiştir. Tespit edilen bu alanlar mimari proje ve ruhsatlar geçerli olduğu sürece geçerli olup herhangi bir proje, yapı ruhsatı tadilatı olması durumunda belirtilen değer ve gelir projeksiyonunun bir geçerliliği kalmayacaktır.

İnşaatın 48 ay sonunda tamamlanacağı 2022 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı ve inşaat başlanacağı (%10), 2023 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı, 2024 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı, 2025 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 5.500 TL/m², ortak alanlar ve çevre düzenlemesi için 275 TL/m² olarak kullanılmıştır. Yapı birim maliyet bedeli tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022/3 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri TÜİK tarafından inşaat maliyet endeksi baz alınarak hesaplanan artış oranında arttırılmıştır.

2022 yılı için projenin %20'lik kısmının, 2023 yılı içinde projenin %20'lik kısmının satılacağı, 2024 yılı içinde %20'lik kısmının satılacağı, 2025 yılı içinde %20'lik kısmının, 2026 yılı içinde %20'lik kısmının satılacağı kabul edilmiştir.

ARSA İLE İLGİLİ BİLGİLER	
ARSA ALANI (BRÜT)	59.314,46
TERK ALANI (VARSA)	-
ARSA ALANI (NET)	59.314,46

İMAR DURUMU BİLGİLERİ	
FONKSİYONU	Konut - Ticaret
KAKS	1,05
Hmaks	-

İNŞAAT ALANI HESABI	
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)	74540
Emsal Harici İnşaat Alanı (m2)	44.805

Satılabilir Konut Alanı (m2)	70027
Satılabilir Ticari Alan (m2)	4513
TOPLAM İNŞAAT ALANI	119345

TOPLAM SATIŞ GELİRİ		
	Birim Fiyat (TL/ m2)	Hasılat
Satılabilir Alan (konut)	₺ 13.900,00	973.375.300
Satılabilir Alan (Dükkan)	₺ 17.000,00	76.721.000
TOPLAM SATIŞ GELİRİ		1.050.096.300

İNŞAAT MALİYETİ		
İnşaat Maliyeti (TL/m2)	5500	656.397.500
Proje Maliyeti (oran)	2%	13.127.950
Çevre Düzenleme Maliyeti (oran)	3%	19.691.925
TOPLAM MALİYET (TL)		689.217.375

TOPLAM HASILAT		1.050.096.300
TOPLAM MALİYET		689.217.375
Kat Karşılığı Oranı		23%
Proje Riski		9%
ARSA BEDELİ (TL)		219.785.156
Arsa Birim Değer		3.705
Müteahhit Oranı		77%
MÜTEAHHİT GELİR		808.574.151
MÜTEAHHİT NET KAR		119.356.776
MÜTEAHHİT KAR MARJI		17%

Konutlarda ortalama birim satış değerinin 13.900 TL/m², iş yerlerinde ~17.000 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Projeksiyon aşamasında gelir paylaşımı olarak arsa sahibinde %23, yükleniciye %77 oranında bir paylaşım kabul edilmiştir.

Söz konusu parsellerin net parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %9 olarak kabul edilmiştir.

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 3159 ada 1 parselde konumlu , 639m²yüzölçüme sahip, ticari imarlı arsa 4.220.000.-TL bedelle satılıktır (6.604.-TL/m²)

Emlak FİRMASI
0 (532) 270 55 04

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 1236 ada 9 parselde konumlu , 330m² yüzölçüme sahip, konut imarlı arsa 1.645.000.-TL bedelle satılıktır (4.984.-TL/m²)

Emlak FİRMASI
0 (533) 691 28 87

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 996 ada 8 parselde konumlu , 168m² yüzölçüme sahip, konut+ticari imarlı arsa 975.000.-TL bedelle satılıktır (5.803.-TL/m²)

Hasan BEY
0 (532) 742 49 72

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Karasu Yolu cepheli , 3.160m² yüzölçüme sahip, ticari imarlı arsa 9.250.000.-TL bedelle satılıktır (2.927.-TL/m²)

Tekin GMD
0 (533) 748 60 50

Bevan 1:

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve lejenti göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsa m2 si 3.000-3.700TL arasında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Emlak FİRMASI
05336912887

Bevan 2:

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve lejenti göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsa m2 si 3.600TL arasında satışa sunulabileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Emlak FİRMASI
05322705504

Bevan 3:

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve lejenti göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsa m2 si 2.000-3.000TL arasında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Emlak FİRMASI
05342759620

