



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025-24

Mart, 2025



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	12.03.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-24
Raporun Konusu	Paye Sakarya Projesi Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Yirmi (120) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, 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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	34
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	34
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	34
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
6.7	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	35
6.8	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	35
7.	SONUÇ.....	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	37
9.	RAPOR EKLERİ	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-24 / 12.03.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Yağcılar Mahallesi (Tapuda Tepekum olarak geçmektedir), 1422. Sokak, No:14 Adapazarı/Sakarya
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parsel üzerinde halihazırda "Paye Sakarya" projesi inşa çalışmaları devam etmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazın "Konut" lejantında kaldığı, E:1.05, Hmax: 10m. 3 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</u>	1.435.959.000,00 TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</u>	1.723.150.800,00 TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla Halk GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri (KDV Hariç)</u>	810.888.000,00 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</u>	3.102.266.222,31 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Halk GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri</u>	155.113.311,12 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış– SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 12.03.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2025-24 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde inşa edilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, 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 "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 22.03.2024 tarihli ve Özel 2024-109 numaralı değerlendirme raporu, 26.06.2024 tarihli ve Özel 2024-287 numaralı değerlendirme raporu, 22.10.2024 tarihli ve Özel 2024-571 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermaye : 3.680.000.000,00 TL
Telefon : 0216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

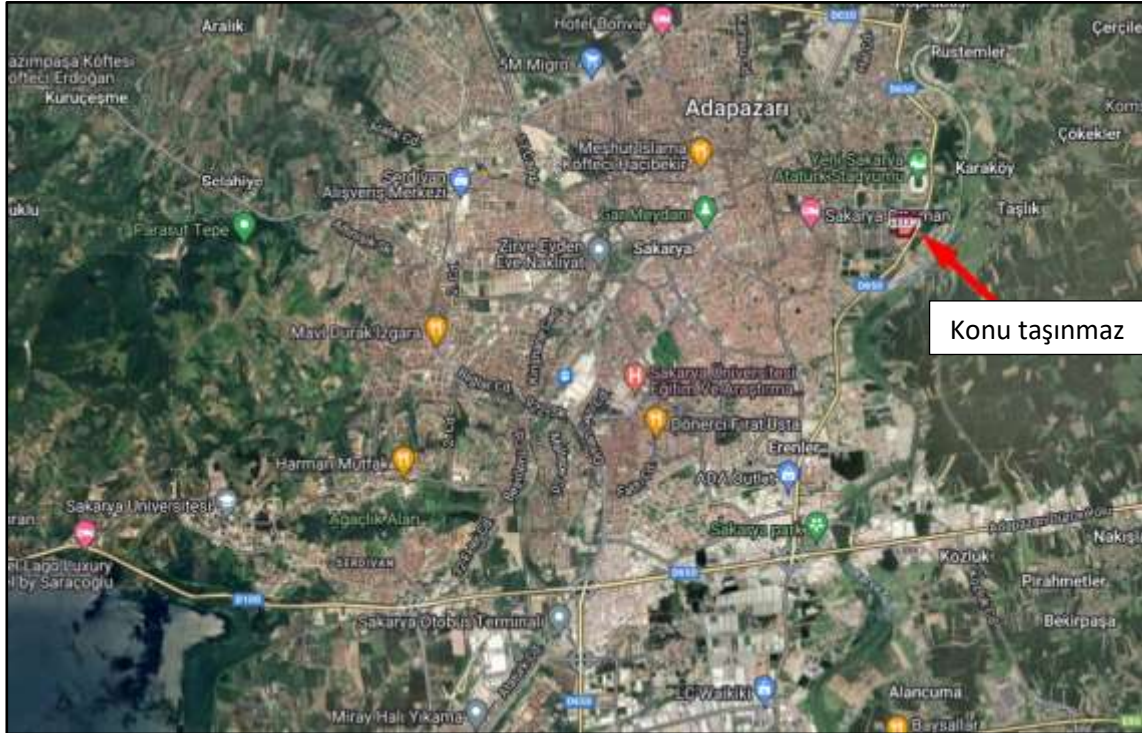
2.4 İşin Kapsamı

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.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Yağcılar Mahallesi (Tapuda Tepekum olarak geçmektedir.), 4932 ada 1 parselde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Karasu Yolu üzerinde kuzey istikametinde ilerlenir, taşınmaz bu yolun Kumköy Sokak kesişimi geçildiğinde sol kol üzerinde konumludur. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma oldukça yoğundur. Bölgedeki yapılar genellikle konut nitelikli olup site tarzı, 3 katlı apartman tipli yapılarıdır. Taşınmazın bulunduğu bölge kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır. Bölgenin herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmaza yakın konumda Atatürk Stadyumu bulunmaktadır. Bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça rahattır.



Koordinatlar: 39.9084 – 32.6212

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Sakarya – Adapazarı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Tepekum
CİLT - SAYFA NO	: 68 - 6690
ADA - PARSEL	: 4932 - 1
YÜZÖLÇÜM	: 59.314,46 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 109221830
MALİK - HİSSE	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ-TARİH-YEVİMİYE	: 30.12.2021 - 45942 (Satış)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Webtapu Portalı üzerinden alınan güncel tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar şu şekildedir;

Beyanlar: 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.) (04.10.2021 - 32116) (Geçerliliği bulunmamaktadır.)

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

Değerleme konusu taşınmaz 30.12.2021 tarih, 45942 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftası üzerinden tespit edilmiştir.

Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazın 09.11.2018 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Adapazarı Kent Merkezi Uygulama İmar Planına göre "Konut" lejantında kaldığı, E:1.05, Hmax:10m., 3 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Adapazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 'Paye Sakarya' projesinin gerçekleştirilmesi için imzalanan 'İş Birliği Protokolü' kapsamında, projenin gerçekleştirileceği arsa ile ilgili, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 'Taşınmaz Satış Protokolü' imzalanmıştır. Şirket tarafından yapılan KAP açıklamasına göre 'Taşınmaz Satış Protokolü'ne konu arsa için 'bu protokol kapsamında, Şirketimiz ile ana ortağımız Banka arasında, bedeli Banka'nın toplam hasılat payından vadeli olarak karşılanacak' açıklaması mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Türkiye Halk Bankası A.Ş. İzmit Ticari Şubesi (Banka), Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (GYO) ve Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş. (Yüklenici) arasında Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İş Sözleşmesi imzalanmıştır.

Sözleşmenin 3. Maddesine göre; her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masraflar yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Sözleşmenin 4. Maddesine göre; Yüklenici, Arsa Satışı Karşılığı Toplam Hasılatı olarak öngördüğü 600.000.000,00 TL + Kdv üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Banka Payı Hasılat Oranı olarak %30 oranı karşılığı Asgari Arsa Satışı Karşılığı Banka Payı Toplam Hasılatı 180.000.000,00 TL + Kdv'yi, Arsa Satışı Karşılığı Gyo Payı Hasılat Oranı olarak %5 oranı karşılığı Asgari Arsa Satışı Karşılığı Gyo payı toplam Hasılatı 30.000.000,00 TL + Kdv'yi bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Hasılat Oranı %65 olup yüklenici payı toplam hasılatı 390.000.000,00 TL + Kdv'dir.

