



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 338 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arifiye / SAKARYA

(Karma proje)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 1940

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI.....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
8.	PARSELLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	12
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	13
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
9.	AÇIKLAMALAR.....	15
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
11.	DEĞERLENDİRME.....	18
12.	FİYATLANDIRMA.....	19
12.1.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	19
12.1.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ.....	22
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	28
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	28
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	28
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	28
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	29
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	29
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	29
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
14.	SONUÇ.....	30

1.RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ : Merkez Mah.,256 ada, 2, 3 ve 7 nolu, 257 ada, 1 nolu, 258 ada, 1 nolu, 262 ada, 1 nolu ve 264 ada, 1 nolu parseller
Arifiye / SAKARYA

DAYANAK SÖZLEŞME : 01 Aralık 2015 tarih ve 442 - 2015/44 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 31 Aralık 2015

RAPOR TESLİM TARİHİ : 08 Ocak 2016

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ : 7 adet parsel

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : Sakarya ili, Arifiye ilçesi, Merkez Mahallesi, 256 ada, 2, 3 ve 7 nolu, 258 ada, 1 nolu, 262 ada, 1 nolu ve 264 ada, 1 nolu parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : 256 ada, 2,3 ve 7 parseller "Konut Alanı" (KAKS: 1,05)
257 ada, 1 parsel "Konut Alanı" (KAKS: 1,05)
258 ada, 1 parsel ve 262 ada, 1 parsel "Konut+Ticaret Alanı" (KAKS: 0,90)
264 ada, 1 parsel "Ticaret Alanı" (KAKS: 1)
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 7 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ARİFİYE İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİNDE YER ALAN 256 ADA, 2, 3 VE 7 PARSELLER – 257 ADA, 1 PARSEL - 258 ADA, 1 PARSEL - 262 ADA, 1 PARSEL - 264 ADA, 1 PARSEL NOLU 7 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	26.775.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Merkez Mah.,256 ada, 2, 3 ve 7 nolu, 257 ada, 1 nolu, 258 ada, 1 nolu, 262 ada, 1 nolu ve 264 ada, 1 nolu parseller <u>Arifiye / SAKARYA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 01 Aralık 2015 tarih ve 442 - 2015/44 no ile
MÜŞTERİ NO	: 442
RAPOR NO	: 2015/1940
DEĞERLEME TARİHİ	: 31 Aralık 2015
RAPOR TESLİM TARİHİ	: 08 Ocak 2016
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 7 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114 Uygar TOST Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681

RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TARİHİ	31.12.2014	23.01.2013
RAPOR NUMARASI	2014/3302	2012/2719 (*)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİCİ)	15.220.000	13.680.000

(*) Değerlemeye konu taşınmazların imar uygulaması görmeden önceki durumları için hazırlanmıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15 Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: (212) 709 37 45
FAKS NO	: (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,01-TL
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ ili, Merkez ilçesi, Barbaros köyü, Tavanlıçeşme mevki, 201 ada1 nolu ile 8103 ve 8104 no'lu parseller (toplam 8.166 m² yüzölçümlü 3 adet arsa)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 38 nolu parselde toplam 14363,02 m² hisse
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 nolu parselde toplam 7220,04m² hisse
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parseldeki Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezi'nde 12 adet natamam işyeri
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'ta 96 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'taki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında %70 pay
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, eşkiniz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'ta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen Innovia projesi 2. etap'ta toplam 65 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen Innovia Projesi 2. etap'ta toplam 21 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 3. etapta 135 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 3. etapta 42 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 4. etapta 4956 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 4. etapta 121 adet ticari ünite
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü Körfez projesinde toplam 121.014 m² yüzölçümüne sahip 20 adet parsel (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m²),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesinde, toplam 59.900,22 m² yüzölçümüne sahip 7 adet parsel
- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu üzerinde konumlu Yeşil Plaza binasında %50 hisse

5. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI

6.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ - İLÇESİ : Sakarya – Arifiye

MAHALLESİ : Arifiye

MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİĞİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
Canbağlı	G24C03D1C	256	2	609,38	Arsa	3014	96	9431	26.11.2013
Canbağlı	G24C03D1C	256	3	609,38	Arsa	3014	96	9432	26.11.2013
Dombay kuyusu	G24C03D1C	256	7 (*)	609,38	Arsa	3668	98	9663	10.12.2014
Canbağlı	G24C03D1C	257	1	3.443,42	Arsa	3014	96	9435	26.11.2013
Donbay kuyusu	G24C03D1C	258	1	16.337,96	Arsa	3014	96	9436	26.11.2013
Donbay kuyusu	G24C03D1C	262	1	33.827,60	Arsa	3014	96	9453	26.11.2013
--	G24C03D1C	264	1	4.463,10	Arsa	3014	96	9457	26.11.2013
TOPLAM				59.900,22					

(*) 256 ada, 6 nolu parselin ifrazı ile oluşmuştur.