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa vb.)									
Sıra	Arsa Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri	
Emsal 1	639	4.220.000,00 ₺	15%	3.587.000,00 ₺	5.613,46 ₺	-5%	35%	3.466,31 ₺	
Emsal 2	330	1.645.000,00 ₺	15%	1.398.250,00 ₺	4.237,12 ₺	-5%	20%	3.220,21 ₺	
Emsal 3	168	975.000,00 ₺	15%	828.750,00 ₺	4.933,04 ₺	-5%	30%	3.280,47 ₺	
Emsal 4	3160	9.250.000,00 ₺	15%	7.862.500,00 ₺	2.488,13 ₺	-30%	5%	1.654,61 ₺	
Beyan 1	59000	190.000.000,00 ₺	0%	190.000.000,00 ₺	3.220,34 ₺	0%	0%	3.220,34 ₺	
Beyan 2	59000	212.000.000,00 ₺	15%	180.200.000,00 ₺	3.054,24 ₺	0%	0%	3.054,24 ₺	
Beyan 3	59000	177.000.000,00 ₺	0%	177.000.000,00 ₺	3.000,00 ₺	0%	0%	3.000,00 ₺	
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri									2.982,70 ₺

KONUT EMSALLER

Emsal 1:

Yağcılar Mahallesinde konumlu 10 yıllık bina dahilinde 3 katlı binanın 1. katında bulunan 3+1 tipinde 125 m2 olduğu beyan edilen 115m2 olduğu düşünülen mesken için 1.600.000-TL bedel istenmektedir. (12.800TL/m²).

Emsal 2:

Yağcılar Mahallesinde konumlu yan parselde konumlu yeni bina dahilinde 3 katlı binanın 1. katında bulunan 3+1 tipinde 150 m2 olduğu beyan edilen 140m2 olduğu düşünülen mesken için 2.000.000-TL bedel istenmektedir. (14.285TL/m²).

Emsal 3:

Yağcılar Mahallesinde konumlu yan parselde konumlu 3 yıllık bina dahilinde 3 katlı binanın 2. katında bulunan 3+1 tipinde 120 m2 olduğu beyan edilen 110m2 olduğu düşünülen mesken için 1.450.000-TL bedel istenmektedir. (13.181TL/m²).

Emsal 4:

Yağcılar Mahallesinde konumlu yan parselde konumlu 3 yıllık bina dahilinde 3 katlı binanın 3. katında bulunan 3+1 tipinde 135 m2 olduğu beyan edilen 125m2 olduğu düşünülen mesken için 1.450.000-TL bedel istenmektedir. (11.600TL/m²).

Emsal 5:

Yağcılar Mahallesinde konumlu yan parselde konumlu yeni yıllık dahilinde 3 katlı binanın 2. katında bulunan 3+1 tipinde 135 m2 olduğu beyan edilen 120m2 olduğu düşünülen mesken için 1.535.000-TL bedel iile satıldığı emlakçı tarafından beyan edilmiştir.. (12.791TL/m²).

Beyan 1:

Telefonda yapılan görüşmede taşınmazın konum ve inşaat kalitesi, yaşı ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak konutların 12.000 TL/m2 arasında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Emlak FİRMASI

05342759620

Beyan 2:

Telefonda yapılan görüşmede taşınmazın konum ve inşaat kalitesi, yaşı ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak konutların 12.000 TL/m2 arasında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Emlak FİRMASI

0533 7486050

Beyan 3:

Telefonda yapılan görüşmede taşınmazın konum ve inşaat kalitesi, yaşı ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak konutların 13.000-15.000 TL/m2 arasında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

Emlak FİRMASI
0533 1469292

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konut vb.)							
Sıra	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	115	1.600.000,00 ₺	5%	1.520.000,00 ₺	13.217,39 ₺	5%	12.556,52 ₺
Emsal 2	140	2.000.000,00 ₺	5%	1.900.000,00 ₺	13.571,43 ₺	5%	12.892,86 ₺
Emsal 3	110	1.450.000,00 ₺	5%	1.377.500,00 ₺	12.522,73 ₺	0%	12.522,73 ₺
Emsal 4	125	1.450.000,00 ₺	5%	1.377.500,00 ₺	11.020,00 ₺	-10%	12.122,00 ₺
Emsal 5	120	1.535.000,00 ₺	5%	1.458.250,00 ₺	12.152,08 ₺	-5%	12.759,69 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							12.657,37 ₺

TİCARİ EMSALLER

Emsal 1:

Yağcılar Mahallesinde konumlu 0 yıllık bina dahilinde, malzeme ve işçiliği iyi derecede olan 615 m2 işyeri için 11.500.000-TL bedel istenmektedir. (18.699 TL/m²).