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

Rapora konu taşınmaz için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda yapı ruhsatları ve bu ruhsatlara bağlı projeler incelenmiştir. Ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Mimari Proje: 05.08.2022

SIRA	BLOK NO	BELGE TÜRÜ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
1	1	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	5	5.450,60
			İşyeri	7					
2	2	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	5	5.450,60
			İşyeri	7					
3	3	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	5	5.450,60
			İşyeri	7					
4	4	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	5	5.450,60
			İşyeri	7					
5	5	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	5	4.990,86
			İşyeri	6					
6	6	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	3.341,77
7	7	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	3.341,77
8	8	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	3.341,77
9	9	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	5.246,04
10	10	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	24	25.10.2022	22/54/495	3B	4	6.218,80
11	11	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	5.246,04
12	12	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	5.246,04
13	13	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	24	25.10.2022	22/54/495	3B	4	6.218,80
14	14	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	5.246,04
15	15	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	24	25.10.2022	22/54/495	3B	4	6.218,80

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

16	16	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	5.246,04
17	17	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	12	25.10.2022	22/54/495	3B	4	4.903,51
18	18	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	12	25.10.2022	22/54/495	3B	4	4.903,51
19	19	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	12	25.10.2022	22/54/495	3B	4	4.903,51
20	20	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	5.246,04
21	21	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	24	25.10.2022	22/54/495	3B	4	6.218,80
22	22	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	18	25.10.2022	22/54/495	3B	4	5.246,04
23	23	Yeni Yapı Ruhsatı	Mesken	24	25.10.2022	22/54/495	3B	4	6.218,80
TOPLAM				460					119.345,38

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

Rapora konu parsel üzerinde inşa edilen projenin yapı denetimi Adavan Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir. Söz konusu firmanın adresi İstiklal Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 13B/1 Serdivan Sakarya'dır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması halihazırda parsel üzerinde inşa edilen "Paye Sakarya" projesine istinaden yapılmıştır. Söz konusu projenin inşası, mimari proje ve ruhsatlarına uygun şekilde devam etmektedir.

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmamıştır. Değerleme çalışması ruhsatların bağlı olduğu projelere göre yapılmıştır.

Rapora konu parsel üzerine yapılmakta olan projede 23 adet blok ve bu bloklarda 34 adet dükkan, 426 adet konut olmak üzere toplamda 460 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede yer alan blokların kat, inşaat alanı vb. özellikler 3.8 başlığı altında yer alan ruhsat bilgileri tablosunda mevcuttur.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde halihazırda "Paye Sakarya" projesinin inşası devam etmekte olup enerji verimlilik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Sakarya, Türkiye'nin en kalabalık yirmi ikinci ilidir. İl ismini topraklarından geçen Sakarya Nehri'nden almıştır. Sakarya ilinin merkezi Adapazarı'dır. 2024 yılı sonu TÜİK verilerine göre il nüfusu: 1.110.735'dir. 16 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür. Sakarya ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi il merkezi Adapazarı yakınlarında gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona

yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci ilidir.

İlin topoğrafyası üç ana kısımda incelenir: 1. Kuzeydeki alçak tepelik alanlar, 2. Orta kısımda Adapazarı ovası düzlüğü, 3. Güneyde engebeli dağlık alanlar. Kuzey Anadolu Fay hattının kuzeyinde olmak üzere, batıdan Kocaeli platosu Sakarya nehrine kadar ilerler. İl topraklarının %34'ü ovalar, %44'ü platolar, %22'si dağlar tarafından oluşturulur. Sakarya ilinin Karadeniz kıyılarında Karadeniz iklimi, güney kısmında Marmara tipi Akdeniz iklimi etkilidir. Kuzeyde fındık yetiştirilirken, güney ilçelerinde bir kısmı zeytin bahçesi olan meyve bahçeleri yaygın olması bunun göstergesidir. Yağış kuzeyden güneye doğru azalır: Karasu'da 1000 mm, Merkezde 840 mm, Geyve'de 600 mm'ye düşer. Hakim rüzgâr yönü KKB'dir. Sakarya Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde yer aldığı için 1. derece deprem bölgesidir. Arazinin genç nehir çökellerinden oluşur ve yer altı suyu seviyesi yüksektir. Bu iki olgu zemin sıvılaşmasına neden olmakta ve depremin etkisini artırmaktadır. Tarihte önemli depremlerden zarar görmüştür. İlde yer alan Sakarya Nehri, Mudurnu Çayı, Darıçayı Deresi, gibi akarsular zaman zaman taşkınlara neden olmaktadır. Ani sağanak yağış ve kar erimelerinde seller oluşmaktadır.

Sakarya, 1987-1998 yılları arasında Türkiye'nin refah düzeyi artan illeri içinde yer almıştır. Kaldı ki bu gelişme istatistikleri Sakarya'da her yıl üretilen, Gayri Safi Millî Hasıla'yı tam anlamıyla yansıtmamaktadır. Sakarya'da faaliyet gösteren ve büyük çaptaki firmalar Türkiye'nin en büyük 500 kuruluşu içinde yer almaktadır. İlde üretim yapan dev kuruluşların (Otoyol, Toprak Grubu, Pilsa, Yazakisa, Goodyear, Noksel) yönetim merkezleri Sakarya'da olmadığından, ürettikleri GSMH'ler ilin yıllık üretim değerleri içinde görülmemektedir. Sanayi faaliyet kolunun il ekonomisine katkısı %25 oranındadır. Sakarya'da son yıllarda özellikle otomotiv, tekstil ve gıda sektörlerinde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Otomotiv devi olan Toyota, Otoyol, Otokar ve Tirsan firmalarının önemli yatırımlarını bu ilde yapmaları, beraberinde otomotiv yan sanayi üreticilerinin de hızla büyümelerini sağlayacaktır.

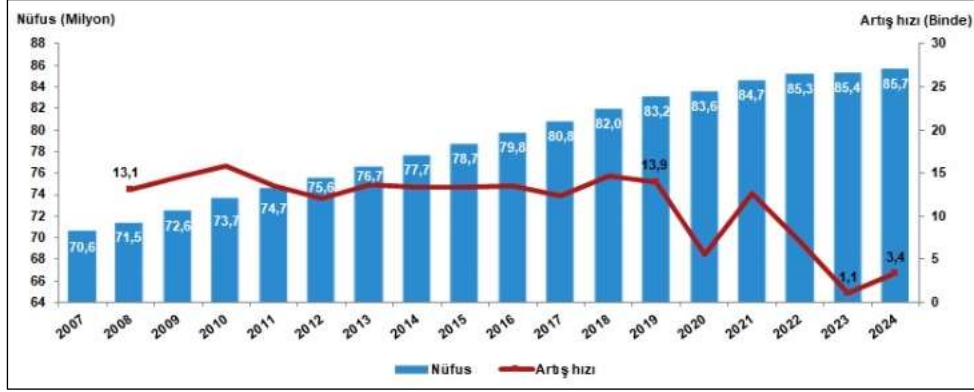


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

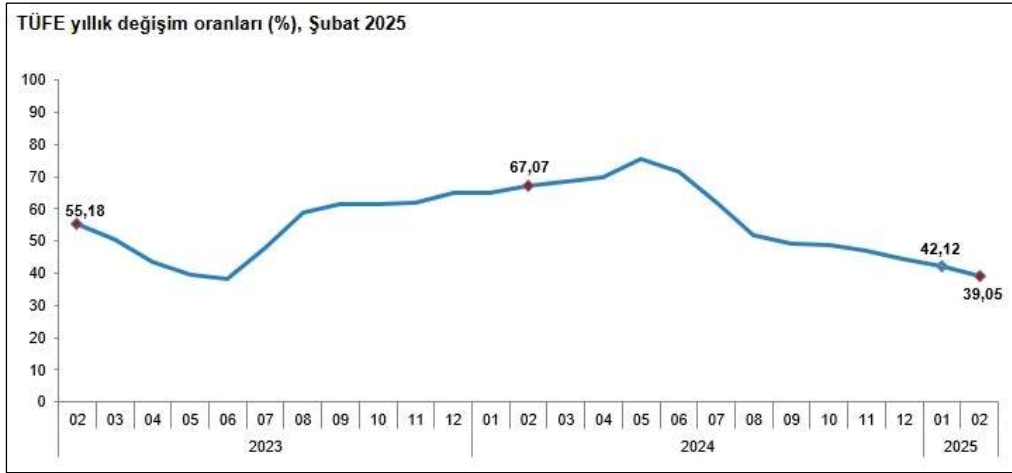
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