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 29.12.2015 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlardan 258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller üzerinde müştereken aşağıdaki nota rastlanmış, diğer parseller üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

Rehinler Bölümü (258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller için müşterek):

- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 1. Dereceden, 27.10.2015 tarih ve 3512 yevmiye no ile **36.000.000** (para birimi belirtilmemiş) tutarında **ipotek şerhi**.

6.3. Takyidat Açıklamaları

258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller üzerindeki ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

258 ada, 1 nolu ve 262 da, 1 nolu parsellerin tapu takyidatları açısından GYO portföyünde "proje" , diğer parsellerin ise "arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre aşağıda belirtilen fonksiyonlara sahiptir:

256 ada, 2, 3 ve 7 nolu parseller: Konut Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **KAKS:** 1,05, **Hmax:** 10 m., **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Kat adedi:** 3 tür. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.

257 ada, 1 nolu parsel: Konut Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **KAKS:** 1,05, **Hmax:** 10 m., **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Kat adedi:** 3 tür. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.

258 ada, 1 nolu parsel: Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **TAKS:** 0,30, **KAKS:** 0,90, **Hmax:** 10 m., **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Kat adedi:** 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

262 ada, 1 nolu parsel: Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **TAKS:** 0,30, **KAKS:** 0,90, **Hmax:** 10 m., **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Kat adedi:** 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

264 ada, 1 nolu parsel: Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **KAKS:** 1, **Hmax:** 9,50 m. dir. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

7.2. İmar dosyası incelemesi

Arifiye Belediyesi'ndeki dosyasında yapılan incelemede rapora konu taşınmazlardan 258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller için aşağıdaki ruhsat belgelerinin alındığı görülmüştür:

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI (m ²)	YAPI RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI (m ²)
258	1	A	28.10.2015-76/150	1.597,05
		B	28.10.2015-76/151	1.597,05
		C	28.10.2015-76/152	1.597,05
		D	28.10.2015-76/153	1.597,05
		E	28.10.2015-76/154	2.380,40
		F	28.10.2015-76/155	2.083,22
		G	28.10.2015-76/156	1.597,05
		H	28.10.2015-76/157	1.597,05
		I	28.10.2015-76/158	1.597,05
		J	28.10.2015-76/159	1.597,05
		K	28.10.2015-76/160	807,75
		T	28.10.2015-76/168	2.490,42
TOPLAM				20.538,19

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI (m ²)	YAPI RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI (m ²)
262	1	A	28.10.2015-76/139	8.545,50
		B	28.10.2015-76/140	13.122
		C	28.10.2015-76/141	8.545,50
		T1-A	28.10.2015-76/142	2.176,14
		T1-B	28.10.2015-76/143	2.176,14
		T1-C	28.10.2015-76/144	2.176,14
		T2-A	28.10.2015-76/145	382,12
		T2-B	28.10.2015-76/146	382,12
		T2-C	28.10.2015-76/147	382,12
		T2-D	28.10.2015-76/148	382,12
		T2-E	28.10.2015-76/149	382,12
		TOPLAM		

7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular
Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

7.4. Yapı Denetim Firması

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

Yapı ruhsatı alınan 258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parsellerin denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır. Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda Yapı Denetim ile ilgili herhangi bir sorun bulunmadığı öğrenilmiştir.

Çim Yapı Denetim Ltd. Şti.

Sultan Orhan Mah. Yeni Bağdat Cad. No:478 Kat:4 Gebze / Kocaeli

Tel: 0262 642 46 50

Belediye ile yapılan görüşmelerde 264 ada 1 parsel üzerinde yer alan prefabrik tarzdaki tek katlı satış ofisi için ruhsat alınmasına gerek olmadığı öğrenilmiştir.

