

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



**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	6
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	7
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	11
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	11
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	14
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	14
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	25
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	25
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	25
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	25
11. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	27
12. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	27
12.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	27
12.2 SEKTÖREL VERİLER.....	29
12.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	30
13. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	31
13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	31
13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	32
13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	32
14. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	32
14.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	32
14.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
14.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	33

15. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	34
15.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	34
15.2 MALİYET YÖNTEMİ	34
15.3 GELİR YAKLAŞIMI 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.....	41
15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI	43
16. DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	46
17. EKSPERİN KANAATI	47
18. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI.....	47
19. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	47
19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TALEP TARİHİ	21.09.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	30.01.2023
DEĞERLEME TARİHİ	25.09.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	09.10.2023 2023-OZL-7
RAPORUN KONUSU	SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi, TEPEKUM Mahallesi, 4932 ada 1 numaralı 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
İNŞAAT ALANI	119.345 m ²
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	74.540 m ²
TOPLAM DÜKKAN ALANI	4.513 m ²
TOPLAM KONUT ALANI	70.027 m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	7.080 TL/m ²
PROJE DEĞERİ	1.654.491.890,00.-TL
TOPLAM PROJE MALİYETİ	1.095.587.100.-TL
PROJE PAÇAL MALİYETİ	9.450.-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 “Konut Alanı” lejantında E:1,05, 3 kat, Yençok:10 metre ve ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 09.10.2023 TARİHLİ DEĞER	4932 Ada 1 Parsel Arsa Değeri; 420.000.000TL (Dörtüzyüzmilyon.-Türklirası) KDV dahil satış değeri: 462.000.000 TL (Dörtüzyaltmışikimilyon.-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 : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / 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 kısıtlama bulunmamaktadır.

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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor düzenlenmemiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası : 13.12.2022 / 2022-OZL-187

Takdir Edilen Değer : 207.680.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Tuncay MALKOÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir Aslan

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 09.10.2023 / 2023-OZL-7

Raporu Hazırlayanların

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

:Uygar 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 02.10.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :30.01.2023

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:
Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım OrtaklığıA.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 süretanmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinde 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.

- Raporda 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 ADRESBİLGİLERİ

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 metre ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Terki bulunmamaktadır.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toplamda parsel için yapı ruhsatları inşaat alanı 119.345,38 m²dir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Parsel üzerinde inşaat halinde bulunan 23 ve 16. Blok inşaat seviyeli olup 23. Blok %16, 16. Blok %11 inşaat seviyelidir. Yapı kullanım izni bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde inşaat halinde bulunan 23 ve 16. Blok inşaat seviyeli olup 23. Blok %16, 16. Blok %11 inşaat seviyelidir. Söz konusu yapılar projesi ile uyumlu olarak inşaat çalışmalarına devam etmektedir. Diğer bloklara henüz başlanmamış olup zemin etüdü devam etmektedir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerinde inşaat halinde bulunan 23 ve 16. Blok inşaat seviyeli olup 23. Blok %16, 16. Blok %11 inşaat seviyelidir. Henüz kat irtifakı kurulmamıştır.
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	Her hangi bir yıkım kararı bulunmamaktadır.

YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazla alakalı yapı denetim faaliyetleri İstiklal Mahallesi Cumhuriyet Cad. B Blok Apt. No: 13 B/1 Serdivan / Sakarya adresinde faaliyet gösteren Adavan Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.
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 DAİR AÇIKLAMA

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 59.314,46m² 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 kattan, 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. Söz konusu üniteler aşağıdaki listede verilmiştir. 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 322,93 TL/ m², Karasu Yolu Caddesi rayiç bedel 565,15TL/m² olduğu Adapazarı Belediyesi emlak servisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme günü yapılan incelemede Parsel üzerinde inşaat halinde bulunan 23 ve 16. Bloklar inşaat seviyeli olup 23. Blok %16, 16. Blok %11 inşaat seviyelidir.

Sıra	Nitelik	Blok	Giriş	Kat	B.B. No	Daire Tipi	Brüt Alan (m2)	Teraslar Dahil Satılabilir Alan (m2)
1	MESKEN	1 BLOK	-	1.BODRUM KAT	1	2+1 C	81,55	116,87
2	MESKEN	1 BLOK	-	1.BODRUM KAT	2	2+1 A	101,09	139,09
3	MESKEN	1 BLOK	-	1.BODRUM KAT	3	2+1 B1	95,52	124,47
4	MESKEN	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	4	2+1 B1	95,52	114,77
5	MESKEN	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	5	2+1 A	101,09	121,11
6	MESKEN	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	6	2+1 A	101,09	122,57
7	MESKEN	1 BLOK	-	1.KAT	7	2+1 B1	95,52	116,23
8	MESKEN	1 BLOK	-	1.KAT	8	2+1 A	101,09	122,57
9	MESKEN	1 BLOK	-	1.KAT	9	2+1 A1	100,51	126,95
10	MESKEN	1 BLOK	-	1.KAT	10	2+1 B2	96,23	123,54
11	MESKEN	1 BLOK	-	1.KAT	11	2+1 A1	100,51	127,13
12	MESKEN	1 BLOK	-	1.KAT	12	2+1 A	101,09	121,86
13	MESKEN	1 BLOK	-	2.KAT	13	2+1 B1	95,52	115,52
14	MESKEN	1 BLOK	-	2.KAT	14	2+1 A	101,09	121,86
15	MESKEN	1 BLOK	-	2.KAT	15	2+1 A1	100,51	121,20
16	MESKEN	1 BLOK	-	2.KAT	16	2+1 B2	96,23	116,52
17	MESKEN	1 BLOK	-	2.KAT	17	2+1 A1	100,51	121,39
18	MESKEN	1 BLOK	-	2.KAT	18	2+1 A	101,09	122,05
19	MESKEN	2 BLOK	-	1.BODRUM KAT	1	2+1 C	81,55	116,32
20	MESKEN	2 BLOK	-	1.BODRUM KAT	2	2+1 A	101,09	139,61
21	MESKEN	2 BLOK	-	1.BODRUM KAT	3	2+1 B1	95,52	124,99
22	MESKEN	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	4	2+1 B1	95,52	115,57
23	MESKEN	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	5	2+1 A	101,09	121,91
24	MESKEN	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	6	2+1 A	101,09	121,91
25	MESKEN	2 BLOK	-	1.KAT	7	2+1 B1	95,52	115,57
26	MESKEN	2 BLOK	-	1.KAT	8	2+1 A	101,09	121,91
27	MESKEN	2 BLOK	-	1.KAT	9	2+1 A1	100,51	127,75
28	MESKEN	2 BLOK	-	1.KAT	10	2+1 B2	96,23	124,34
29	MESKEN	2 BLOK	-	1.KAT	11	2+1 A1	100,51	127,75
30	MESKEN	2 BLOK	-	1.KAT	12	2+1 A	101,09	121,91
31	MESKEN	2 BLOK	-	2.KAT	13	2+1 B1	95,52	115,57
32	MESKEN	2 BLOK	-	2.KAT	14	2+1 A	101,09	122,92
33	MESKEN	2 BLOK	-	2.KAT	15	2+1 A1	100,51	121,39
34	MESKEN	2 BLOK	-	2.KAT	16	2+1 B2	96,23	116,52
35	MESKEN	2 BLOK	-	2.KAT	17	2+1 A1	100,51	121,39