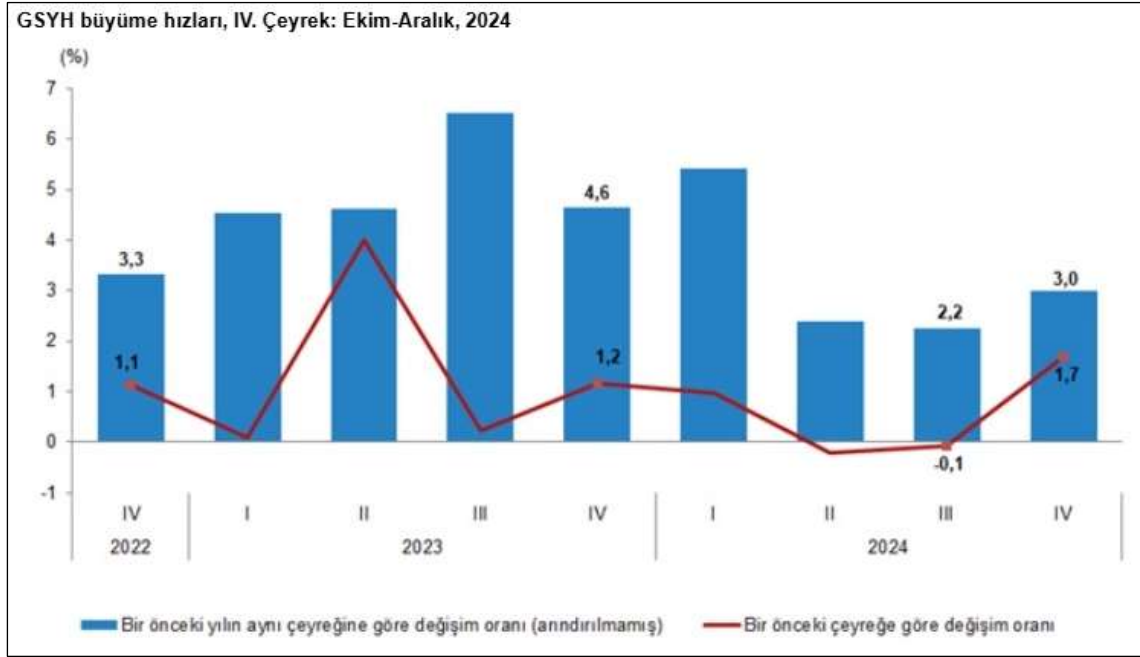
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,27, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,05 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,83 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %94,90 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-5,06 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,92 ile eğitim oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Şubat ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,32, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,47 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



Üretim yöntemine göre dört çeyrek toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2024 yılında bir önceki yıla göre %3,2 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2024 yılında cari fiyatlarla 507 bin 615 TL, ABD doları cinsinden 15 bin 463 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

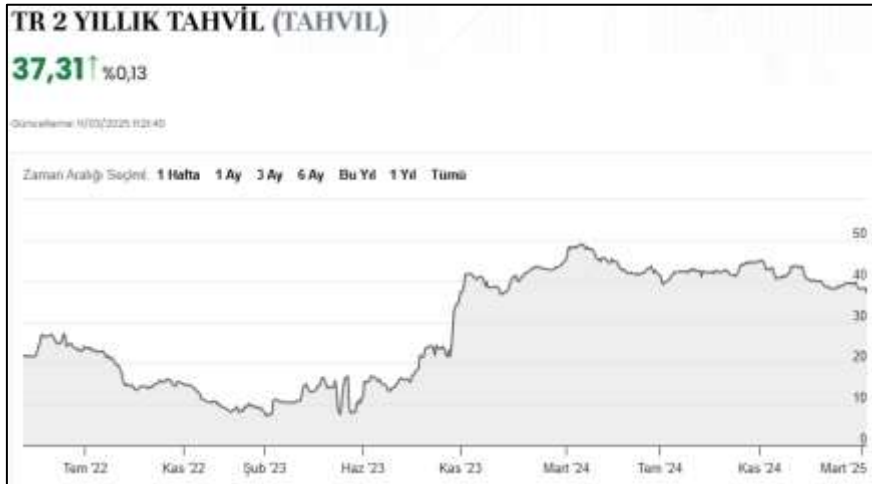
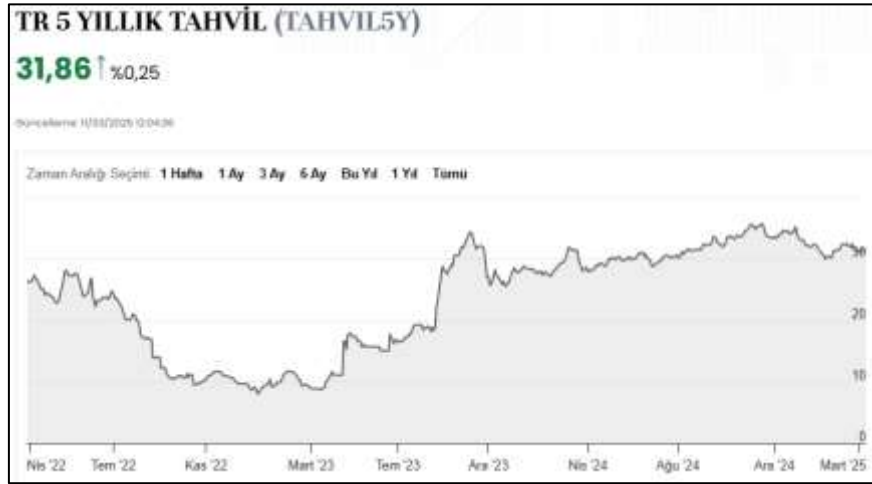
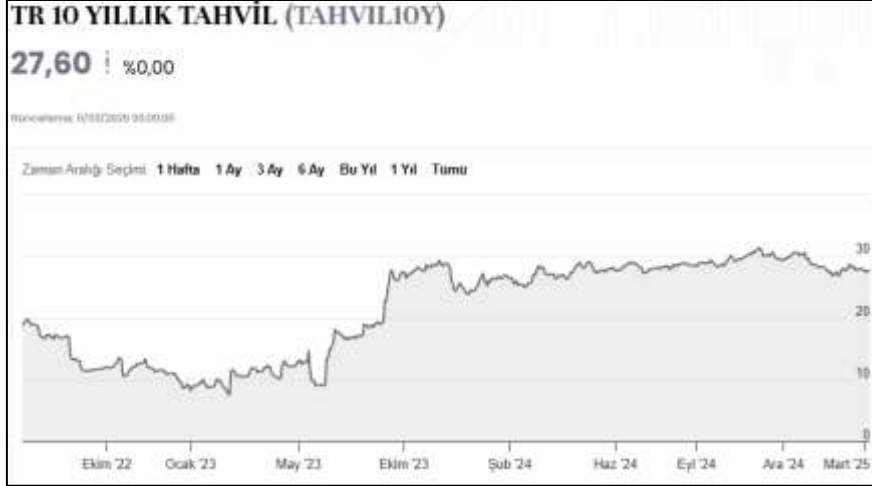
GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I ⁽¹⁾	8 870 040	287 127	205,9	5,4
	II ⁽²⁾	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III ⁽³⁾	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