7.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapor konu taşınmazlar 26.11.2013 tarihi itibarıyla Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

7.5.2. Belediye Bilgileri

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

Rapora konu parsellerin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmadığı öğrenilmiştir. Parsellerin tamamı önceki 10.10.2005 onay tarihli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup Emsal:0,60, h_{max}:6,50 m. şeklinde idi.

Rapor konusu parseller, Eski 119 ada 1 nolu, 120 ada 1 nolu, 7764 nolu ve 7765 nolu parsellerin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur. 256 ada, 7 nolu parsel ise 256 ada, 6 nolu parselin ifrazı ile meydana gelmiştir.

8. PARSELLERİN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan 256 ada, 2, 3 ve 7 nolu parseller ile 257 ada, 1 nolu, 258 ada, 1 nolu, 262 ada, 1 nolu ve 264 ada, 1 nolu parseller olmak üzere toplam **7 adet parseldir**.

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

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



Uydu görüntüsü

8.2. Bölge Analizi

Arifiye İlçesi:

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

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

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

Birbiri ile sınır komşusu olan Arifiye, Hanlı ve Nehirkent beldelerinin, 5216 sayılı yasa gereği imar uygulama yönünden bağlı olan köylerle birlikte toplam alanı 15.000 hektardır. Bu günkü sayıma göre toplam 44.638 nüfusu kapsamaktadır. Bu üç beldenin doğusunda Sakarya nehri kuzeyinde E-5 Karayolu, batısında Sapanca Gölü ve güneyinde Geyve Boğazı ile sınırlanmaktadır. Ülkemizin tüm ulaşım yolları bu bölgeden geçmekte olup ekonomik ve savunma yönünden ülkemizin önemli bir noktası olmuştur. Ayrıca ülkenin Batı ve Doğuyu birbirine bağlayan tren yolu ile irtibatlandırılmıştır.

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

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

9. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 7 adet parselin ada ve parsel numaraları ile yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
256	2	609,38
256	3	609,38
256	7	609,38
257	1	3.443,42
258	1	16.337,96
262	1	33.827,60
264	1	4.463,10
TOPLAM		59.900,22

- 256 ada, 2, 3 ve 7 nolu parseller birbirine bitişik durumdadır. Zambak sokak ile isimsiz sokağa cephelidirler.
- 257 ada, 1 nolu parsel, 258 ada, 1 nolu parsel ve 262 ada, 1 nolu parseller halihazırda birbirine bitişik durumda olup planda görülen aralarındaki imar yolu henüz açılmamıştır.
- 264 ada, 1 nolu parsel Leylak sokağa cephelidir. İmar planında "Ticaret alanı" nda kalan parsel üzerinde halihazırda şantiye amaçlı birkaç adet prefabrik yapı ile tek katlı satış ofisi bulunmaktadır. Diğer parsellerin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Yer aldıkları bölge az eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsellerin yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- Parseller "**satılabilirlik**" özelliğine sahiptirler.

Projenin Halihazır Durumu:

- Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde parseller üzerinde karma konut projesi gerçekleştirilmesinin planlandığı, proje bünyesinde konut alanları, öğrenci yurdu ve ticari ünitelerin olacağı ve halihazırda 258 ada, 1 nolu parcel ile 262 ada 1 nolu parseller için yapı ruhsatlarının alındığı öğrenilmiştir.
- Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde öğrenci yurdunun yaklaşık 2.184 kişilik inşa edileceği, teslim tarihinin ise 01.01.2017 olduğu öğrenilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelerde 262 ada, 1 nolu parcel üzerinde inşaat çalışmalarının başladığı görülmüştür.
- Mevcut tasarıma göre 258 ada, 1 nolu parcel üzerinde 11 adet blok konut fonksiyonlu, diğer blok ise ticaret fonksiyonlu olmak üzere topla 12 blok olarak planlanmıştır.
- 262 ada, 1 nolu parcel üzerinde ise A, B ve C bloklar öğrenci yurdu, T1A, T1B, T1C, T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E bloklar ticaret fonksiyonlu olacak şekilde tasarlanmıştır. 258 ada, 1 nolu ve 262 ada, 1 nolu parseller için Arifiye Belediyesi'nde alınan yapı ruhsatlarının tarih ve numaraları ile inşaat alanlarını gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI (m ²)	YAPI RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI (m ²)
258	1	A	28.10.2015-76/150	1.597,05
		B	28.10.2015-76/151	1.597,05
		C	28.10.2015-76/152	1.597,05
		D	28.10.2015-76/153	1.597,05
		E	28.10.2015-76/154	2.380,40
		F	28.10.2015-76/155	2.083,22
		G	28.10.2015-76/156	1.597,05
		H	28.10.2015-76/157	1.597,05
		I	28.10.2015-76/158	1.597,05
		J	28.10.2015-76/159	1.597,05
		K	28.10.2015-76/160	807,75
		T	28.10.2015-76/168	2.490,42
TOPLAM				20.538,19