EMLAK FİRMASI

0 (543) 564 44 54

Emsal 2:

Yağcılar Mahallesinde konumlu 0 yıllık bina dahilinde 660 m2 işyeri için 6.500.000-TL bedel istenmektedir. (9.848 TL/m²).

EMLAK FİRMASI

0 (532) 466 93 13

Emsal 3:

Yağcılar Mahallesinde konumlu 0 yıllık bina dahilinde malzeme ve işçiliği iyi derecede olan 360 m2 işyeri için 6.000.000-TL bedel istenmektedir. (16.666 TL/m²).

EMLAK FİRMASI

0 (532) 434 65 32

Emsal 4:

Yağcılar Mahallesinde konumlu 10 yıllık bina dahilinde 292m2 işyeri için 4.300.000-TL bedel istenmektedir. (14.726 TL/m²).

EMLAK FİRMASI

0 (533) 779 04 00

Bevan 1:

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmaza yakın konumda 600m2 lik işyerinin 8.000.000 TL-9.000.000TL arasında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir. (14.160 TL/m²)

Emlak FİRMASI

0533 1469292

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Dükkan vb.)							
Sıra	Yapı Alanı	Talep Edilen Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Pazarlık Sonrası m2 Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	615	11.500.000,00 ₺	10%	10.350.000,00 ₺	16.829,27 ₺	5%	15.987,80 ₺
Emsal 2	660	6.500.000,00 ₺	10%	5.850.000,00 ₺	8.863,64 ₺	-5%	9.306,82 ₺
Emsal 3	360	6.000.000,00 ₺	10%	5.400.000,00 ₺	15.000,00 ₺	-5%	15.750,00 ₺
Emsal 4	292	4.300.000,00 ₺	10%	3.870.000,00 ₺	13.253,42 ₺	0%	13.253,42 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							13.574,51 ₺

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1:

Yağcılar Mahallesi konumlu 0 yıllık bina dahilinde malzeme ve işçiliği iyi derecede olan 300 m2 işyeri 14.000-TL bedel ile kiralıktır. (46 TL/m²).

EMLAK FİRMASI

0 (555) 565 51 26

Emsal 2:

Yağcılar Mahallesi konumlu 0 yıllık bina dahilinde malzeme ve işçiliği iyi derecede olan, köşe konumlu indirgenmiş 400m2 işyeri 20.000-TL bedel ile kiralıktır. (50 TL/m²).

EMLAK FİRMASI

0 (543) 564 44 54

KİRALIK KONUT EMSALLERİ

Emsal 1:

Yağcılar Mahallesi konumlu 0 yıllık bina dahilinde malzeme ve işçiliği iyi derecede olan 125 m2 mesken 6.500-TL bedel ile kiralıktır. (52 TL/m²).

EMLAK FİRMASI

0 (534) 853 97 02

Emsal 2:

Yağcılar Mahallesi konumlu 0 yıllık bina dahilinde malzeme ve işçiliği iyi derecede olan, köşe konumlu 80 m2 işyeri 4.500-TL bedel ile kiralıktır. (56,25TL/m²).

0 (505) 689 19 86

ADAPAZARI Belediyesi

ADAPAZARI Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 4932 ada 1 parsel 2022 yılı arsa m² rayiç birim değerinin 350 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.



15. DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa olup küçük sanayi sitesi imarlıdır. TAŞINMAZIN yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde bölgede boş arsa stokunun yüksek olduğu, genel itibarıyla sanayi tesisi veya depolama alanı olarak kullanıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Arsa emsalleri ile değerlemeye konu taşınmaz arasında kıyaslama yapılarak emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Ayrıca söz konusu parseller üzerine geliştirilebilecek proje varsayımında bulunulmuş ve kabul edilen koşullar altında gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır.

16. EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

17. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere toplam iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

18.DEĞERLEME VE SONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi, TEPEKUM Mahallesi, 4932 ada 1 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti amacıyla;

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamındahazırlanmıştır.

19.2 NİHAİ DEĞERTAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapılan emsal karşılaştırma çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazlardan 4932 ada 1 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 3.500TL/m², olabileceği kanaatine varılmıştır.Sonuç olarak konu taşınmaza 13.12.2022 tarihi itibariyle;

4932 Ada 1 Parsel Arsa Değeri;

207.680.000TL (İkiyüzedimilyonaltıyüzseksenbin.-Türklirası)

KDV dahil satış değeri: 224.294.400 TL (İkiyüzyirmidörtmilyonikiyüzdoksandörtbindörtüç.-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 11.117.773- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

12.12.2022 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,68

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Firması
TUNCAY MALKOÇ	Uygar ZAIM	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 411611	Lisans No:404959	Lisans No: 402750