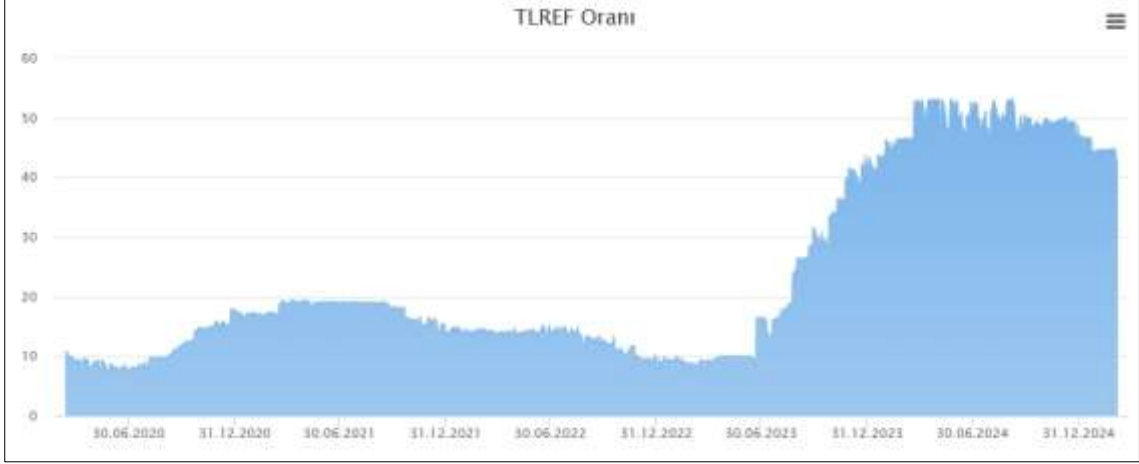
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

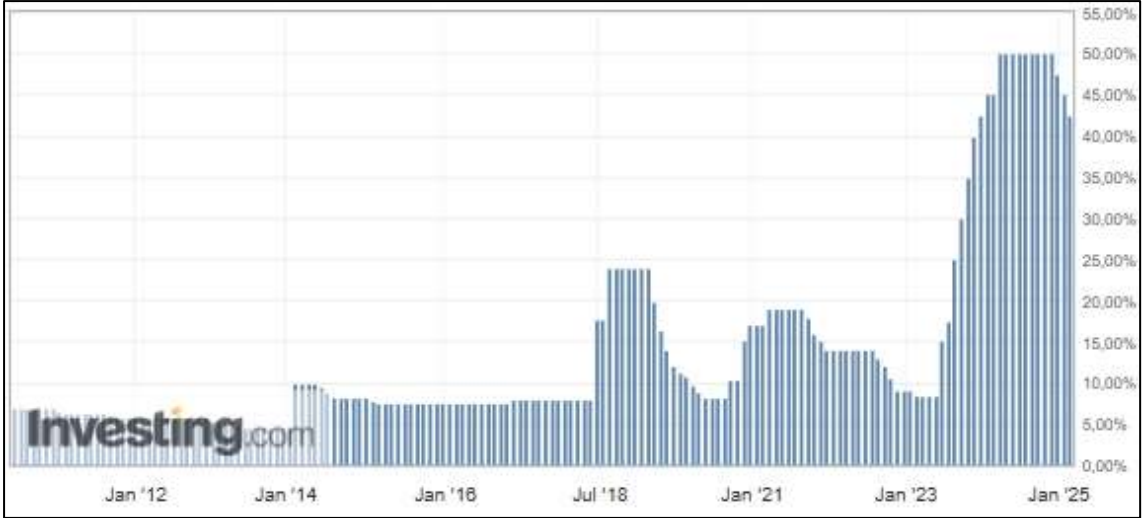
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %27,50 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %31,80 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %37,30 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloombergt.com)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Referans Faiz Oran Değişimi;

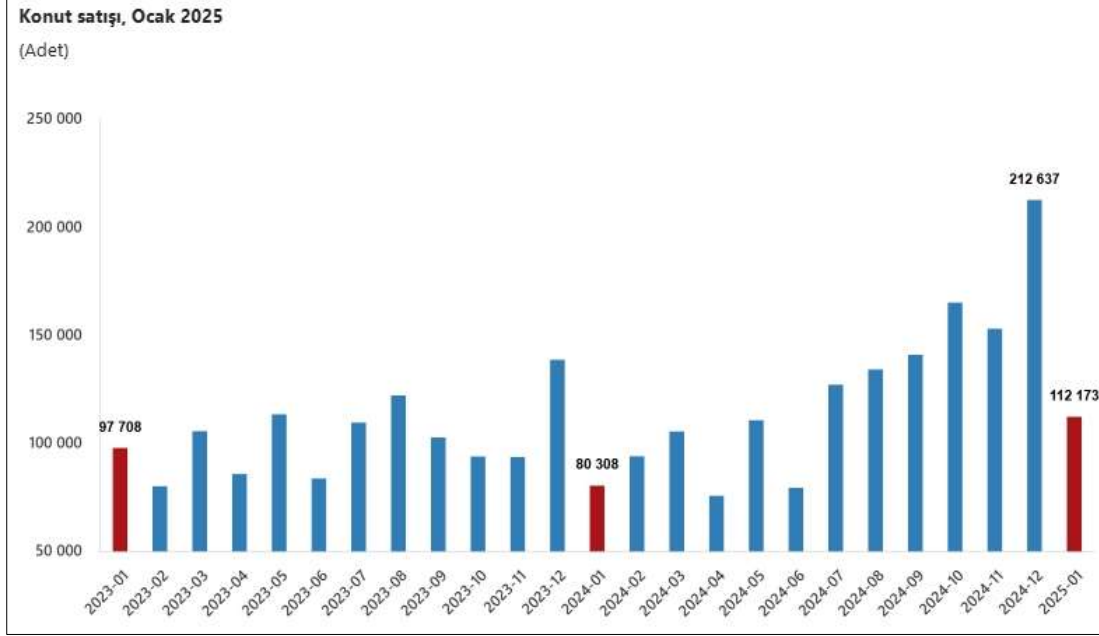
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı içinde yarısında %50 düzeyinde iken rapor tarihi itibari ile %42,70 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyredirken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %42,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %39,7 oranında artarak 112 bin 173 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 912 ile İstanbul, 10 bin 158 ile Ankara ve 6 bin 634 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 39 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 80 ile Tunceli olarak gerçekleşti. (TÜİK)