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI (m ²)	YAPI RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI (m ²)
262	1	A	28.10.2015-76/139	8.545,50
		B	28.10.2015-76/140	13.122
		C	28.10.2015-76/141	8.545,50
		T1-A	28.10.2015-76/142	2.176,14
		T1-B	28.10.2015-76/143	2.176,14
		T1-C	28.10.2015-76/144	2.176,14
		T2-A	28.10.2015-76/145	382,12
		T2-B	28.10.2015-76/146	382,12
		T2-C	28.10.2015-76/147	382,12
		T2-D	28.10.2015-76/148	382,12
		T2-E	28.10.2015-76/149	382,12
		TOPLAM		38.652,02

- Parsellerin yapılaşma şartlarını ve buradan hareketle hesaplanan emsale dahil edilebilecek yaklaşık inşaat alanını gösterir tablo aşağıdadır. Değerlemede, 258 ada, 1 nolu parsel ile 262 ada 1 nolu parseller için alınan mevcut yapı ruhsatlarındaki kullanım alanları dikkate alınmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	EMSAL	MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ (m)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSALE DAHİL KONUT İNŞAAT ALANI (~m ²)	EMSALE DAHİL TİCARET İNŞAAT ALANI (~m ²)	ORTAK ALANLAR HARIÇ SATIŞA ESAS KONUT ALANI (~m ²)	ORTAK ALANLAR HARIÇ SATIŞA ESAS TİCARET ALANI (~m ²)
256	2	1,05	10	609,38	639,85	--	545	--
256	3	1,05	10	609,38	639,85	--	545	--
256	7	1,05	10	609,38	639,85	--	545	--
257	1	1,05	10	3.443,42	3.615,59	--	3.050	--
258	1	0,90	10	16.337,96	18.047,77 (*)	2.490,42 (*)	15.350	2.115
262	1	0,90	10	33.827,60	30.213,00 (*)	8.439,02 (*)	25.650	7.170
264	1	1	9,50	4.463,10	--	4.463,10	--	3.800
TOPLAM				59.900,22	53.795,91	15.392,54	45.685 (**)	13.085 (**)

(*) Yapı ruhsatlarından alınan toplam inşaat alanlarıdır. 262 ada 1 parselin toplam konut alanı olarak belirtilen büyüklük parselde planlanan 3 bloklu öğrenci yurdu alanıdır.

(**) Bina ortak alanlarının toplam inşaat alanının yaklaşık %15'i mertebesinde olduğu kabul edilmiştir.

- Buna göre mevcut imar durumları ve yapı ruhsatları itibariyle parseller üzerinde 53.795,91 m² si konut alanı, 15.392,54 m² si ticaret alanı olmak üzere emsale dahil yaklaşık toplam 69.188,45 m² inşaat alanlı proje gerçekleştirilebilir. Toplam inşaat alanı ise yaklaşık 71.000 m² olarak belirlenmiştir. (Henüz yapı ruhsatı alınmamış olan parseller için emsal dışı alanlar da dikkate alınarak emsale dahil alanın % 20 mertebesinde fazlası olacağı kabul edilmiştir.) İmar durumundan hareketle belirlenmiş olan alanların proje ve ruhsat onayı aşamasında değişmeleri/kesinleşmeleri durumunda değerlemenin revize edilmesi gerekmektedir.

10.EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerlerinde ticari üniteleri de içeren bir "karma projenin" geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

11.DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Mevcut imar durumları,
- 258 ada, 1 nolu ve 262 ada, 1 nolu parseller için yapı ruhsatlarının alınmış olması,
- Bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması,
- Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğünün çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine uygun olması,
- Bölgede benzer niteliklere sahip arsaların azlığı,
- Tamamlanmış altyapı.

12. FİYATLANDIRMA

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

12.1. Arsaların Değeri

12.2. 258 ada 1 nolu ve 262 ada 1 nolu parsellerin projeksiyon değeri

12.1. Arsaların Değeri

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Altbölmeler Geliştirme Tekniği

12.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa Emsalleri (Konut imarlı)

- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (E:0,80) imarlı, 2.090 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 750.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 279 07 07) **(359,-TL/m²)**
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (E:0,60) imarlı, 318 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 285.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 400 11 41) **(314,-TL/m²)**
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (E:0,60) imarlı, 890 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 290.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 241 06 60) **(325,-TL/m²)**

Arsa Emsalleri (Ticari imarlı)

- Aynı bölgede yer alan, caddeye cepheli Ticaret Alanı imarlı, 929 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 541 772 24 60) **(1.185,-TL/m²)**
- Aynı bölgede yer alan, Ticaret Alanı) imarlı, 22.000 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 777 29 99) **(1.000,-TL/m²)**
- D-100 Karayolu'na cepheli Ticaret Alanı imarlı, 6.300 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 5.200.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 707 79 23) **(825,-TL/m²)**

Konut Emsalleri

- Aynı bölgede yer alan 3-4 yıllık bünyesindeki 125 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 170.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 277 07 02) (~1.360,-TL/m²)
- Aynı bölgede yer alan 3-4 yıllık site bünyesindeki 135 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 180.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 179 63 10) (~1.333,-TL/m²)
- Aynı bölgede yer alan 3-4 yıllık site bünyesindeki 130 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 180.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 381 99 85) (~1.385,-TL/m²)
- Aynı bölgede yer alan yeni sosyal donatılı site bünyesindeki 160 m² kullanım alanlı olduğu söylenen daire 260.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 743 83 55) (1.625,-TL/m²)

İşyeri-dükkan Emsalleri

- Aynı bölgede Arifiye-Sapanca yolu üzerinde yer alan yeni binanın zemin katındaki 215 m² kullanım alanlı olduğu söylenen dükkan 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 273 57 12) (~4.650,-TL/m²)

Emsal Analizi

Konut imarlı parseller

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		359 TL	314 TL	325 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(10%) 323 TL	(10%) 283 TL	(10%) 293 TL
Alan Düzeltmesi		% 5	%5	% 5
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi		%5	%5	%5
Konum		5%	10%	15%
Manzara		0%	5%	0%
Toplam Düzetme		0%	15%	0%
Düzeltilmiş Değer	368 TL	374 TL	360 TL	371 TL

Ticari imarlı parseller

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		1.185 TL	1000 TL	825 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(10%) 1.066 TL	(10%) 900 TL	(10%) 832 TL
Alan Düzeltmesi		0%	0%	0%
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi		-35%	-35%	-25%
Konum		-25%	-20%	-25%
Manzara		-10%	-10%	-10%
Toplam Düzetme		-80%	-75%	-70%
Düzeltilmiş Değer	436 TL	468 TL	421 TL	421 TL

Konutlar

Bölgede yer alan yaklaşık 10 yıllık sitelerdeki dairelerin ortalama birim değerleri 1.110 TL, yeni sitelerdeki dairelerin ortalama birim değerleri 1.360,-TL, sosyal donatılı sitelerdeki dairelerin ortalama birim değerleri ise 1.600,-TL mertebesindedir. Emsallerde pazarlık payı olması, proje bünyesindeki konut fonksiyonlu alanın büyüklüğü (45.685 m²), projenin daha nitelikli olacağı ve yeni inşa edileceği de dikkate alınarak alt bölümler geliştirme tekniğinde kullanılan birim satış değeri 1.650 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Ticari üniteler

Bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan temaslarda yakın çevredeki dükkan ve iş yerlerinin 4.000,-TL ila 5.000,-TL mertebesinde satıldığı öğrenilmiştir. Proje bünyesindeki ticari fonksiyonlu alanın büyüklüğü dikkate alınarak alt bölümler geliştirme tekniğinde kullanılan birim satış değeri 3.600 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Emsal analizinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazların m² birim değerleri için takdir edilen değerler ve bu değerlere ilişkin açıklamalar aşağıda verilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
256	2	370	609,38	225.000
256	3	370	609,38	225.000
256	7	370	609,38	225.000
257	1	385	3.443,42	1.325.000
258	1	470	16.337,96	7.680.000
262	1	450	33.827,60	15.220.000
264	1	420	4.463,10	1.875.000
TOPLAM			59.900,22	26.775.000