36	MESKEN	2 BLOK	-	2.KAT	18	2+1 A	101,09	122,05
37	MESKEN	3 BLOK	-	1.BODRUM KAT	1	2+1 C	81,55	115,25
38	MESKEN	3 BLOK	-	1.BODRUM KAT	2	2+1 A	101,09	137,66
39	MESKEN	3 BLOK	-	1.BODRUM KAT	3	2+1 B1	95,52	123,04
40	MESKEN	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	4	2+1 B1	95,52	115,72
41	MESKEN	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	5	2+1 A	101,09	122,06
42	MESKEN	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	6	2+1 A	101,09	122,94
43	MESKEN	3 BLOK	-	1.KAT	7	2+1 B1	95,52	116,60
44	MESKEN	3 BLOK	-	1.KAT	8	2+1 A	101,09	123,54
45	MESKEN	3 BLOK	-	1.KAT	9	2+1 A1	100,51	129,38
46	MESKEN	3 BLOK	-	1.KAT	10	2+1 B2	96,23	124,34
47	MESKEN	3 BLOK	-	1.KAT	11	2+1 A1	100,51	127,75
48	MESKEN	3 BLOK	-	1.KAT	12	2+1 A	101,09	121,91
49	MESKEN	3 BLOK	-	2.KAT	13	2+1 B1	95,52	115,57
50	MESKEN	3 BLOK	-	2.KAT	14	2+1 A	101,09	121,91
51	MESKEN	3 BLOK	-	2.KAT	15	2+1 A1	100,51	121,25
52	MESKEN	3 BLOK	-	2.KAT	16	2+1 B2	96,23	116,38
53	MESKEN	3 BLOK	-	2.KAT	17	2+1 A1	100,51	121,25
54	MESKEN	3 BLOK	-	2.KAT	18	2+1 A	101,09	121,91
55	MESKEN	4 BLOK	-	1.BODRUM KAT	1	2+1 C	81,55	115,29
56	MESKEN	4 BLOK	-	1.BODRUM KAT	2	2+1 A	101,09	137,51
57	MESKEN	4 BLOK	-	1.BODRUM KAT	3	2+1 B1	95,52	122,89
58	MESKEN	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	4	2+1 B1	95,52	115,57
59	MESKEN	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	5	2+1 A	101,09	121,91
60	MESKEN	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	6	2+1 A	101,09	121,91
61	MESKEN	4 BLOK	-	1.KAT	7	2+1 B1	95,52	115,57
62	MESKEN	4 BLOK	-	1.KAT	8	2+1 A	101,09	121,91
63	MESKEN	4 BLOK	-	1.KAT	9	2+1 A1	100,51	127,75
64	MESKEN	4 BLOK	-	1.KAT	10	2+1 B2	96,23	124,34
65	MESKEN	4 BLOK	-	1.KAT	11	2+1 A1	100,51	128,38
66	MESKEN	4 BLOK	-	1.KAT	12	2+1 A	101,09	122,54
67	MESKEN	4 BLOK	-	2.KAT	13	2+1 B1	95,52	117,20
68	MESKEN	4 BLOK	-	2.KAT	14	2+1 A	101,09	123,54
69	MESKEN	4 BLOK	-	2.KAT	15	2+1 A1	100,51	122,29
70	MESKEN	4 BLOK	-	2.KAT	16	2+1 B2	96,23	117,39
71	MESKEN	4 BLOK	-	2.KAT	17	2+1 A1	100,51	121,39
72	MESKEN	4 BLOK	-	2.KAT	18	2+1 A	101,09	122,05
73	MESKEN	5 BLOK	-	1.BODRUM KAT	1	2+1 C	81,55	115,42
74	MESKEN	5 BLOK	-	1.BODRUM KAT	2	2+1 A	101,09	137,64
75	MESKEN	5 BLOK	-	1.BODRUM KAT	3	2+1 B1	95,52	123,02
76	MESKEN	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	4	2+1 B1	95,52	114,91
77	MESKEN	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	5	2+1 A	101,09	121,95
78	MESKEN	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	6	2+1 A	101,09	121,92
79	MESKEN	5 BLOK	-	1.KAT	7	2+1 B1	95,52	115,58
80	MESKEN	5 BLOK	-	1.KAT	8	2+1 A	101,09	121,92
81	MESKEN	5 BLOK	-	1.KAT	9	2+1 A1	100,51	127,76
82	MESKEN	5 BLOK	-	1.KAT	10	2+1 B2	96,23	124,35
83	MESKEN	5 BLOK	-	1.KAT	11	2+1 A1	100,51	127,76