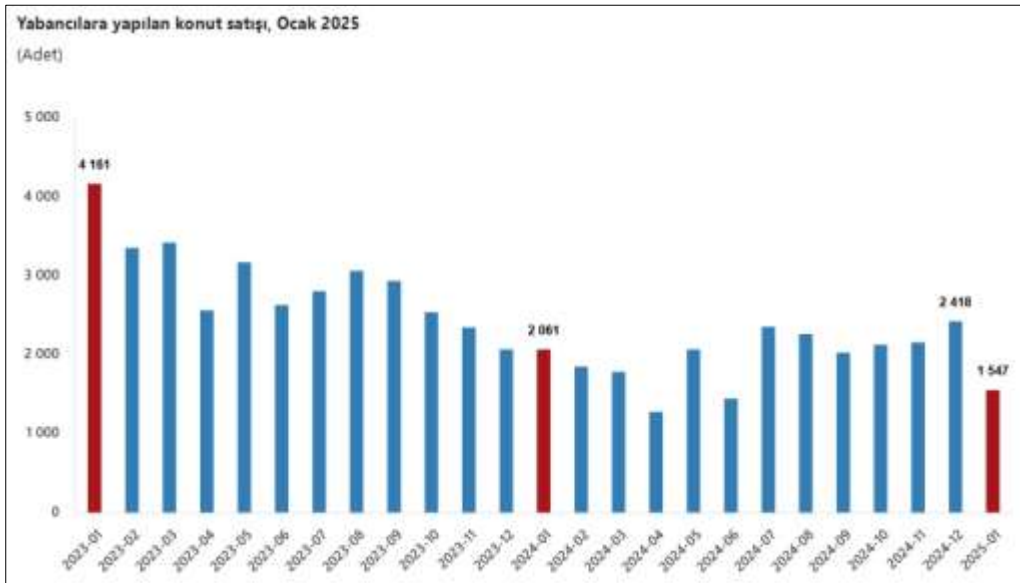
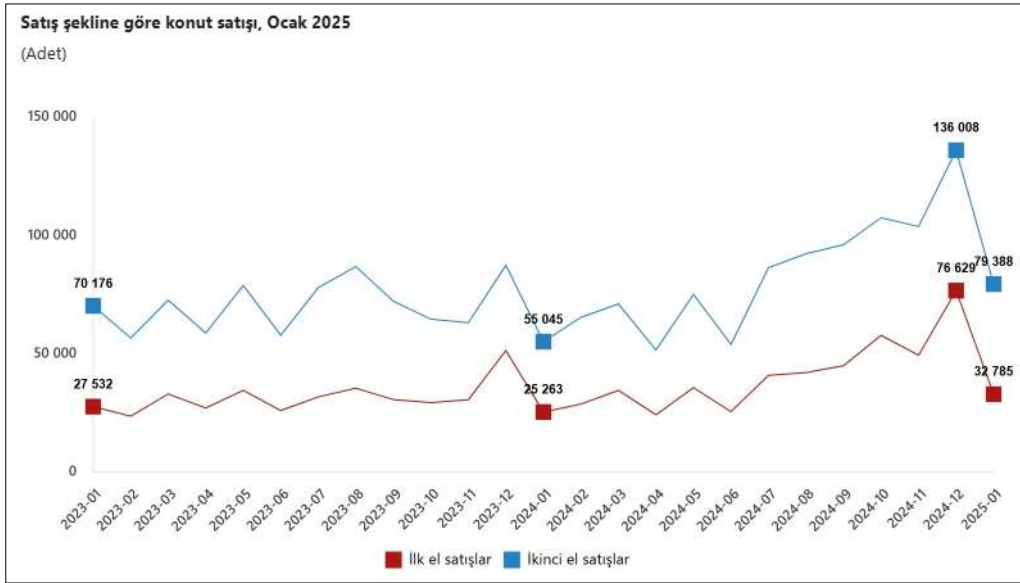
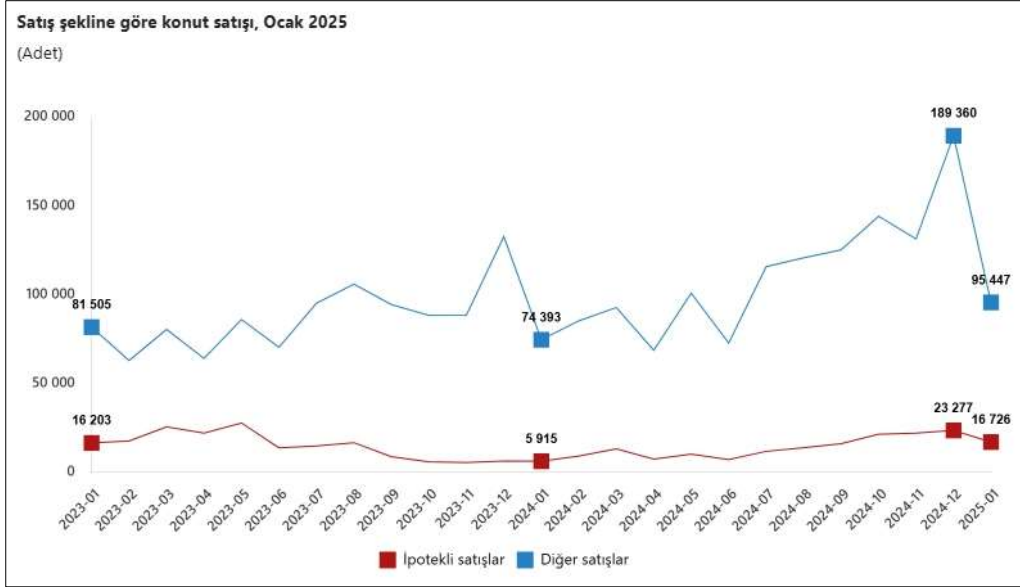


Konut satış sayısı, Ocak 2025

	Ocak		
	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	112 173	80 308	39,7
İpotekli satış	16 726	5 915	182,8
Diğer satış	95 447	74 393	28,3
Satış durumuna göre toplam satış	112 173	80 308	39,7
İlk el satış	32 785	25 263	29,8
İkinci el satış	79 388	55 045	44,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %182,8 oranında artarak 16 bin 726 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,9 olarak gerçekleşti. Ocak ayında 3 bin 856 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,3 oranında artarak 95 bin 447 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,1 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %29,8 oranında artarak 32 bin 785 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,2 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,2 oranında artarak 79 bin 388 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,8 oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 oranında azalarak bin 547 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 611 ile İstanbul, 469 ile Antalya ve 118 ile Mersin oldu. (TÜİK)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

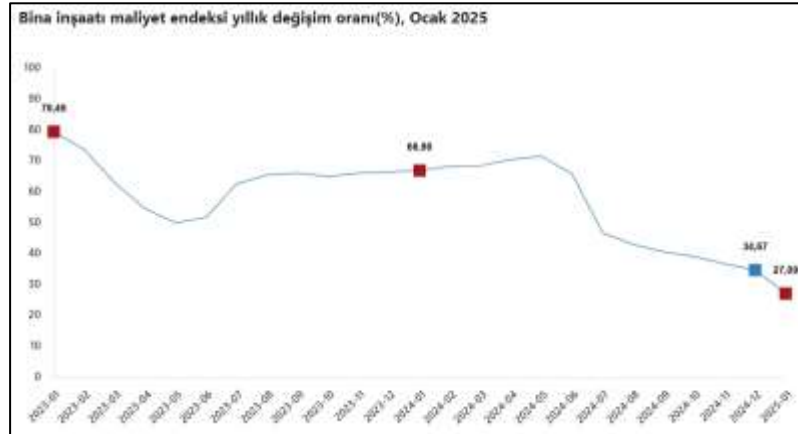


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %9,10 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,96 arttı, işçilik endeksi %23,58 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,39 arttı, işçilik endeksi %34,37 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %9,39 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,09 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,91 arttı, işçilik endeksi %24,14 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,28 arttı, işçilik endeksi %33,76 arttı. (TUİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %8,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,14 arttı, işçilik endeksi %21,58 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,67 arttı, işçilik endeksi %36,65 arttı. (TUİK)