12.1.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu parsellerin üzerinde imar durumu itibariyle ticari üniteleri de içerecek nitelikli bir konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı: 59.900,22 m²

Emsale Dahil Toplam Konut İnşaat Alanı: 53.795,91 m²

Satışa Esas Toplam Konut İnşaat Alanı: 45.685 m²

Emsale Dahil Toplam Ticaret İnşaat Alanı: 15.392,54 m²

Satışa Esas Toplam Konut İnşaat Alanı: 13.085 m²

Toplam inşaat alanı: 71.000 m²

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Birim İnşaat Maliyeti : 700 TL/m² (*)

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-30 aralığındadır) nitelikli bir proje geliştirileceği dikkate alınarak inşaat maliyetinin %30'u mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m² maliyeti (700 TL x 1,30) 910 TL olarak belirlenmiştir.

(*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan 3B tipi yapılar için belirlenen 700,-TL/m² değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ortalama Birim Satış Değeri (konutlar için): 1.650,-TL/m² (emsal analizinden hareketle)

Ortalama Birim Satış Değeri (Ticari üniteler için): 3.600,-TL/m² (emsal analizinden hareketle)

Projenin girişimci karı (Satış karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-50 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle % 50 olarak belirlenmiştir.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

$$\text{Arsa Değeri} = (A - B) \times (1 - \text{satis kârı})$$

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu arsaların toplam değeri;

$$A = (45.685 \text{ m}^2 \times 1.650, -\text{TL}/\text{m}^2) + (13.085 \text{ m}^2 \times 3.600, -\text{TL}/\text{m}^2) \cong 122.485.000, -\text{TL}$$

$$B = 71.000 \text{ m}^2 \times 910, -\text{TL}/\text{m}^2 \cong 64.610.000, -\text{TL} \text{ olmak üzere}$$

$$\text{Arsa değeri} = (122.485.000, -\text{TL} - 64.610.000, -\text{TL}) \times (1 - 0,50) \cong 28.935.000, -\text{TL}$$

olarak belirlenmiştir.

12.2. 258 ada 1 nolu ve 262 ada 1 nolu parsellerin projeksiyon değeri

Halihazırda yapı ruhsatları alınmış olan 258 ada 1 nolu ve 262 ada 1 nolu parsellerde gerçekleştirilecek olan projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanması durumundaki değerlerinin (projeksiyon değerinin) tespitinde "İndirgenmiş Nakit Akımları" yöntemi kullanılmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

12.2.1. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi

12.2.1.1. 258 Ada 1 Parsel

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, projenin konumu, ülke, bölge ve projenin nitelikleri dikkate alınarak % 10 olarak belirlenmiştir.

Konut Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Konut satışlarının 2016 ile 2018 yılları arasında aşağıdaki gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. 2016 yılı için emsal analizinde belirlenen m² birim değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla USD bazındaki karşılığı kullanılmış olup satış fiyatlarının USD bazında yıllık % 5 oranında artacağı ön görülmüştür.

	2016	2017	2018
Satış Gerçekleşme Oranı	% 30	% 30	% 40
m² Satış Fiyatı	566 USD	594 USD	624 USD

Ticari Ünitelerin Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Ticari ünitelerin 2016 ile 2017 yılları arasında aşağıdaki gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. 2016 yılı için emsal analizinde belirlenen m² birim değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla USD bazındaki karşılığı kullanılmış olup satış fiyatlarının USD bazında yıllık % 5 oranında artacağı ön görülmüştür.

	2016	2017
Satış Gerçekleşme Oranı	% 50	% 50
m² Satış Fiyatı	1.235 USD	1.297 USD

Satışa Esas Konut ve Ticari Ünite Alanları:

Proje bünyesinde yer alan konutların satışa esas toplam alanı 15.350 m² , ticari ünitelerin satışa esas toplam alanı ise 2.115 m² dir. Projenin toplam inşaat alanı ise 20.538,19 m² dir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 26'da sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) geliştirilmiş arsa değeri ~30.030.000,-TL olarak bulunmuştur.

Bu değer, ekonomideki gelişmelere bağlı olarak satışların gerçekleşme oranlarındaki ve birim fiyatlardaki değişimlere ve müteahhitlik becerisine (maliyetlerin kontrolüne) göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

12.2.1.2. 262 Ada 1 Parsel

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, projenin konumu, ülke, bölge ve projenin nitelikleri dikkate alınarak % 10 olarak belirlenmiştir.

Yurt Kompleksi Kira Gelirleri:

Proje bünyesinde planlanan 2.184 öğrenci kapasiteli yurt için T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü ile görüşmeler yapıldığı öğrenilmiştir. Bu görüşmelere göre kira süresinin 01.07.2017 tarihinden başlamak üzere 15 yıl, 2017 yılı için aylık kira bedelinin kişi başı 145 TL olarak öngörüldüğü belirtilmiş olup 2017 yılı için toplam aylık kira bedeli 316.680 TL dir. Hesaplamalarda 2017 yılı için kira bedeli rapor tarihindeki USD kuru üzerinden 98.000 USD alınmıştır. Kira başlangıcı 01.07.2017 dir. Kira gelirin her yıl USD bazında % 2 artacağı varsayılmıştır.

Ticari Ünitelerin Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Ticari ünitelerin 2016 ile 2018 yılları arasında aşağıdaki gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. 2016 yılı için emsal analizinde belirlenen m² birim değerinin rapor tarihi itibarıyla USD bazındaki karşılığı kullanılmış olup satış fiyatlarının USD bazında yıllık % 5 oranında artacağı ön görülmüştür.

	2016	2017	2018
Satış Gerçekleşme Oranı	% 30	% 30	% 40
m² Satış Fiyatı	1.235 USD	1.297 USD	1.362 USD

Satışa Esas Ticari Ünite Alanları:

Proje bünyesinde yer alan ticari ünitelerin satışa esas toplam alanı 7.170 m² dir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 27’de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) geliştirilmiş arsa değeri ~62.315.000,-TL olarak bulunmuştur.

Bu değer, ekonomideki gelişmelere bağlı olarak satışların gerçekleşme oranlarındaki ve birim fiyatlardaki değişimlere ve müteahhitlik becerisine (maliyetlerin kontrolüne) göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

ARİFİYE PROJESİ - 258 ADA 1 PARSEL

(USD)

İnşai Büyüklükler

Arsa Alanı (m ²)	121.014
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	20.538
Satışa Esas Konut Alanı (m ²)	15.350
Satışa Esas Ticari Ünite Alanı (m ²)	2.115

Konut Varsayımları

2016 2017 2018

Konutların m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	566	594	624
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	8.688.100	9.122.505	9.578.630
Satış Oranı	30%	30%	40%

Ticari Ünite Varsayımları

Ticari Ünitelerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	1.235	1.297
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	2.612.025	2.742.626
Satış Oranı	50%	50%

31/12/2015 USD/TL	2,913
İskonto Oranı	10%

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69

Etkin Vergi Oranı	0%					
-------------------	----	--	--	--	--	--

Konut Satış Gelirleri	2.606.430	2.736.752	3.831.452
-----------------------	------------------	------------------	------------------

Satış Oranı	30%	30%	40%
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	8.688.100	9.122.505	9.578.630
Yıllık Satış Geliri (USD)	2.606.430	2.736.752	3.831.452

Ticari Ünite Satış Gelirleri	1.306.013	1.371.313
------------------------------	------------------	------------------

Satış Oranı	50%	50%
Kümülatif Satış Oranı	50%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	2.612.025	2.742.626
Yıllık Satış Geliri (USD)	1.306.013	1.371.313

Serbest Nakit Akımı	3.912.443	4.108.065	3.831.452
---------------------	------------------	------------------	------------------

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	3.729.881	3.560.341	3.018.735
---------------------------------------	------------------	------------------	------------------

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer	10.308.956
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	30.029.989

ARİFİYE PROJESİ - 262 ADA 1 PARSEL

(USD)

Kiralanabilir Alan (m ²)	25.650
Satılabilir Alan (m ²)	7.170

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Yurt Kompleksi Aylık Kira Geliri (USD)	0	98.000	99.960	101.959	103.998	106.078	108.200	110.364	112.571	114.823

Ticari Ünite Varsayımları

Ticari Ünitelerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	1.235	1.297	1.362
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	8.854.950	9.297.698	9.762.582
Satış Oranı	30%	30%	40%

31/12/2015 USD/TL	2,913
Reel İskonto Oranı	10,00%

Reel İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69	1,86	2,04	2,25	2,47
Etkin Vergi Oranı	0%									

Yıllık Kira Gelirleri	0	588.000	1.199.520	1.223.510	1.247.981	1.272.940	1.298.399	1.324.367	1.350.854	1.377.871
Ticari Ünite Satış Geliri	2.656.485	2.789.309	3.905.033							

Serbest Nakit Akımı	2.656.485	3.377.309	5.104.553	1.223.510	1.247.981	1.272.940	1.298.399	1.324.367	1.350.854	1.377.871
Uç Değer	17.223.393									

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	2.532.528	2.927.016	4.021.789	876.348	812.614	753.514	698.713	647.898	600.778	557.085
Uç Değerin Bugünkü Değeri	6.963.563									

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	21.391.846
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	62.314.448

2015/1940

LOTUS

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

ARİFİYE'DE KONUMLU 7 ADET PARSEL İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	26.775.000
ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	28.935.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 26.775.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Yapı Ruhsatları alınmış olan 258 ada 1 nolu ve 262 ada 1 nolu parsellerde inşai faaliyetler henüz başlangıç aşamasında olduğundan bu parseller için projenin halihazır durum değeri arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu parsellerdeki projelerin tamamlanmış hallerinin bugünkü rayiçlerle değerleri (projeksiyon değerleri) 258 ada 1 parsel için 30.030.000,-TL, 262 ada 1 parsel için ise 62.315.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar boş arsa durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yapı ruhsatları alınan 258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parsellerin denetim işlemleri Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmakta olup parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje için yapı ruhsatları alınmıştır.

13.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Rapor konusu parsellerin boş arazi değerleri ve 258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller için geliştirilmiş proje değerleri fiyatlandırma bölümünde detayları ile sunulmuştur. Buna göre parsellerin boş arazi değerleri toplamı için 26.775.000,-TL; 258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parsellerin geliştirilmiş proje değeri için ise 258 ada 1 parsel için 30.030.000 TL, 262 ada 1 parsel için 62.315.000 TL olarak belirlenmiştir.

13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

13.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

13.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 258 ada, 1 nolu ve 262 da, 1 nolu parseller için yapı ruhsatları alınmış olup yapımları henüz başlangıç aşamasındadır. Diğer parseller boş arazi niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapı ruhsatları alınmış olan 258 ada, 1 nolu ve 262 da, 1 nolu parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde "proje", diğer parsellerin ise "arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **7 adet parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Toplam arsa değeri için,

26.775.000,-TL (Yirmialtı milyonyedi yüz yetmiş beş bin Türk Lirası),

(26.775.000,-TL ÷ 2,913 TL/Euro (*) \cong **9.191.000,-Euro**)

(26.775.000,-TL ÷ 3,183 TL/USD (*) \cong **8.412.000,-USD**)

2. 258 ada, 1 nolu parseldeki projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri için,

30.030.000,-TL (Otuz milyon otuz bin Türk Lirası),

(30.030.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **9.434.000,-Euro**)

(30.030.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **10.309.000,-USD**)

3. 262 ada, 1 nolu parseldeki projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri için ise,

62.315.000,-TL (Altmış iki milyon üç yüz on beş bin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(62.315.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **19.577.000,-Euro**)

(62.315.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **21.392.000,-USD**)

(*) Değerleme tarihi itibariyle 1,-Euro = 3,183 TL; 1,- USD = 2,913 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Takdir olunan değerlerin KDV dahil bedelleri ise yukarıdaki sıralamayla;

- 1. 31.594.500,-TL**
- 2. 35.435.400,-TL**
- 3. 73.531.700,-TL'dir.**

Rapor konusu parsellerden 258 ada, 1 nolu ve 262 da, 1 nolu parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Proje" , diğer parsellerin ise "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bu rapor, **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2016
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2015)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ő.**

Eki :

- Uydu görünümleri
- Fotoęraflar
- Tapu suretleri
- Yapı ruhsatları
- Vaziyet planı
- Takbis  ıktıları
- İmar durum belgeleri
- İpotek yazısı
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans örneklere



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygar TOST
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)