84	MESKEN	5 BLOK	-	1.KAT	12	2+1 A	101,09	121,92
85	MESKEN	5 BLOK	-	2.KAT	13	2+1 B1	95,52	115,58
86	MESKEN	5 BLOK	-	2.KAT	14	2+1 A	101,09	121,92
87	MESKEN	5 BLOK	-	2.KAT	15	2+1 A1	100,51	121,86
88	MESKEN	5 BLOK	-	2.KAT	16	2+1 B2	96,23	118,47
89	MESKEN	5 BLOK	-	2.KAT	17	2+1 A1	100,51	123,35
90	MESKEN	5 BLOK	-	2.KAT	18	2+1 A	101,09	122,92
91	MESKEN	6 BLOK	-	ZEMİN KAT	1	2+1 B	97,1	124,81
92	MESKEN	6 BLOK	-	ZEMİN KAT	2	2+1 A	101,09	137,63
93	MESKEN	6 BLOK	-	ZEMİN KAT	3	2+1 A	101,09	138,52
94	MESKEN	6 BLOK	-	ZEMİN KAT	4	2+1 B1	95,52	124,96
95	MESKEN	6 BLOK	-	ZEMİN KAT	5	2+1 A	101,09	139,60
96	MESKEN	6 BLOK	-	ZEMİN KAT	6	2+1 C	81,55	115,90
97	MESKEN	6 BLOK	-	1.KAT	7	2+1 B1	95,52	116,18
98	MESKEN	6 BLOK	-	1.KAT	8	2+1 A	101,09	122,52
99	MESKEN	6 BLOK	-	1.KAT	9	2+1 A	101,09	121,86
100	MESKEN	6 BLOK	-	1.KAT	10	2+1 B	97,1	117,32
101	MESKEN	6 BLOK	-	1.KAT	11	2+1 A	101,09	121,86
102	MESKEN	6 BLOK	-	1.KAT	12	2+1 A	101,09	121,86
103	MESKEN	6 BLOK	-	2.KAT	13	2+1 B1	95,52	115,52
104	MESKEN	6 BLOK	-	2.KAT	14	2+1 A	101,09	121,86
105	MESKEN	6 BLOK	-	2.KAT	15	2+1 A	101,09	121,86
106	MESKEN	6 BLOK	-	2.KAT	16	2+1 B	97,1	117,32
107	MESKEN	6 BLOK	-	2.KAT	17	2+1 A	101,09	121,86
108	MESKEN	6 BLOK	-	2.KAT	18	2+1 A	101,09	121,86
109	MESKEN	7 BLOK	-	ZEMİN KAT	1	2+1 B	97,1	125,70
110	MESKEN	7 BLOK	-	ZEMİN KAT	2	2+1 A	101,09	139,59
111	MESKEN	7 BLOK	-	ZEMİN KAT	3	2+1 A	101,09	139,60
112	MESKEN	7 BLOK	-	ZEMİN KAT	4	2+1 B1	95,52	123,50
113	MESKEN	7 BLOK	-	ZEMİN KAT	5	2+1 A	101,09	138,12
114	MESKEN	7 BLOK	-	ZEMİN KAT	6	2+1 C	81,55	115,90
115	MESKEN	7 BLOK	-	1.KAT	7	2+1 B1	95,52	117,19
116	MESKEN	7 BLOK	-	1.KAT	8	2+1 A	101,09	123,53
117	MESKEN	7 BLOK	-	1.KAT	9	2+1 A	101,09	122,94
118	MESKEN	7 BLOK	-	1.KAT	10	2+1 B	97,1	117,32
119	MESKEN	7 BLOK	-	1.KAT	11	2+1 A	101,09	121,86
120	MESKEN	7 BLOK	-	1.KAT	12	2+1 A	101,09	121,86
121	MESKEN	7 BLOK	-	2.KAT	13	2+1 B1	95,52	115,52
122	MESKEN	7 BLOK	-	2.KAT	14	2+1 A	101,09	121,86
123	MESKEN	7 BLOK	-	2.KAT	15	2+1 A	101,09	121,86
124	MESKEN	7 BLOK	-	2.KAT	16	2+1 B	97,1	117,32
125	MESKEN	7 BLOK	-	2.KAT	17	2+1 A	101,09	121,86
126	MESKEN	7 BLOK	-	2.KAT	18	2+1 A	101,09	121,86
127	MESKEN	8 BLOK	-	ZEMİN KAT	1	2+1 B	97,1	124,81
128	MESKEN	8 BLOK	-	ZEMİN KAT	2	2+1 A	101,09	138,51
129	MESKEN	8 BLOK	-	ZEMİN KAT	3	2+1 A	101,09	138,54
130	MESKEN	8 BLOK	-	ZEMİN KAT	4	2+1 B1	95,52	124,51
131	MESKEN	8 BLOK	-	ZEMİN KAT	5	2+1 A	101,09	139,13

132	MESKEN	8 BLOK	-	ZEMİN KAT	6	2+1 C	81,55	115,89
133	MESKEN	8 BLOK	-	1.KAT	7	2+1 B1	95,52	116,17
134	MESKEN	8 BLOK	-	1.KAT	8	2+1 A	101,09	122,51
135	MESKEN	8 BLOK	-	1.KAT	9	2+1 A	101,09	121,86
136	MESKEN	8 BLOK	-	1.KAT	10	2+1 B	97,1	117,32
137	MESKEN	8 BLOK	-	1.KAT	11	2+1 A	101,09	121,86
138	MESKEN	8 BLOK	-	1.KAT	12	2+1 A	101,09	121,86
139	MESKEN	8 BLOK	-	2.KAT	13	2+1 B1	95,52	115,52
140	MESKEN	8 BLOK	-	2.KAT	14	2+1 A	101,09	121,86
141	MESKEN	8 BLOK	-	2.KAT	15	2+1 A	101,09	121,86
142	MESKEN	8 BLOK	-	2.KAT	16	2+1 B	97,1	117,32
143	MESKEN	8 BLOK	-	2.KAT	17	2+1 A	101,09	121,86
144	MESKEN	8 BLOK	-	2.KAT	18	2+1 A	101,09	121,86
145	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	162,81
146	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	207,41
147	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	4+1 A	183,47	239,79
148	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	4	4+1 A	183,47	219,04
149	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	173,19
150	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	181,81
151	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	7	4+1 A	183,47	219,04
152	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	8	3+1 A	143,15	173,19
153	MESKEN	9 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	181,94
154	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	4+1 A	183,47	239,79
155	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	207,41
156	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 D	124,09	162,81
157	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	4	3+1 A	143,15	173,19
158	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	4+1 A	183,47	219,04
159	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	181,81
160	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	7	3+1 A	143,15	173,32
161	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	8	4+1 A	183,47	219,04
162	MESKEN	9 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	181,81
163	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	160,03
164	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 A	143,15	193,49
165	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 C	137,21	176,45
166	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 C	137,21	169,05
167	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 C	137,21	163,77
168	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 A	143,15	170,53
169	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 A	143,15	170,53
170	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 C	137,21	163,25
171	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 C	137,21	163,25
172	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 A	143,15	170,01
173	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 A	143,15	170,74
174	MESKEN	10 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 C	137,21	163,98
175	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 C	137,21	168,53
176	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 C	137,21	176,45
177	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 A	143,15	193,49
178	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 D	124,09	160,55
179	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	170,53

180	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 C	137,21	163,77
181	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 C	137,21	163,77
182	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 A	143,15	170,01
183	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 A	143,15	170,01
184	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 C	137,21	163,25
185	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 C	137,21	163,99
186	MESKEN	10 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 A	143,15	170,75
187	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	160,86
188	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	205,46
189	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	4+1 A	183,47	237,84
190	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	4	4+1 A	183,47	217,09
191	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	171,24
192	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	179,86
193	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	7	4+1 A	183,47	216,89
194	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	8	3+1 A	143,15	171,04
195	MESKEN	11 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	179,66
196	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	4+1 A	183,47	237,84
197	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	205,46
198	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 D	124,09	160,86
199	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	4	3+1 A	143,15	171,24
200	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	4+1 A	183,47	217,09
201	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	179,86
202	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	7	3+1 A	143,15	171,04
203	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	8	4+1 A	183,47	216,89
204	MESKEN	11 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	179,66
205	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	160,86
206	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	205,46
207	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	4+1 A	183,47	237,84
208	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	4	4+1 A	183,47	217,09
209	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	171,24
210	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	179,86
211	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	7	4+1 A	183,47	216,89
212	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	8	3+1 A	143,15	171,04
213	MESKEN	12 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	179,66
214	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	4+1 A	183,47	237,84
215	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	179,86
216	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 D	124,09	160,86
217	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	4	3+1 A	143,15	171,24
218	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	4+1 A	183,47	217,09
219	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	179,86
220	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	7	3+1 A	143,15	171,04
221	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	8	4+1 A	183,47	216,89
222	MESKEN	12 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	179,66
223	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	160,02
224	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 A	143,15	193,48
225	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 C	137,21	176,44
226	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 C	137,21	169,06
227	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 C	137,21	163,78

228	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 A	143,15	170,54
229	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 A	143,15	170,54
230	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 C	137,21	163,24
231	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 C	137,21	163,24
232	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 A	143,15	170,00
233	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 A	143,15	170,74
234	MESKEN	13 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 C	137,21	163,98
235	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 C	137,21	168,52
236	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 C	137,21	176,44
237	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 A	143,15	193,48
238	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 D	124,09	160,56
239	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	170,54
240	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 C	137,21	163,78
241	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 C	137,21	163,78
242	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 A	143,15	170,00
243	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 A	143,15	170,01
244	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 C	137,21	163,25
245	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 C	137,21	163,98
246	MESKEN	13 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 A	143,15	170,74
247	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	160,86
248	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	205,46
249	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	4+1 A	183,47	237,84
250	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	4	4+1 A	183,47	217,09
251	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	171,24
252	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	179,86
253	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	7	4+1 A	183,47	216,89
254	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	8	3+1 A	143,15	171,04
255	MESKEN	14 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	179,66
256	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	4+1 A	183,47	237,84
257	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	205,46
258	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 D	124,09	160,86
259	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	4	3+1 A	143,15	171,24
260	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	4+1 A	183,47	217,09
261	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	179,86
262	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	7	3+1 A	143,15	171,04
263	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	8	4+1 A	183,47	216,89
264	MESKEN	14 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	179,66
265	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	160,02
266	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 A	143,15	193,48
267	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 C	137,21	176,44
268	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 C	137,21	169,06
269	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 C	137,21	163,78
270	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 A	143,15	170,54
271	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 A	143,15	170,54
272	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 C	137,21	163,24
273	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 C	137,21	163,24
274	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 A	143,15	170,00
275	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 A	143,15	170,74

276	MESKEN	15 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 C	137,21	163,98
277	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 C	137,21	168,53
278	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 C	137,21	176,45
279	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 A	143,15	193,49
280	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 D	124,09	160,56
281	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	170,54
282	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 C	137,21	163,78
283	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 C	137,21	163,78
284	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 A	143,15	170,01
285	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 A	143,15	170,01
286	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 C	137,21	163,25
287	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 C	137,21	163,98
288	MESKEN	15 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 A	143,15	170,74
289	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	162,81
290	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	207,41
291	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	4+1 A	183,47	239,79
292	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	4	4+1 A	183,47	219,04
293	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	173,19
294	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	181,81
295	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	7	4+1 A	183,47	219,04
296	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	8	3+1 A	143,15	173,19
297	MESKEN	16 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	181,94
298	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	4+1 A	183,47	239,79
299	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	207,41
300	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 D	124,09	162,81
301	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	4	3+1 A	143,15	173,19
302	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	4+1 A	183,47	219,04
303	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	181,81
304	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	7	3+1 A	143,15	173,32
305	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	8	4+1 A	183,47	219,04
306	MESKEN	16 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	181,81
307	MESKEN	17 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN -1 KAT	1	4+1 B	204,98	261,52
308	MESKEN	17 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	2	4+1 B	204,98	261,52
309	MESKEN	17 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	3	4+1 B	204,98	257,86
310	MESKEN	17 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	4	4+1 B	204,98	261,52
311	MESKEN	17 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	5	4+1 C	246,11	288,43
312	MESKEN	17 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	6	4+1 C	246,11	288,43
313	MESKEN	17 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	1	4+1 B	204,98	257,86
314	MESKEN	17 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	2	4+1 B	204,98	261,52
315	MESKEN	17 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	3	4+1 B	204,98	261,52
316	MESKEN	17 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	4	4+1 B	204,98	261,52
317	MESKEN	17 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	5	4+1 C	246,11	288,43
318	MESKEN	17 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	6	4+1 C	246,11	288,43
319	MESKEN	18 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN -1 KAT	1	4+1 B	204,98	261,52
320	MESKEN	18 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	2	4+1 B	204,98	261,52
321	MESKEN	18 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	3	4+1 B	204,98	257,86
322	MESKEN	18 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	4	4+1 B	204,98	261,52
323	MESKEN	18 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	5	4+1 C	246,11	288,43

324	MESKEN	18 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	6	4+1 C	246,11	288,43
325	MESKEN	18 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	1	4+1 B	204,98	257,86
326	MESKEN	18 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	2	4+1 B	204,98	261,52
327	MESKEN	18 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	3	4+1 B	204,98	261,52
328	MESKEN	18 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	4	4+1 B	204,98	261,52
329	MESKEN	18 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	5	4+1 C	246,11	288,43
330	MESKEN	18 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	6	4+1 C	246,11	288,43
331	MESKEN	19 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN -1 KAT	1	4+1 B	204,98	261,52
332	MESKEN	19 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	2	4+1 B	204,98	261,52
333	MESKEN	19 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	3	4+1 B	204,98	257,86
334	MESKEN	19 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	4	4+1 B	204,98	261,52
335	MESKEN	19 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	5	4+1 C	246,11	288,43
336	MESKEN	19 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	6	4+1 C	246,11	288,43
337	MESKEN	19 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	1	4+1 B	204,98	257,86
338	MESKEN	19 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	2	4+1 B	204,98	261,52
339	MESKEN	19 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	3	4+1 B	204,98	261,52
340	MESKEN	19 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN-1 KAT	4	4+1 B	204,98	261,52
341	MESKEN	19 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	5	4+1 C	246,11	288,43
342	MESKEN	19 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	6	4+1 C	246,11	288,43
343	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	162,94
344	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	207,41
345	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	4+1 A	183,47	239,79
346	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	4	4+1 A	183,47	219,04
347	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	173,19
348	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	181,81
349	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	7	4+1 A	183,47	219,04
350	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	8	3+1 A	143,15	173,19
351	MESKEN	20 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	181,81
352	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	4+1 A	183,47	239,92
353	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	207,41
354	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 D	124,09	162,81
355	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	4	3+1 A	143,15	173,19
356	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	4+1 A	183,47	219,04
357	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	181,81
358	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	7	3+1 A	143,15	173,19
359	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	8	4+1 A	183,47	219,04
360	MESKEN	20 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	181,81
361	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	162,07
362	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 A	143,15	195,53
363	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 C	137,21	178,49
364	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 C	137,21	173,25
365	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 C	137,21	167,37
366	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 A	143,15	173,89
367	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 A	143,15	173,89
368	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 C	137,21	165,29
369	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 C	137,21	165,29
370	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 A	143,15	172,05
371	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 A	143,15	172,06

372	MESKEN	21 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 C	137,21	165,30
373	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 C	137,21	170,58
374	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 C	137,21	178,50
375	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 A	143,15	195,54
376	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 D	124,09	164,75
377	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	174,13
378	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 C	137,21	167,13
379	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 C	137,21	167,13
380	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 A	143,15	172,06
381	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 A	143,15	172,06
382	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 C	137,21	165,30
383	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 C	137,21	165,30
384	MESKEN	21 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 A	143,15	172,06
385	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	162,94
386	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	207,41
387	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	4+1 A	183,47	239,79
388	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	4	4+1 A	183,47	219,04
389	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	173,19
390	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	181,81
391	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	7	4+1 A	183,47	219,04
392	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	8	3+1 A	143,15	173,19
393	MESKEN	22 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	181,81
394	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	4+1 A	183,47	239,92
395	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 B	150,73	207,41
396	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 D	124,09	162,81
397	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	4	3+1 A	143,15	173,19
398	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	4+1 A	183,47	219,04
399	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 B	150,73	181,81
400	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	7	3+1 A	143,15	173,19
401	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	8	4+1 A	183,47	219,04
402	MESKEN	22 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 B	150,73	181,81
403	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 D	124,09	162,07
404	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 A	143,15	195,53
405	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 C	137,21	178,49
406	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 C	137,21	173,25
407	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 C	137,21	167,37
408	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 A	143,15	173,89
409	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 A	143,15	173,89
410	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 C	137,21	165,29
411	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 C	137,21	165,29
412	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 A	143,15	172,05
413	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 A	143,15	172,06
414	MESKEN	23 BLOK	A GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 C	137,21	165,30
415	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	1	3+1 C	137,21	170,58
416	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	2	3+1 C	137,21	178,50
417	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	3	3+1 A	143,15	195,54
418	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	ZEMİN KAT	4	3+1 D	124,09	164,75
419	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	5	3+1 A	143,15	174,13

420	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	6	3+1 C	137,21	167,13
421	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	7	3+1 C	137,21	167,13
422	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	1.KAT	8	3+1 A	143,15	172,06
423	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	9	3+1 A	143,15	172,06
424	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	10	3+1 C	137,21	165,30
425	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	11	3+1 C	137,21	165,30
426	MESKEN	23 BLOK	B GİRİŞİ	2.KAT	12	3+1 A	143,15	172,06
427	İŞYERİ	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	19	0	67,75	170,54
428	İŞYERİ	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	20	0	70,32	160,42
429	İŞYERİ	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	21	0	64,57	147,75
430	İŞYERİ	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	22	0	68,67	157,13
431	İŞYERİ	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	23	0	63,04	144,24
432	İŞYERİ	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	24	0	64,57	147,75
433	İŞYERİ	1 BLOK	-	ZEMİN KAT	25	0	70,32	160,42
434	İŞYERİ	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	19	0	67,75	170,54
435	İŞYERİ	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	20	0	70,32	160,42
436	İŞYERİ	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	21	0	64,57	147,75
437	İŞYERİ	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	22	0	68,67	157,13
438	İŞYERİ	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	23	0	63,04	144,24
439	İŞYERİ	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	24	0	64,57	147,75
440	İŞYERİ	2 BLOK	-	ZEMİN KAT	25	0	70,32	160,42
441	İŞYERİ	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	19	0	67,75	170,54
442	İŞYERİ	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	20	0	70,32	160,42
443	İŞYERİ	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	21	0	64,57	147,75
444	İŞYERİ	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	22	0	68,67	157,13
445	İŞYERİ	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	23	0	63,04	144,24
446	İŞYERİ	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	24	0	64,57	147,75
447	İŞYERİ	3 BLOK	-	ZEMİN KAT	25	0	70,32	160,42
448	İŞYERİ	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	19	0	67,75	170,54
449	İŞYERİ	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	20	0	70,32	160,42
450	İŞYERİ	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	21	0	64,57	147,75
451	İŞYERİ	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	22	0	68,67	157,13
452	İŞYERİ	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	23	0	63,04	144,24
453	İŞYERİ	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	24	0	64,57	147,75
454	İŞYERİ	4 BLOK	-	ZEMİN KAT	25	0	70,32	160,42
455	İŞYERİ	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	19	0	70,32	160,42
456	İŞYERİ	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	20	0	64,57	147,75
457	İŞYERİ	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	21	0	68,67	157,13
458	İŞYERİ	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	22	0	63,04	144,24
459	İŞYERİ	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	23	0	64,57	147,75
460	İŞYERİ	5 BLOK	-	ZEMİN KAT	24	0	70,32	160,42

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 4932 ada 1 numaralı parsel bölünmüş yol olan Karasu Yolu Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Ayrıca 1422. Sokak üzerinde konumlu 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 119.345,38m² olarak projelendirilmiş olup değerlendirilme tarihinde inşaat halinde bulunan 23 ve 16. Bloklar inşaat seviyeli olup 23. Blok %16, 16. Blok %11 inşaat seviyelidir. Diğer blokların inşaatı henüz başlamamıştır. Parsel üzerinde ayrıca değerlendirme kapsamı dışında tutulan 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 102.10.2023 tarih, 09:58 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

10. GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

10.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tasarrufa engel herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesi ile alakalı herhangi bir sınırlayıcı durum bulunmamaktadır.

10.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz üzerinde 25.10.2022 tarihli ruhsatlara istinaden devam eden projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

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

Herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliğine uygun olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

11.GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

12.GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

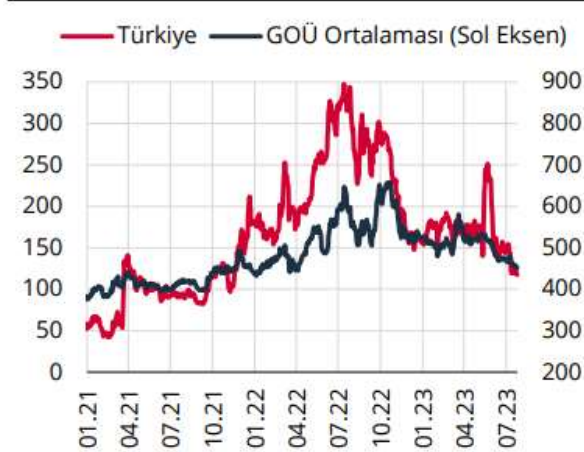
12.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER¹

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed’in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye’de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB’nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye’nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

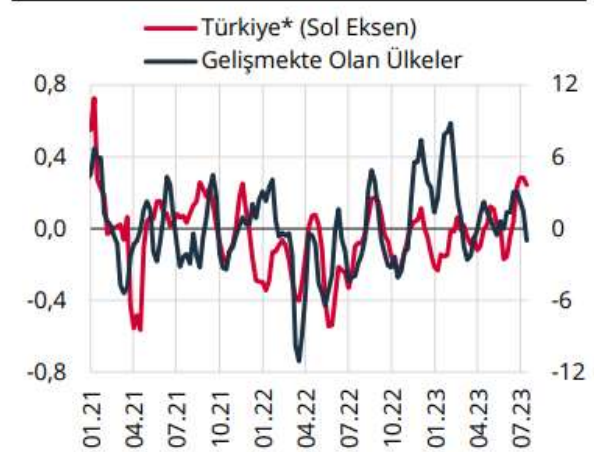
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)

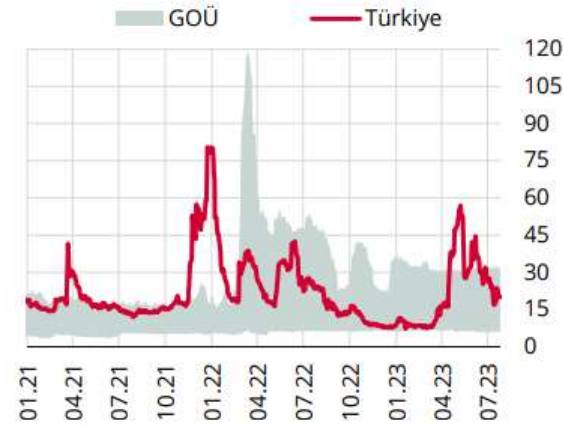


Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

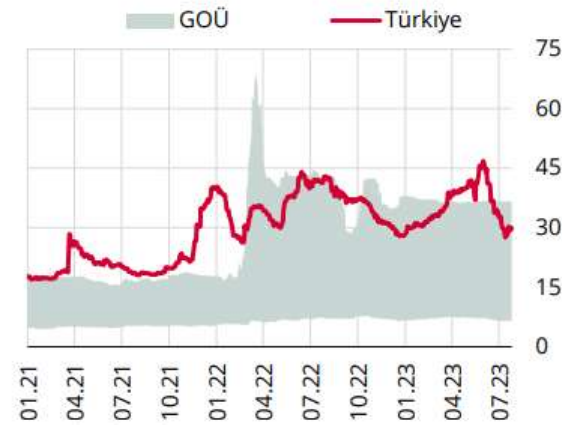
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



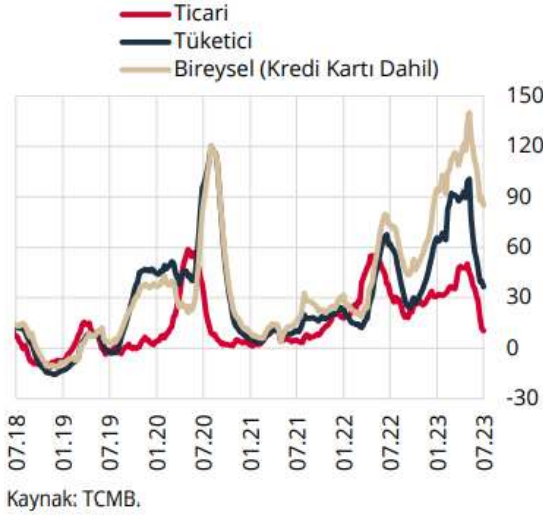
Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı

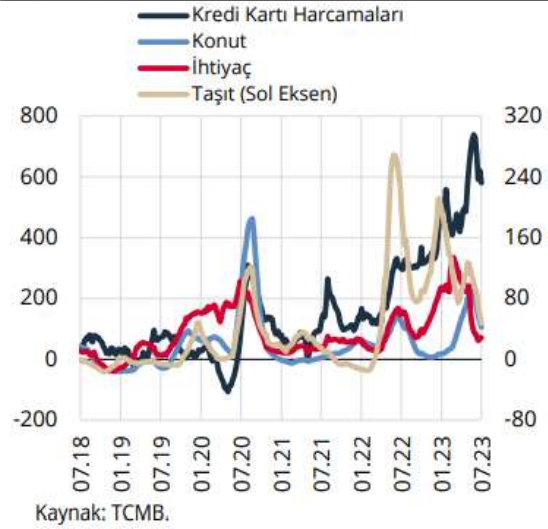
ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir .

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



(Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/>)

Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



12.2 SEKTÖREL VERİLER²

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m² kiralanabilir alan girişi kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme

faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlense de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir..

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 1. Çeyrek Raporu)

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.

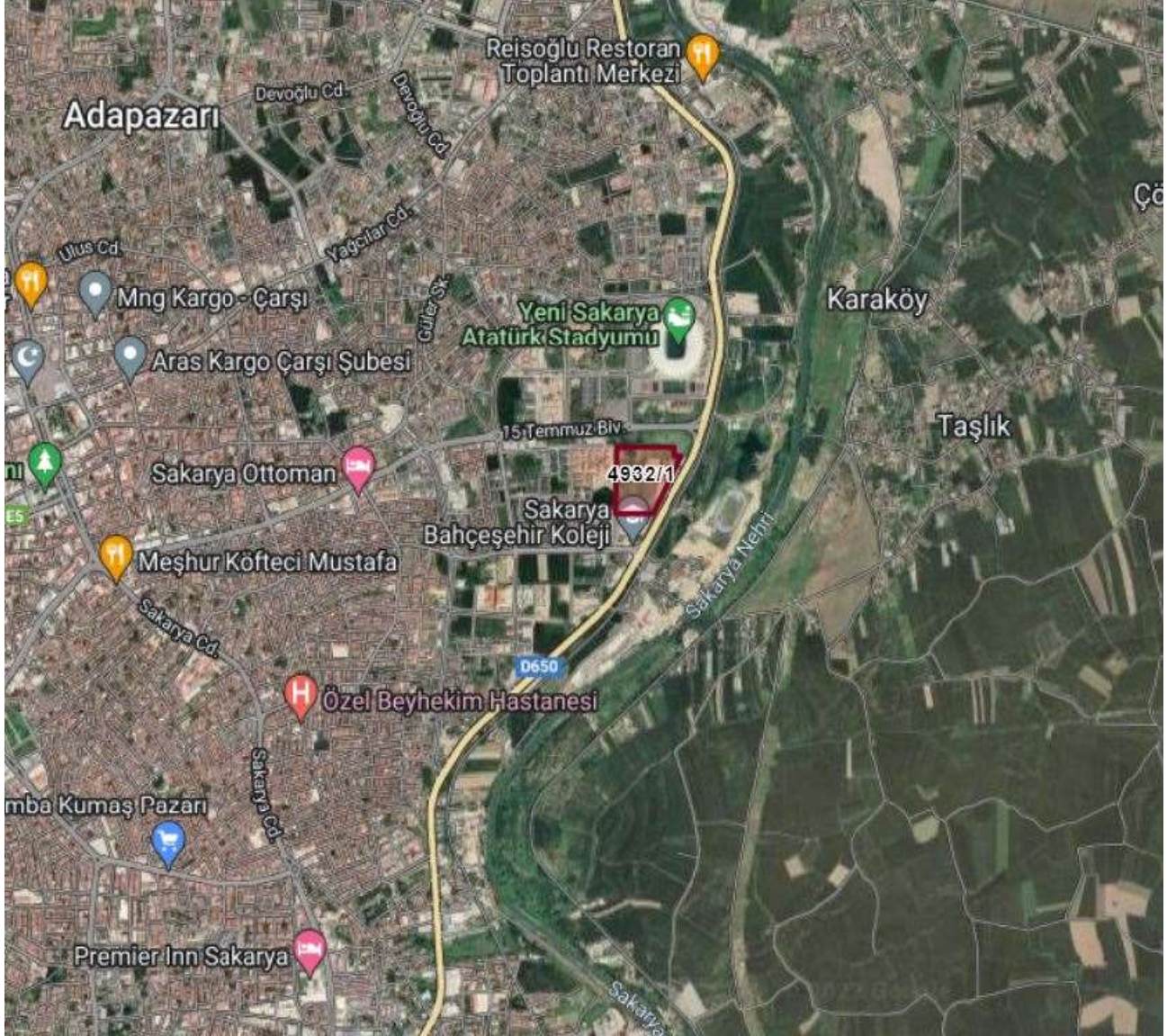
İhracat liginde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer alan SAKARYA, 2021 yılında 17,3 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi.

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.

13.GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

13.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



13.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Yağcılar Mahallesi (Tapuda Tepekum Mahallesi) bulunan 4932 ada 1 numaralı 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 değerlendirme konu taşınmazında 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, 8km ve Kuzey Marmara Otoyoluna 4 km yakın konumdadır.

13.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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	

14. 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 donatılara yakın konumda olması	<ul style="list-style-type: none">• Altyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması• Yol çalışmalarının bitmemiş olması

15.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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 ~1.658.400.000 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 119.345,38m² 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 2023 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanmış ve inşaatın %10'luk kısmının tamamlanacağı, 2024 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı, 2025 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı, 2025 yılı içinde %30'luk kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri toplam yapı alanı için 9.000 TL/m², proje maliyeti ve çevre düzenlemesi için 180 TL/m² olarak kullanılmıştır. Yapı birim maliyet bedeli tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023/2 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.

Konutlarda ortalama birim satış değerinin 21.600.-TL/m², iş yerlerinde ~17.455.-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır. Ticari hacimlerdeki depo alanının büyüklüğü bu birim değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

Projeksiyon aşamasında gelir paylaşımı olarak arsa sahibinde %25, yükleniciye %75 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 %5 olarak 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
Sayılabılır Ticari Alan (m2)	4513
TOPLAM İNŞAAT ALANI	119345

TOPLAM SATIŞ GELİRİ		
	Birim Fiyat (TL/ m2)	Hasılat
Satılabilir Alan (konut)	₺ 21.600,00	1.512.583.200
Satılabilir Alan (Dükkan)	₺ 17.455,00	78.774.000
TOPLAM SATIŞ GELİRİ		1.591.357.200

İNŞAAT MALİYETİ		
İnşaat Maliyeti (TL/m2)	9000	1.074.105.000
Proje Maliyeti (oran)	1%	10.741.050
Çevre Düzenleme Maliyeti (oran)	1%	10.741.050
TOPLAM MALİYET (TL)		1.095.587.100

TOPLAM HASILAT		1.591.357.200
TOPLAM MALİYET		1.095.587.100
Kat Karşılığı Oranı		25%
Proje Riski		5%
ARSA BEDELİ (TL)		377.947.335
Arsa Birim Değer		6.372
Müteahhit Oranı		75%
MÜTEAHHİT GELİR		1.193.517.900
MÜTEAHHİT NET KAR		97.930.800
MÜTEAHHİT KAR MARJI		9%

15.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 4903 ada 10 parselde konumlu, 3653m² yüz ölçüme sahip, ticari imarlı arsa 33.000.000.-TL bedelle satılıktır (9.034.-TL/m²)

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 3174 ada 6 parselde konumlu, 2.557m² yüz ölçüme sahip, konut imarlı arsa 45.250.000.-TL bedelle satılıktır (17.696.-TL/m²)

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 4938 ada 7 parselde konumlu, 1763m² yüz ölçüme sahip, konut imarlı arsa 26.000.000.-TL bedelle satılıktır (15.089.-TL/m²)

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Karasu Yolu cepheli, 1.167m² yüz ölçüme sahip, ticari imarlı arsa 17.000.000.-TL bedelle satılıktır (14.567.-TL/m²)

Beyan 1:

Telefonda yapılan görüşmede konu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve lejenti göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsa m2 si 7.000TL civarında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

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	3653	33.000.000,00 ₺	20%	26.400.000,00 ₺	7.226,94 ₺	10%	35%	4.227,76 ₺
Emsal 2	2557	45.250.000,00 ₺	20%	36.200.000,00 ₺	14.157,22 ₺	5%	35%	8.742,08 ₺
Emsal 3	1763	26.000.000,00 ₺	20%	20.800.000,00 ₺	11.798,07 ₺	5%	35%	7.285,31 ₺
Emsal 4	1167	17.000.000,00 ₺	20%	13.600.000,00 ₺	11.653,81 ₺	0%	35%	7.574,98 ₺
Beyan 1	60000	420.000.000,00 ₺	0%	420.000.000,00 ₺	7.000,00 ₺	0%	0%	7.000,00 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri								6.966,03 ₺

KONUT EMSALLERİ

Emsal 1:

Yağcılar Mahallesi konumlu yeni bina dahilinde site içerisinde, yerden ısıtmalı 3 katlı binanın 3. katında bulunan 3+1 tipinde 135 m² olduğu beyan edilen 125m² olduğu düşünülen mesken için 4.000.000-TL bedel istenmektedir. (32.000TL/m²).

Emsal 2:

Yağcılar Mahallesi konumlu yan parselde konumlu, site içerisinde, yerden ısıtmalı, yeni bina dahilinde 3 katlı binanın 1. katında bulunan 3+1 tipinde 130 m² olduğu beyan edilen 120m² olduğu düşünülen mesken için 2.990.000-TL bedel istenmektedir. (24.916TL/m²).

Emsal 3:

Yağcılar Mahallesi konumlu yan parselde konumlu 8 yıllık bina dahilinde site içerisinde, yerden ısıtmalı 3 katlı binanın yüksek giriş katında bulunan 3+1 tipinde 120 m² olduğu beyan edilen 110m² olduğu düşünülen mesken için 2.950.000-TL bedel istenmektedir. (26.818TL/m²).

Emsal 4:

Yağcılar Mahallesi konumlu yan parselde konumlu yeni bina dahilinde, site içerisinde, yerden ısıtmalı 3 katlı binanın 2. katında bulunan 3+1 tipinde 130 m² olduğu beyan edilen 120m² olduğu düşünülen mesken için 2.900.000-TL bedel istenmektedir. (24.166TL/m²).

Emsal 5:

Yağcılar Mahallesi konumlu yan parselde konumlu yeni yıllık dahilinde 3 katlı binanın yüksek giriş katında bulunan 3+1 tipinde 140 m² olduğu beyan edilen 130m² olduğu düşünülen mesken için 3.500.000-TL bedel ile satıldığı emlakçı tarafından beyan edilmiştir. (26.923TL/m²).

Bevan 1:

Telefonda yapılan görüşmede taşınmazın konum ve inşaat kalitesi, yaşı ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak konutların 20.000-25.000 TL/m² arasında satış görebileceği tarafımıza beyan edilmiştir.

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	125	4.000.000,00 ₺	15%	3.400.000,00 ₺	27.200,00 ₺	5%	25.840,00 ₺
Emsal 2	120	2.990.000,00 ₺	15%	2.541.500,00 ₺	21.179,17 ₺	10%	19.061,25 ₺
Emsal 3	120	2.950.000,00 ₺	15%	2.507.500,00 ₺	20.895,83 ₺	10%	18.806,25 ₺
Emsal 4	120	2.900.000,00 ₺	15%	2.465.000,00 ₺	20.541,67 ₺	0%	20.541,67 ₺
Emsal 5	130	3.500.000,00 ₺	15%	2.975.000,00 ₺	22.884,62 ₺	-5%	24.028,85 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							21.655,60 ₺

TİCARİ EMSALLER

Emsal 1:

Yağcılar Mahallesinde konumlu 2 yıllık bina dahilinde, malzeme ve işçiliği iyi derecede olan 640 m2 işyeri (400 zemin+240 depo) için 21.500.000-TL bedel istenmektedir. (46.739 TL/m²).

Emsal 2:

Yağcılar Mahallesinde konumlu yeni bina dahilinde 450 m2 işyeri için 18.000.000-TL bedel istenmektedir. (40.000 TL/m²).

Emsal 3:

Yağcılar Mahallesinde konumlu yeni bina dahilinde malzeme ve işçiliği iyi derecede olan 650m2 işyeri için 27.000.000-TL bedel istenmektedir. (41.538 TL/m²).

Emsal 4:

Yağcılar Mahallesinde konumlu yeni bina dahilinde 800m2 işyeri (400m2 zemin+400m2 bodrum) indirgenmiş 500m2 alanlı dükkan için 18.000.000-TL bedel istenmektedir. (36.000 TL/m²).

Emsal 5:

Yağcılar Mahallesinde konumlu 4 yıllık bina dahilinde 375m2 işyeri için 12.500.000-TL bedel istenmektedir. (33.333 TL/m²).

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	460	21.500.000,00 ₺	10%	19.350.000,00 ₺	42.065,22 ₺	5%	39.961,96 ₺
Emsal 2	450	18.000.000,00 ₺	10%	16.200.000,00 ₺	36.000,00 ₺	5%	34.200,00 ₺
Emsal 3	650	27.000.000,00 ₺	10%	24.300.000,00 ₺	37.384,62 ₺	5%	35.515,38 ₺
Emsal 4	500	18.000.000,00 ₺	10%	16.200.000,00 ₺	32.400,00 ₺	-10%	35.640,00 ₺
Emsal 5	375	12.500.000,00 ₺	10%	11.250.000,00 ₺	30.000,00 ₺	-5%	31.500,00 ₺
Düzeltilmiş Ortalama m2 Birim Değeri							35.363,47 ₺

ADAPAZARI Belediyesi

ADAPAZARI Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 4932 ada 1 parsel 2023 yılı arsa m² rayiç birim değerinin 565,15 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

16.DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa olup küçük sanayi sitesi imarlıdır. Taşınmazın 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.

17.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.

18.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN 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 değerinde 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.

19.DEĞERLEME VESONUÇ

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

SAKARYA ili, ADAPAZARI ilçesi, TEPEKUM Mahallesi, 4932 ada 1 numaralı 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 kapsamında hazırlanmıştır.

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.

Parsel üzerinde inşaat halinde bulunan 23 ve 16. Bloklar inşaat seviyeli olup 23. Blok %16, 16. Blok %11 inşaat seviyelidir. Bu blokların gerçekleşen maliyet değerleri toplam değer üzerinde göz önünde bulundurulabilir bir ekonomik değer yaratmaması sebebi ile değerlendirme aşamasında dikkate alınmamıştır.

Yapılan emsal karşılaştırma çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazlardan 4932 ada 1 parselin arsa m² birim değerinin yaklaşık 7.080TL/m², olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak konu taşınmaza 09.10.2023 tarihi itibarıyla;

4932 Ada 1 Parsel Arsa Değeri;

420.000.000TL (Dörtüzyirmimilyon.-Türklirası)

KDV dahil satış değeri: 462.000.000TL (Dörtüzyaltmışikimilyon.-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 15.189.873- 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.

06.10.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 27,65

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
TUNCAY MALKOÇ	Uygar ZAİM	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 411611	Lisans No:404959	Lisans No: 402750