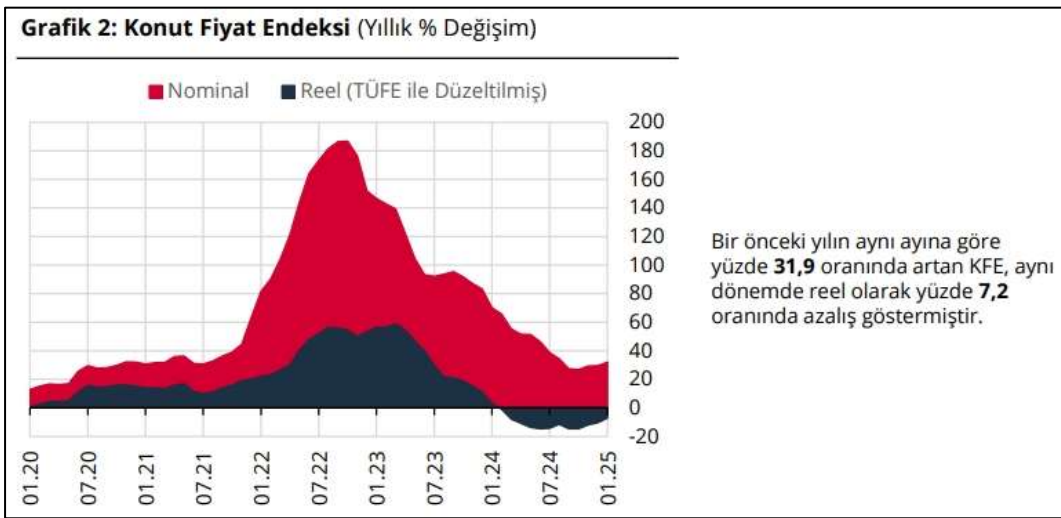
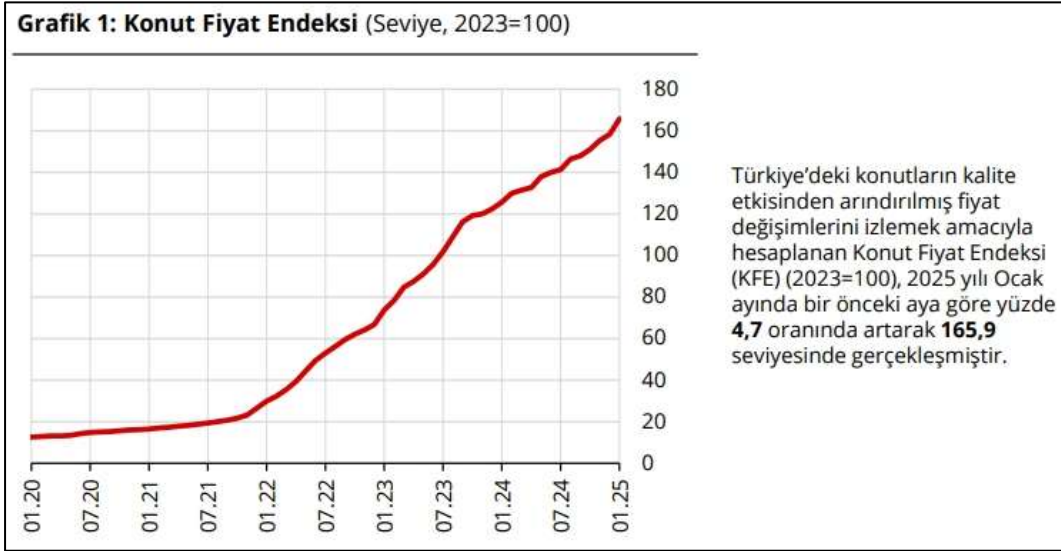


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 4,7 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 7,2 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	165,9	153,0	176,7	159,7
Yıllık Değişim	%31,9	%29,6	%36,6	%29,6
Aylık Değişim	%4,7	%3,0	%5,7	%4,9



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu 'Paye Sakarya' projesi Adapazarı ilçesi Tepekum Mahallesi 4932 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır. Söz konusu parsel 59.314,46 m² yüz ölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk forma sahip, topografik olarak ise hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Söz konusu parsel bölgenin ana arterlerinden Karasu Yolu'na cephelidir. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz üzerinde 'Paye Sakarya' projesinin inşaa çalışmaları devam etmektedir.

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje 23 blok ve 34 adet dükkan, 426 adet konut olmak üzere 460 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Konutlar 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak projelendirilmiştir. 2+1 konutların net kullanım alanı 70m² - 88m² aralığında, 3+1 konutların net kullanım alanı 110m² - 135m² aralığında, 4+1 konutların net kullanım alanı 166m² - 219m² aralığındadır. Projede yer alan dükkanların net kullanım alanı 57m² - 65m² aralığındadır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin tiplerine göre dağılımı, net ve brüt alan toplamları aşağıda tablo olarak verilmiştir. Ayrıca projede yer alan bağımsız bölümlerin net ve brüt kullanım alanları, daire tipleri, eklenti ve tahsis alanları ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Net Alan(m2)	Toplam Brüt Alan(m2)
İşyeri	34	2.109,03	5.270,73
Mesken	426	51.792,26	70.026,75
2+1	144	12.390,62	17.136,32
3+1	204	25.657,50	34.466,08
4+1	78	13.744,14	18.424,35
Toplam	460	53.901,29	75.297,48

Proje kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, hamam, sauna, fitness salonu, çocuk oyun alanlarına sahiptir. Site içerisinde yapı dışında kalan alanlar peyzaj alanları, süs havuzları ve yürüyüş yolları olarak düzenlenmiştir. Proje bodrum katta kapalı otoparka sahip olup, peyzaj seviyesinde araç sirkülasyonu kısıtlı olacak şekilde planlanmıştır. Site girişi parselin kuzey cephesinden sağlanacaktır. Sitede 7/24 güvenlik sağlanması planlanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Projenin mahal listelerinde yapılan incelemeler ve yüklenici firmadan alınan bilgilere göre konutlarda giriş kapısı çelik kapı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalı ve duvar kağıdı kaplamalı, antre alanında zeminler seramik kaplamalı, salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplamalı olacaktır. Antre, salon ve oda hacimlerinde asma tavan uygulaması mevcut olup led ve spot aydınlatmalar bulunacaktır. İç kapılar lake, pencereler pvc doğramadan imal edilecektir. Banyo ve wc alanlarında zemin ve duvar seramik kaplamalıdır. Isınma merkezi sistem şeklinde sağlanacaktır.

Yerinde yapılan incelemelerde betonarme ve kalıp işlerinin devam ettiği görülmüştür. Projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık %25'dir. Projede yer alan blokların mevcut inşa durumuna yönelik tablolar ekler kısmında verilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerlemeye konu parsel üzerinde "Paye Sakarya" projesi inşa çalışmaları ruhsat ve projelerine uygun şekilde devam etmektedir.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde "Paye Sakarya" projesinin inşa çalışmaları devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 2.609 m² yüzölçümüne sahip, E: 1.05 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 36.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0534 693 31 96

Not: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ulaşım imkanı, bölgedeki sosyal donatı vb. durumlardan dolayı emsalin bulunduğu bölgeye göre daha çok tercih edilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 527 m² yüzölçümüne sahip, E: 1.05 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 7.850.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0530 309 89 44

Not: Emsal eski yerleşim alanında yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.254 m² yüzölçümüne sahip, E: 1.05 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 23.500.000,00-TL bedelle satılıktır. İlgilisi: 0544 254 15 54

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.723 m² yüzölçümüne sahip, E: 1.05 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 32.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0544 254 15 54

Not: Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.510 m² yüzölçümüne sahip, E: 1.05 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 30.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 707 79 23

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA									
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçümü (m ²)	2.609,00m ²		527,00m ²		1.254,00m ²		1.723,00m ²		1.510,00m ²	
Satış fiyatı	36.500.000 TL		7.850.000 TL		23.500.000 TL		32.500.000 TL		30.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	13.990 TL		14.896 TL		18.740 TL		18.862 TL		19.868 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	12.591 TL		12.661 TL		14.055 TL		14.147 TL		14.901 TL	
Ortalama Birim fiyat	13.671TL/m ²									

[E:6 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş sitede 1. Normal kat konumlu brüt 120 m² brüt kullanım alanına sahip 2+1 konut 4.200.000,00-TL bedelle satılıktır.

Not: Emsalin bulunduğu sitede kapalı otopark mevcuttur. Emsalin bulunduğu projede spor alanı, çocuk oyun alanı vb. sosyal alan bulunmamaktadır.

İlgilisi: 0534 769 64 88

[E:7 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş sitede 1. Normal kat konumlu brüt 180 m² brüt kullanım alanına sahip 3+1 konut 6.350.000,00-TL bedelle satılıktır.

Not: Emsalin bulunduğu sitede kapalı otopark mevcuttur. Emsalin bulunduğu projede spor alanı, çocuk oyun alanı vb. sosyal alan bulunmamaktadır.

İlgilisi: 0541 363 54 54

[E:8 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş sitede 1. Normal kat konumlu brüt 150 m² brüt kullanım alanına sahip 3+1 konut 5.200.000,00-TL bedelle satılıktır.

Not: Emsalin bulunduğu sitede kapalı otopark mevcuttur. Emsalin bulunduğu projede spor alanı, çocuk oyun alanı vb. sosyal alan bulunmamaktadır.

İlgilisi: 0555 565 51 26

[E:9 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş sitede 2. Normal kat konumlu brüt 135 m² brüt kullanım alanına sahip 3+1 konut 5.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

Not: Emsalin bulunduğu sitede kapalı otopark mevcuttur. Emsalin bulunduğu projede spor alanı, çocuk oyun alanı vb. sosyal alan bulunmamaktadır.

İlgilisi: 0543 280 64 15

[E:10 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş sitede 2. Normal kat konumlu brüt 85 m² brüt kullanım alanına sahip 2+1 konut 3.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Not: Emsalin bulunduğu sitede kapalı otopark mevcuttur. Emsalin bulunduğu projede spor alanı, çocuk oyun alanı vb. sosyal alan bulunmamaktadır.

İlgilisi: 0537 065 82 22

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT									
	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m ²)	120,00m ²		180,00m ²		150,00m ²		135,00m ²		85,00m ²	
Satış fiyatı	4.200.000 TL		6.350.000 TL		5.200.000 TL		5.000.000 TL		3.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	35.000 TL		35.278 TL		34.667 TL		37.037 TL		35.294 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Sosyal Donatı Şerefiyesi	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	38.500 TL		38.806 TL		38.133 TL		40.741 TL		38.824 TL	
Ortalama Birim fiyat	39.001TL/m²									

[E:11 Genel Beyan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanları ile yapılan görüşmelerde rapora konu projede yer alacak dükkanların birim fiyatlarının 50.000-60.000 TL/m² aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

[E:12 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 400m² kullanımına sahip dükkan 25.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (62.500 TL/m²)

İlgilisi: 0530 842 50 30

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.

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

Pazar yaklaşımı analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 13.000 TL ile 14.000 TL aralığında** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Yukarıda verilen emsaller üzerinden konum ve yüzölçümü bakımından gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım kabiliyeti, sosyal donatıları, tercih edilirliliği vb. diğer özellikler emsallerin bulunduğu bölgeler ile kıyaslanmış, bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarının da görüşleri alınarak konum şerefiyesi satırında gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Bölgede yapılan incelemede yüzölçümü küçük parsellerin alım satım hızının daha iyi olduğu ve bu doğrultuda birim fiyatlarının büyük parsellere göre bir miktar yüksek olduğu görülmüştür. Rapora konu taşınmazın yüzölçümünün emsallere göre büyük olması nedeni ile yüzölçümü bakımından negatif yönde düzeltme yapılmıştır.

Bölgede yapılan incelemelere göre konut nitelikli taşınmazların birim değeri 35.000-37.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Rapora konu proje spor alanı, çocuk oyun alanı, kapalı otopark imkanı, peyzaj alanı vb. diğer donanımlar bakımından bölgedeki konut projelerine göre oldukça üstündür. Bu durumlar dikkate alınarak verilen bazı konut emsalleri üzerinden pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Uygulanan bu şerefiyeler; söz konusu sosyal imkânların ve yapı kalitesi ile ilgili özelliklerin bölgedeki arzı ve bu özelliklere yönelik bölge piyasasında oluşan talepler dikkate alınarak, bölgede incelenen emsallerin birbiri ile kıyası neticesinde oluşan farklılıklar sonucu edinilen bilgiler ve özellikle de geçmiş dönemlerde tarafımızca hazırlanmış gayrimenkul değerlemelerinden edinilen tecrübeler doğrultusunda belirlenmiştir.

Yukarıda verilen açıklamalar doğrultusunda rapora konu projede yer alan konutların ortalama birim değerinin **39.000 TL/m²** civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Bölgede yapılan incelemelere göre projede yer alan ticari ünitelerin birim değerlerinin ise **55.000 TL/m²** civarında olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş emsaller üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık imar parsellerinin birim değerleri 13.000-14.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Emsal düzeltme tablosunda gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak rapora konu parselin birim değeri 13.671 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Rapora konu 4932 ada 1 parsel için mevcut durumda pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa piyasa değeri;

$59.314,46 \text{ m}^2 \times 13.671 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{810.888.000,00\text{-TL}}$ olarak takdir edilmiştir.

Rapora konu taşınmaz ile ilgili halihazırda kat irtifakı tesis edilmemiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesi baz alınarak pazar yaklaşımı ile ayrıca projede yer alacak bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartların yerine getirilmesi durumundaki değerleri de incelenmiştir. Bu yöntemde, projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, cephe durumu, oda sayısı, konumlu olduğu kat, konumlu olduğu blok vb. diğer özellikler birbirleri arasında kıyaslanmış be birim değerleri farklılaştırılmıştır. Pazar yaklaşımına göre projede yer alacak bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartların yerine getirilmesi durumunda toplam değeri **2.971.508.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında değer detayı ekler kısmında verilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Değerlemeye konu taşınmazın arsa değerine 'Pazar Yaklaşımı' ile ulaşılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa faaliyetlerinin ruhsat ve projelerine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelere göre genel inşaat seviyesi %25 olarak tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 119.345,38 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı III-B'dir.

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri asgari ölçüt olarak dikkate alınmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Raporu konu projenin yapısal, donanımsal tüm özellikleri dikkate alındığında asgari yapı unsurlarının üstünde inşa edildiği görülmüştür. Raporu konu projenin asgari unsurlar dışındaki yapısal, donanımsal tüm özellikleri dikkate alınarak, mevcut inşa seviyesi de göz önünde bulundurularak asgari yapı birim maliyeti üzerine %15 pozitif yönde fark uygulanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri

31.01.2025 Tarihli Resmi Gazete	
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri	
Yapı Sınıfı	3-B
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺18.200
Pozitif Şerefiye Farkı	15,00%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺20.930
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	
₺20.950	

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%25) itibariyle itibari ile gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri : 119.345,38 m² x 20.950 TL/m² x %25 (İnşaat Seviyesi) = 625.071.427,75 TL ve düzeltilmiş olarak **625.071.000,00 TL** takdir ve kanaat getirilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 810.888.000,00 TL

Toplam Yapı Değeri : 625.071.000,00 TL

Proje'nin maliyet yaklaşımına göre değeri: 1.435.959.000,00 TL olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

*Rapora konu "Paye Sakarya" projesi hasılat paylaşımı yöntemi ile gerçekleştirilmektedir. Söz konusu projede tüm maliyete müteahhit firma katlanmaktadır. Buna göre, projenin mevcut durum değerinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş payının, arsa maliki olması göz önünde bulundurularak, pazar yaklaşımı altında ulaşılan arsa değeri olduğuna kanaat getirilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı**Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerler değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin yaklaşık 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Konutların ve dükkanların ilk yıl %30, ikinci yıl %30, takip eden yılda ise %40 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari bağımsız bölümlerin ise tamamının son dönem içerisinde satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.

Değerleme standartları ve hesap kabulü gereği yapılacak satışların ne kadarının hangi zamanda peşin veya vadeli olarak gerçekleşeceği bilinmediğinden İNA tablosun peşin satışa yönelik oluşturulmuştur.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibari ile ortalama konut birim satış fiyatı yaklaşık 39.000 TL/m² bandındadır. Projede yer alan dükkan nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatlarının ise 55.000 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Söz konusu projede yer alan taşınmazların gelecek dönem birim fiyatları belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projelerde de benzer durum geçerli olup, satış yetkililerinden alınan bilgide bu gibi artışların piyasa ile uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

Günümüzde orta ve büyük ölçekli konut projelerinde proje başlangıcı ile birlikte farklı dönemler yapılan artışların toplamda bir yıl içerisinde ortalama %35 ila %40 seviyelerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu gözlemin temelinde gayrimenkul piyasasındaki durum ve enflasyon büyük önem taşımaktadır.

Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının, mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda özellikle gayrimenkul sektörüne

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle beklenildiği gibi artmayacağı düşünülerek, KFE'nin de kademeli olarak düşeceği ön görülmektedir. Gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları fiyat artışlarını engellese de proje üreticileri tarafından sağlanan finansman modelleri, ödeme yöntemleri vb. durumlar bu etkiyi telafi edebilmektedir. Ayrıca söz konusu projenin orta ve üst gelir grubuna hitap etmesi ve şehrin rağbet gören bölgelerinden birinde yer alması bu konuda etkilidir. Her ne kadar konut fiyat endeksinde son dönemlerde sert düşüş görülse de rapora konu projenin yukarıda bahsedilen durumlardan ötürü fiyat artışlarından yararlanacağı öngörülmektedir. Yine de güvenli alanda kalınarak, artış oranları piyasa beklentisinin altında tutularak ortalama satış birim fiyatı artış oranı ilk yıl için %35 olarak belirlenmiştir. Sonraki yıllarda ise mevcut ekonomi politikaları neticesinde enflasyonun da etkisini kaybetmesi ile bu oranın %30 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Rapora konu proje hasılat paylaşımı yöntemi ile gerçekleştirilmektedir. Projedeki tüm maliyete yüklenici katlanmaktadır. Bu nedenle nakit akış tablosuna herhangi bir maliyet dahil edilmemiştir.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin satılabilir alanları onaylı mimari projeleri üzerinden brüt alan olarak dahil edilmiştir. Nakit akış tablosunda Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş hissesine düşen satılabilir alanlar belirlenirken hasılat paylaşımı sözleşmesindeki paylaşım esas alınmıştır.

Bu bilgiler ışığında nakit akışı düzenlenmiş ve projenin halihazır durum değeri bulunmuştur. Nakit Akış tablosu ekler kısmında verilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık tahvil getirisi %27 bandında, 5 yıllık tahvil getirisi %32 bandında, 2 yıllık tahvil getirisi %37 bandındadır.

Parsel üzerinde gerçekleştirilebilecek proje süresi 2 yıl olarak öngörülmüş ve risksiz getiri oranı olarak 2 yıllık devlet tahvilleri getirisi esas alınmıştır. 2 yıllık devlet tahvilleri getirisi son dönemde mevcut ekonomi politikaları ile birlikte düşüş eğilimine geçmiştir. TCMB ekonomi politikaları gelecek dönem beklentileri dikkate alındığında bu oranın daha da düşeceği öngörülmektedir.

Risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için risk primi %1-2 aralığında kabul edilmiş ve indirgeme oranı %35 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde Gelecek dönemde beklenen iyileşmeler doğrultusunda indirgeme oranı da düşürülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda proje hasılatının bugünkü değeri 3.102.266.222,31 TL olarak öngörülmüştür. Bu bedel üzerinden Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hasılat payı ilgili sözleşmeler gereği %5 olarak belirlenmiştir. Buna göre proje hasılatının bugünkü değerinden Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye düşen pay **155.113.311,12 TL** olarak belirlenmiştir. Nakit akış tablosu ekler kısmında verilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut durum değerinin tespiti ve proje değerinin tespiti için yapılmıştır. Değerleme çalışmasında taşınmazın mevcut durumu da dikkate alınarak kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden 'Paye Sakarya' projesinin, proje değeri, boş arsa değeri ve mevcut durum değeri Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında, mevcut ruhsat ve projelerine uygun şekilde inşasına devam edilmesi ve tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazın tamamı için değer takdirinde bulunulmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme aşamasında “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” kullanılarak ayrı ayrı analiz yapılmıştır.

Rapora konu “Paye Sakarya” projesinin yer aldığı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır. Söz konusu yöntemde göre arsa değeri için **810.888.000,00 TL** takdir edilmiştir.

“Paye Sakarya” projesinin maliyet yaklaşımına göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri 625.071.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Pazar yaklaşımından elde edilen arsa bedeli ve maliyet yaklaşımından elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre değeri **1.435.959.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde inşa edilen ‘Paye Sakarya’ projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelir hesaplanmıştır. Söz konusu proje hasılat paylaşımı yöntemi ile gerçekleştirilmektedir. Projede tüm maliyete yüklenici firma katlanmaktadır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **3.102.266.222,31 TL**, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin %5’lik payına düşen gelirin bugünkü değeri **155.113.311,12 TL** olarak belirlenmiştir.

Not: Rapora konu projenin gerçekleştirildiği arsa; firmanın 28.12.2021 tarihli KAP açıklamasına göre "Taşınmaz Satış Protokolü" ile Türkiye Halk Bankası A.Ş.’den Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye geçmiştir. İlgili açıklamada söz konusu protokol için ‘Şirketimiz ile ana ortağımız Banka arasında, bedeli Banka’nın toplam hasılat payından vadeli olarak karşılanacak’ denilmektedir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana ulaşım aksına cephe alması.
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Bölgedeki diğer konut projelerine göre özellikli olması

Δ Olumsuz Özellikler

- İnşa sürecinde olması
- Mevcut ekonomik dalgalanmalar ve gayrimenkul sektöründeki olası daralmalar

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, proje için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde halihazırda 'Paye Sakarya' projesi inşa süreci devam etmektedir.

6.7 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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydına göre "Arsa" niteliklidir. Parsel üzerinde halihazırda onaylı mimari projeleri ve yapı ruhsatları bulunan "Paye Sakarya" projesi inşa edilmektedir. Yerinde yapılan incelemelerde projenin tamamlama (kaba, ince işçilik, eksik imalat, iç hacim düzenlemeleri, peyzaj vb) sürecinin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur...*" şeklinde devam eden gereklilik, halihazırda inşaatın tamamlanmaması ve faaliyetlerin devam etmesi nedeniyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Mevcut durumda proje olarak devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendinde "*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.*" denilmektedir. Değerlemeye konu "Paye Sakarya" projesi ile ilgili mimari projeleri ve yapı ruhsatları onaylanmıştır. Buna göre taşınmazın GYO portföyünde "**Proje**" olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Tepekum Mahallesi, 4932 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli taşınmaza ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsanın piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

DEĞER DETAYI	
Projenin Maliyet Yaklaşımına Göre Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	₺1.435.959.000,00
Projenin Maliyet Yaklaşımına Göre Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	₺1.723.150.800,00
Projenin Mevcut Durumuyla Halk GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (Arsa Değeri) (Kdv Hariç)	₺810.888.000,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (Kdv Hariç)	₺3.102.266.222,31
Projenin Tamamlanması Durumunda Halk GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri (Kdv Hariç)	₺155.113.311,12

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın 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.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 36.5088 TL 'dir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Nakit Akış Tablosu

Δ Takyidat Belgeleri

Δ Resmi Evraklar ve Taşınmaza Ait Görseller

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri