



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

SAKARYA SAPANCA/ARİFİYE İLÇELERİ
11 ADET PARSELE
İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU



EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.10-01-311
KASIM, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Sakarya Sapanca Uzunkum Mahallesi 140, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 150, 154 ve 155 parsel, Arifiye Cumhuriyet Mahallesi 945 ada 8 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	18.10-01-311			
RAPOR TARİHİ	08.11.2018			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt	Tarih/Yevmiye No
		(m ²)	No/Sayfa No	
	/140	25.200,00	2/137	12.06.2013/2478
	/142	4.700,00	2/139	12.06.2013/2478
	/143	5.800,00	2/140	12.06.2013/2478
	/144	6.600,00	2/141	12.06.2013/2478
	/145	3.700,00	2/142	12.06.2013/2478
	/146	12.550,00	2/143	12.06.2013/2478
	/148	6.250,00	2/145	12.06.2013/2478
	/150	21.400,00	2/147	12.06.2013/2478
	/154	7.700,00	2/151	12.06.2013/2478
	/155	13.000,00	2/152	12.06.2013/2478
	945/8	11.406,00	12/1139	05.03.2018/905
MEVCUT KULLANIM	Bknz. 5.6: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri			
İMAR DURUMU	Bknz 5.5: İmar Durumu			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
11 Adet Parsel Toplam Değeri	10.751.840,00 TL			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporla Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	18
4.3 Demografik Veriler	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	28
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	31
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	37
5.5 İmar Durum Bilgileri	38
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	40
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi	40
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	40
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması	42
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	42
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	42
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	43
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım	43
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	43
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	43
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	44
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	44
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	44
6.3 Emsal Araştırması	44
6.3.1 Satılık Emsal Araştırması	44
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri	47
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	48

7.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	48
7.2 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
7.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
8. SONUÇ	49
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	49
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	49
RAPOR EKLERİ:	49

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

08.11.2018

1.2 Rapor Numarası

18.10-01-311

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Sakarya İli Sapanca İlçesi Uzunkum Mahallesi ve Arifiye İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 11 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

05.11.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Muhammet SEMİZ, Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanındır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/199 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, Sakarya İli Sapanca İlçesi Uzunkum Mahallesi ve Arifiye İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 11 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(nın) değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. 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:
 - "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.

- “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.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için 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.
- “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.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen 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.
- “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.
- “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.

- “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.
- “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 kullanımınıdır. 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 değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması 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.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
 - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayana ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde oluşan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak

işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına 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.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden

değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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. *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, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt

(malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

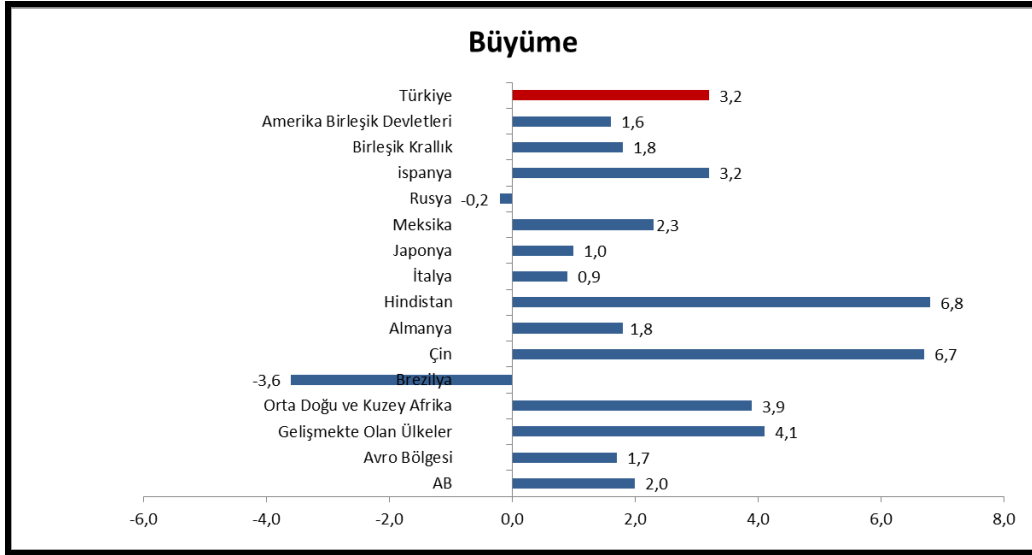
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

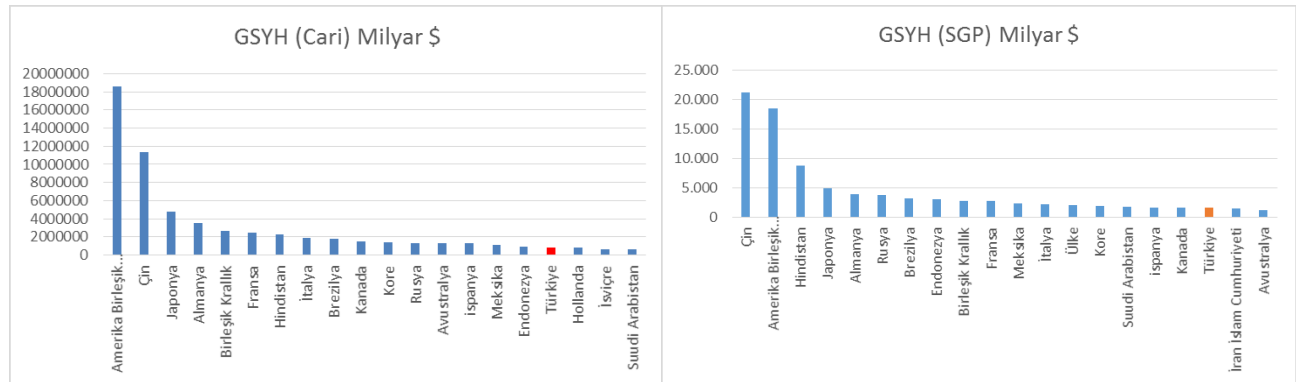
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

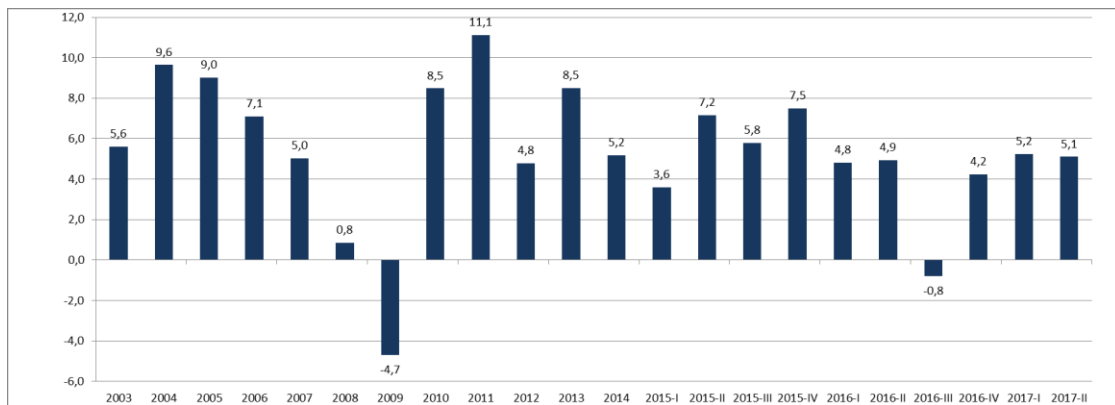
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

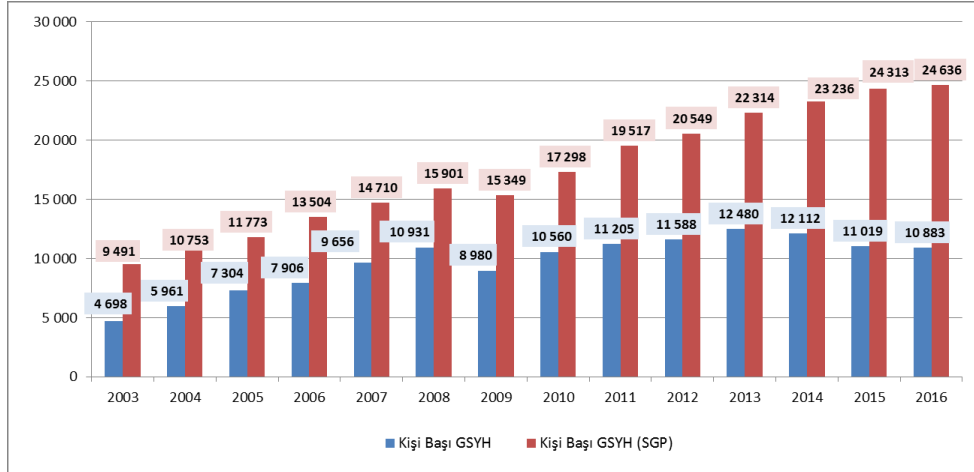


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



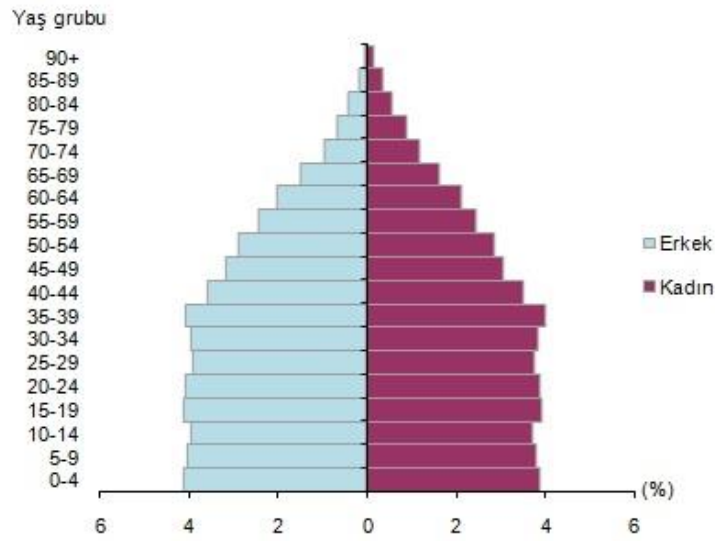
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

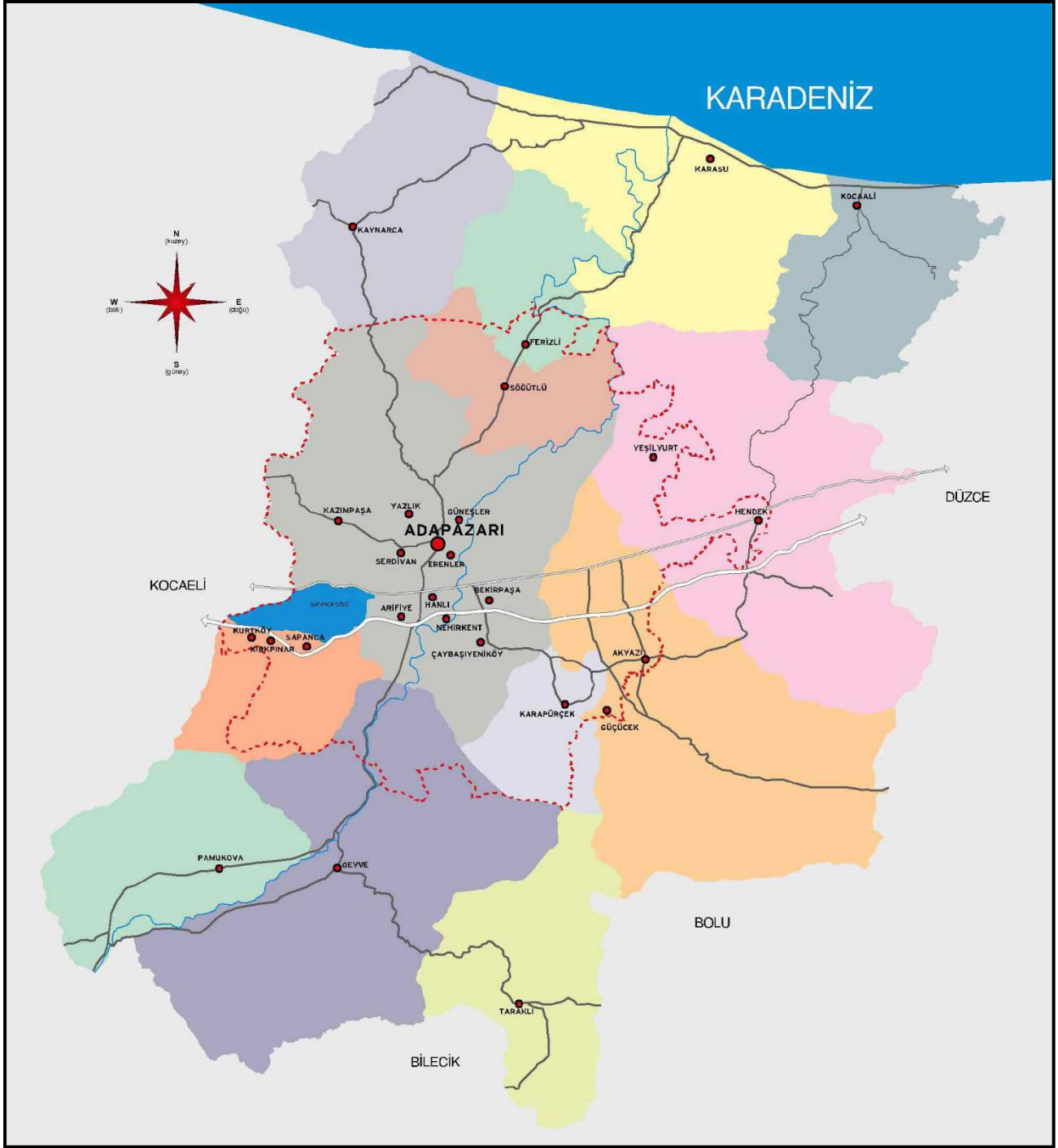
Sakarya İli, ülkemizin kuzey batısında, Marmara Bölgesinin kuzeydoğu ucunda yer almaktadır. Doğudan Düzce, güneydoğudan Bolu, batıdan Kocaeli ve Bursa, güneyden Bilecik ve kuzeyden de Karadeniz ile çevrelenmiştir.



Sakarya İli, 1658 yıllarında Kocaeli İline bağlı bir köy iken 1742 yıllarında Bucak, 1852 yılında İlçe ve 1954 yılında İl olmuştur. Eskiden bu yöre, Sakarya nehri ve kolunun oluşturduğu iki su arasındaki toprak üzerine kurulmakta olan Pazaryeri, onun Adapazarı olarak anılması ve tanınmasına neden olmuştur.

Sakarya, erken Cumhuriyet döneminde Adapazarı adıyla, Kocaeli'ne bağlı kalmış 1954 yılında ise Kocaeli'nin doğu yarısında kalan ilçeleri içine alarak ve il merkezi Adapazarı olmak üzere Sakarya ili kurulmuştur. Sakarya günümüze kadar bu şekilde gelmiştir.

Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğu bölümünde yer alan Sakarya ili topraklarının izdüşüm alanı 4.838 km², gerçek alanı ise 5.015 km² alanıyla Türkiye topraklarının % 0,62'sini kaplar. İl toprakları coğrafi değerler bakımından, 29°, 57' ve 30°, 53' doğu boylamları ile 40°, 17' ve 41°, 13' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İl merkezi olan Adapazarı, İstanbul'a göre 1 derece, 25 dakika doğudadır. İl topraklarının şekli, güneyden kuzeye doğru bir dikdörtgene benzemektedir.



Sakarya İli İlçeleri	İl Merkezine Uzaklık (km)	Yüzölçümü (km ²)
Ferizli	24	208
Söğütlü	20	141
Akyazı	31	645
Geyve	35	780
Hendek	37	581
Karasu	55	477
Karapürçek	27	127
Kaynarca	35	360
Kocaali	73	291
Pamukova	43	293
Sapanca	18	140
Taraklı	67	334
Arifiye	9	-
Erenler	2	-
Serdivan	4	-

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1986 ve 96/8109 sayılı kararıyla yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritalamaya göre inceleme alanı 1. derece deprem bölgesi içinde kalmaktadır.

Karadeniz kıyılarında kuzeye özgü karakter kazanan Karadeniz iklimi ile Marmara havzasına kadar uzanan Akdeniz ikliminin etkili olduğu il, iklimlerin geçiş alanıdır. Güney ve batıda Akdeniz ikliminin özellikleri görülmekle beraber, yaz kuraklığının sürekli olmaması, bazı yıllarda yağışların çok azalması ve genel olarak ortalama ve mutlak sıcaklık farklarının az oluşu bölgenin Akdeniz ve Karadeniz iklim bölgeleri arasında bir geçiş alanı olmasının göstergesidir.

Sakarya İli coğrafi konum itibari ile sanayi, tarım ve turizm yatırımlarına uygun bir nitelik taşımaktadır. Özellikle İstanbul, Bursa ve Kocaeli üçgeninde sanayinin yoğunlaşması, müteşebbisleri yeni yatırım alanları arayışlarına yönlendirmiş, dolayısıyla da il alternatif bir yatırım alanı olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Sanayinin yanı sıra tarım ve hayvancılık da il ekonomisinde önemli bir bölümü oluşturmaktadır. Ayrıca sığır besiciliği ve tavukçuluk il ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır.

Sakarya nüfusu 2017 yılına göre 496.488 erkek ve 496.726 kadından oluşmak üzere toplam 990.214'dir. Yüzde olarak ise: %50,14 erkek, %49,86 kadındır.

Arifiye: Arifiye İlçemiz Adapazarı Şehir Merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup asfalt bir yolla Dörtyol mevkiine ve buradan da Adapazarı'na bağlanmaktadır. Ayrıca D-100 Devlet Karayolu, TEM Anadolu Otoyolu ve Bilecik-Eskişehir yolu kullanılarak da diğer şehirlere ulaşılmaktadır. İlçenin toplam yüzölçümü 84 km², rakım 30 m'dir.

Bölgede Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin ortak etkileri görülmektedir. Bu yüzden zaman zaman her iki iklim kuşağına ait özellikleri görülmesi doğaldır. Hava sıcaklığı ortalamaları yaz aylarında 20-24 derece kış aylarında 4-8 derece arasında değişir. Daha çok cephesel daha az orografik yağış türlerinin görüldüğü bölgede metre kareye düşen yıllık yağış miktarı 650-750 mm arasında değişmektedir.

Arifiye'de genelde tarım ve hayvancılık ön planda iken, 1970'li yıllardan sonra giderek azalmaya başlamıştır. Goodyear Fabrikasının kurulmasına müteakip ülkemizin önde gelen Toyota, Otoyol, Otocar, Tırsan ve Başak Traktör firmalarının yapmış olduğu yatırımlar bölgeyi sanayi için gözde bir konuma gelmiştir. Marmara Bölgesinin en önemli oto sanayisinde biri olan Sakarya Oto Sanayi Sitesinin büyük bir bölümü ilçe sınırları içinde kalmaktadır.

Sapanca: Sapanca, Sakarya iline bağlı bir ilçedir. Kuzeyinde Sapanca Gölü, doğusunda Sakarya merkez ilçesi Adapazarı, güneyinde Samanlı Dağları, Geyve ve Pamukova İlçesi, batısında da Kocaeli merkez ilçesi İzmit yer alır. Yüz ölçümü 140 km² denizden yüksekliği de 36 m.'dir. Sakarya'nın alan olarak yüzölçümü en küçük, nüfus yoğunluğu en fazla olan ilçesidir. iklim kışları bol yağışlı yağışlar genellikle kar şeklindedir kışları sıcak ve nemli geçer.

İlçe toprakları yer şekilleri bakımından iki bölüme ayrılır. Birinci bölümü, Bolu'nun güneyinden uzanan Köroğlu Dağları'nın bölgedeki uzantısı olan Samanlı Dağları'nın kuzey yamaçları ve bu yamaçlarda oluşmuş vadileri içine alır. Bu bölüm oldukça engebelidir. İkinci bölümünü ise, Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerinde Sapanca ilçe merkezinin de yer aldığı dağ eteği ovasıdır. Bu ova dağların kuzey yamaçlarından inen derelerin taşıdığı alüvyonlarla oluşmuştur.

Bu dağlardan inen derelerin en önemlileri İstanbul Deresi, Kurtköy Deresi ve Mahmudiye Deresidir. Ayrıca ilçenin en önemli deresi olan Akçay Deresi de Sakarya Nehri ile birleşir. Kuzey Anadolu Fay Hattı Sapanca Gölü'nden geçer. Bu sebeple ilçe, birinci derece deprem bölgesidir. Ancak fay hattının gölden geçmesi ilçe merkezinin ve diğer yerleşim alanlarının depremden daha az etkilenmesini sağlamıştır. İlçe 17 Ağustos 1999 depremini bu sebeple az hasarla atlattır.

Toplam nüfusu 38.089 kişi olup; toplam nüfusunun 32.732 kişisi ilçe merkezinde, 5.357 kişisi ise köylerde yaşarken 30.03.2014 tarihi itibarıyla 6360 Sayılı Kanun gereğince Köyler mahalleye dönüştürülmüştür. Yerli halkın azınlıkta kaldığı, yörenin çoğunluk nüfusunun

Karadeniz Bölgesinden göç eden vatandaşlarımız ile geçmiş yıllarda Balkan ülkelerinden gelerek iskana tabii tutulanların yanı sıra, son yıllarda azda olsa şark illerinden göç eden vatandaşlar ile roman vatandaşlardan teşkil ettiği görülmektedir.

İlçe İstanbul başta olmak üzere civar kentler olan yakınlığı ve bir göl ve yeşillikler beldesi olması sebebiyle son dönemde kısa süreli tatiller için tercih edilmektedir. Özellikle göl civarına kurulan turistik tesisler ile turizm geliri her geçen gün artmaktadır. 1999 yılındaki deprem sonrası göl kenarındaki tesislerin kullanılamaz duruma gelmesi sonucu gerileme gösteren ilçedeki turizm son yıllarda yeniden canlanmaya başlamıştır. Özellikle ilçe çevresinde bulunan Maşukiye, Kırkpınar gibi yerleşim birimlerinde pek çok tatil köyleri ve yazlıklar kurulmuştur. Son senelerde gelişme gösteren bir diğer bölge ise Maşukiye yakınlarındaki Samanlı Dağlarından en yüksek olan Kartepe'dir. Burada kurulan yeni tesisler ile kış turizmi de gelişmeye başlamıştır. 2006 yılında turizme açılan 5 yıldızlı Richmond Oteli, 2007 yılı anayasa tasarısının hazırlanması sırasında dönemin bakanlarını konuk etmiştir. 12 Nisan 2008 tarihinde Sapanca'nın Kırkpınar beldesine 5 yıldızlı spa wellness konseptli Gural Sapanca Wellness Park Otel açılmıştır.

Bizans devri lahit ve mezar taşları: Bizanslılar döneminden kalma lahitler Sapanca Hükümet Konağı önünde sergilenmektedir. Lahitlerden ikisi 1976 yılında İlmiye köyü yakınlarında, diğer ikisi ise 1987 yılında TEM Otoyolu'nun yapım çalışmaları sırasında bulunmuştur. Ayrıca Kurtköy köyiçi mevkiinde Bitinyalılar dönemine ait son kralın saklanmak için yaptırttığı kaleenin kalıntıları mevcuttur.

Vecihi Kapsı: Elde kesin bir bilgi bulunmamakla beraber Mimar Sinan tarafından yaptırdığı söylenen Kemer'in bulunduğu yerden İpek Yolu'nun geçtiği rivayet edilir. Kemer birkaç kez onarım gördüğünden bugün sadece ana gövdesi tarihi eser niteliğindedir. Kemer'in ilk onarımı 1905 yılında orijinal yapısı korunarak Sapanca'da Nahiye Müdürlüğü yapan Yanyalı Vecihi Orhon tarafından yapılmıştır.

Rahime Sultan Camii ve Rahime Sultan Tuğrası: Sultan Abdülmecit'in 4. hanımı Rahime Sultan tarafından 1892 yılında yaptırmıştır. 1967'de onarım görmüştür. Özgün yapısını büyük oranda koruyan caminin 17 Ağustos depreminden sonra minaresi hasar görmüştür.

Rüstempaşa Camii: Kanuni Sultan Süleyman'ın damadı ve veziri olan Rüstem Paşa tarafından 1555 yılında Mimar Sinan'ın kalfalarına yaptırmıştır. İlçe Merkezinde bulunan camii zaman içerisinde bazı tadilatlar görmesine rağmen halen ibadete açıktır.

Hasan Fehmi Paşa Camii: Osmanlı Veziri Hasan Fehmi Paşa tarafından 1885 yılında yaptırılmıştır. Sapanca'ya 3 km. uzaklıkta Mahmudiye köyünde bulunan camiinin içi çok güzel işlemlerle süslüdür.

Cami Cedid Camii: Çarşı içinde bulunan camii 1899 yılında yaptırılmıştır. Bu cami isminden de anlaşıldığı gibi cami cedid mah. yer almaktadır ve son yıllarda yapılan tamiratlarla çok güzel bir hal almıştır.

İlçemizdeki tarımsal alanlar kısıtlı olup ormanlık alanlar çok daha yaygındır. Yaklaşık 15000 dekarlık bir alanda tarımsal faaliyet gösterilmekte olup bunun yekûnu meyvecilik üzerinedir. Bu da yaklaşık 8000 dekarlık bir alanı kapsamaktadır.

İlçemizde tarımsal faaliyetlerin başında Dış Mekân Süs Bitkileri-Fidan Yetiştiriciliği ve Meyvecilik gelmektedir. Son yıllarda ilaç ve gübre fiyatlarının artması, ürün fiyatlarının düşmesiyle üreticiler alternatif faaliyetlere yönlendirilmektedir. Bu alternatif faaliyetlerin başında Dış Mekan Süs Bitkileri yetiştiriciliği gelmektedir. İlçemizde yetiştirilen ürünlerden Ceviz, Erik, Armut, Elma, Fındık, Kiraz ve Kivi dış pazarlarda satılmakta ve tercih edilmektedir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

“Değerleme konusu gayrimenkullerden 140, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 150, 154, ve 155 parseller Sakarya İli, Sapanca İlçesi, Uzunkum Mahallesi’nde yer almaktadır. 945 ada 8 parsel no.lu taşınmaz ise Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi’nde yer almaktadır. Taşınmazlardan 140 parsel 25.200,00 m² yüzölçümlü, 142 parsel 4.700,00 m² yüzölçümlü, 143 parsel 5.800,00 m² yüzölçümlü, 144 parsel 6.600,00 m² yüzölçümlü, 145 parsel 3.700,00 m² yüzölçümlü, 146 parsel 12.550,00 m² yüzölçümlü, 148 parsel 6.250,00 m² yüzölçümlü, 150 parsel 21.400,00 m² yüzölçümlü, 154 parsel 7.700,00 m² yüzölçümlü, 155 parsel 13.000,00 m² yüzölçümlü, 945 ada 8 parsel ise 11.406,00 m² yüzölçümlü dür. Gayrimenkuller Sakarya İl Ormanı Tabiat Parkı’nın güneyinde yer almaktadır. Taşınmazlardan 140, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 155 parseller ile 945 ada 8 parsel Zafer Caddesi’ne cephelidir. 150 parselin üzerinde açılmış yol bulunmakta olup parseli 2’ye ayırmıştır. Gayrimenkullere ulaşım Atatürk Caddesi ve Zafer Caddesi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Arifiye İlçesi Merkez Mezarlığı, Sakarya ili Ormanı Tabiat Parkı, Arifiye Futbol Sahası, Kolaycı Spor Tesisleri, Kazım Karabekir Ortaokulu, Sapanca Gölü, Arifiye Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi yer almaktadır. Bölgede boş araziler ve orman alanları bulunmakta olup Cumhuriyet Mahallesi yerleşim merkezine yakın konumdadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım tamamlanmamış olup; bölgenin elektrik ve su gibi altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Konu parseller yaklaşık 40,699 enlem, 30,325 boylam koordinatlarındadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sakarya İli Ormanı Tabiat Parkı'na takribi 600 m, Sapanca Gölü'ne takribi 1 km, Arifiye Hızlı Tren İstasyonu'na takribi 3 km, Arifiye Belediyesi'ne takribi 3,5 km, Sapanca Belediyesi'ne takribi 5 km, Sapanca Anadolu Otoyolu Gişelerine takribi 7,00 km mesafededir.”





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.10.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	140
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	25.200,00
Cilt/Sayfa	2/137	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	142
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	4.700,00
Cilt/Sayfa	2/139	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	143
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	5.800,00
Cilt/Sayfa	2/140	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	144
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	6.600,00
Cilt/Sayfa	2/141	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	145
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	3.700,00
Cilt/Sayfa	2/142	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	146
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	12.550,00
Cilt/Sayfa	2/143	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	148
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	6.250,00
Cilt/Sayfa	2/145	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	150
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	21.400,00
Cilt/Sayfa	2/147	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	SATILAMAZ ŞERHİ 12.06.2013/2478		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	154
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	7.700,00
Cilt/Sayfa	2/151	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	
İlçe	SAPANCA	Parsel	155
Mahalle	UZUNKUM	Yüzölçümü	13.000,00
Cilt/Sayfa	2/152	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	12.06.2013/2478		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	SAKARYA	Ada	945
İlçe	ARIFIYE	Parsel	8
Mahalle	ARIFIYE_CUMHURİYET	Yüzölçümü	11.406,00
Cilt/Sayfa	13/1248	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. - 1/1		
Tarih ve Yevmiye No	05.03.2018/905		
Edinme Sebebi	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

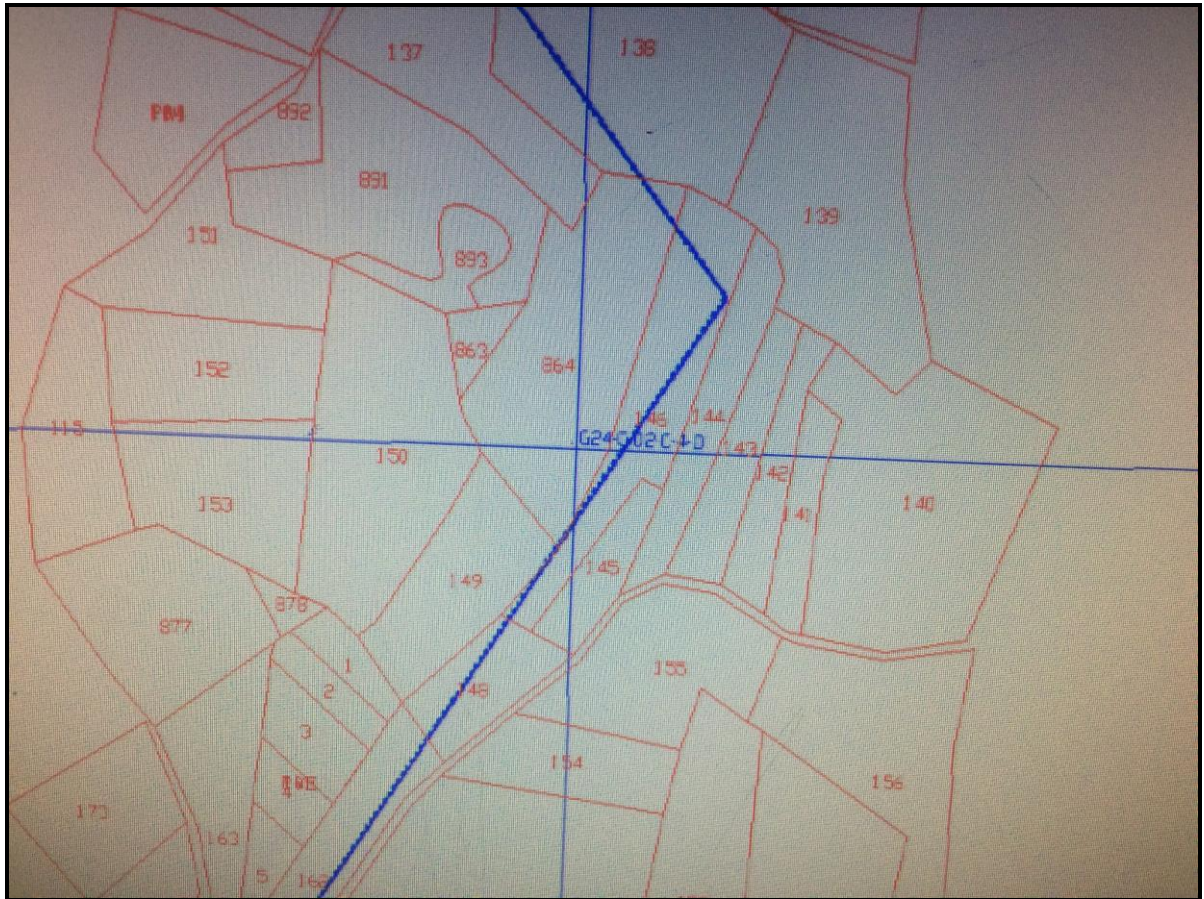
Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Raporu konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Tapu kayıtları rapor eklerinde sunulmuştur.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller Sakarya İli, Sapanca İlçesi, Uzunkum Mahallesi ve Arifiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde dirler.

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Ana Taşınmaz Vasfı	Yüzölçümü
Sapanca	Uzunkum		140	Tarla	25.200,00
Sapanca	Uzunkum		142	Tarla	4.700,00
Sapanca	Uzunkum		143	Tarla	5.800,00
Sapanca	Uzunkum		144	Tarla	6.600,00
Sapanca	Uzunkum		145	Tarla	3.700,00
Sapanca	Uzunkum		146	Tarla	12.550,00
Sapanca	Uzunkum		148	Tarla	6.250,00
Sapanca	Uzunkum		150	Tarla	21.400,00
Sapanca	Uzunkum		154	Tarla	7.700,00
Sapanca	Uzunkum		155	Tarla	13.000,00
Arifiye	Cumhuriyet	945	8	Tarla	11.406,00



5.5 İmar Durum Bilgileri

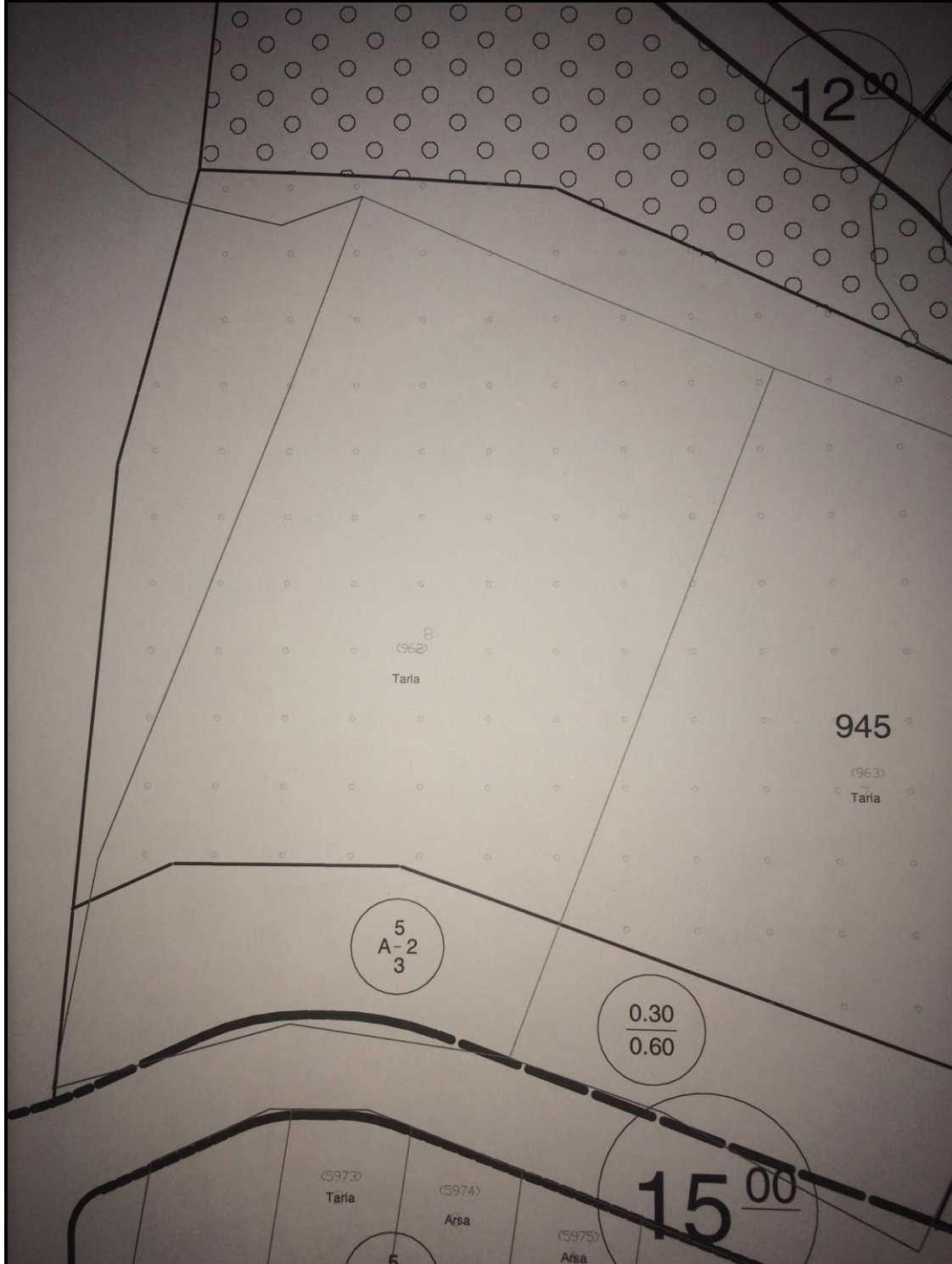
Sapanca Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu 945 ada 8 parsel hariç diğer parseller 08.04.2013 tasdik tarihli, Sakarya Büyükşehir Sınırlarını Kapsayan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na tabidir. Bu plan kapsamında:

- 140 parselin yaklaşık yarısı "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" alanında geriye kalan alanı ise "Kentsel Yerleşme" alanında kalmaktadır.
- 142, 143, 144, 145, 146, 148, 154 ve 155 parseller "Kentsel Yerleşme" alanında kalmaktadır.
- 150 parselin ise bir kısmı "Diğer Tarım" alanında, geriye kalan kısmı ise "Kentsel Yerleşme" alanında kalmaktadır.
- Bölgede yapılaşma yapılabilmesi için imar planının hazırlanması gerektiği bilgisi alınmıştır.



Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu 945 ada 8 parsel, 14.07.2014 tarih onaylı 1/1.000 Ölçekli Arifiye Revizyon Uygulama İmar Planı'nda yaklaşık 2.272 m² alanı "Konut" alanında kalmaktadır. Yaklaşık 150 m² yola terk alanı bulunmaktadır. Geriye kalan alanı imar planı dahilinde bulunmayıp yapılaşma şartı yoktur.

- Konut Alanı yapılaşma koşulları: Ayrık nizam, Taks: 0.30, Kaks: 0.60, yoldan çekme mesafesi: 5 m, yandan çekme mesafesi: 3 m şeklindedir. Zemin kat ticari yapılabilir.



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda arsa değerlemesi yapıldığından, proje ve dosya incelemesi yapılmamıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda arsa değerlemesi yapıldığından, proje ve dosya incelemesi yapılmamıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

140 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 25.200,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 58 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

142 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 4.700,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 38 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

143 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 5.800,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 40 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

144 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 6.600,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 35 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

145 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 3.700,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 54 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Kadastral yol mevcut durumda kapalı olup yaklaşık 35 m açılmış yola cephelidir. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

146 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 12.550,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Mevcut durumda yaklaşık 24 m açılmış yola cephelidir. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

148 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 6.250,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 122 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Kadastral yol mevcut durumda kapalı olup yaklaşık 59 m açılmış yola cephelidir. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

150 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 21.400,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde açılmış yaklaşık 84 m yola cephelidir. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

154 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 7.700,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 70 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Ancak kadastral yol mevcut durumda kapalıdır. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

155 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 13.000,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise kırıklı yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 240 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda kadastral yolun yaklaşık 120 m'si kapalı olup ayrıca parsel üzerinden yaklaşık 110 m açılmış yol vardır. Mevcut durumda parsel

üzerinde betonarme yapılar bulunmakta olup ikamet amaçlı kullanılmaktadır. Bununla birlikte parsel üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

945 Ada 8 Numaralı Parsel

Konu gayrimenkul 11.406,00 m² yüzölçümlü olup topoğrafik olarak kısmen düz, kısmen hafif eğimli yapıda geometrik olarak ise yamuk biçimdedir. Konu gayrimenkulün yaklaşık 36 m imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda kullanılmamakta olup üzeri, ot, ağaç, diken ve benzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

Taşınmazlara ait fotoğraflar rapor eklerinde sunulmuştur.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda arsa değerlemesi yapıldığından, proje ve dosya incelemesi yapılmamıştır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Gelişime açık bir bölgede yer alması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının kolay olması,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.
- Yapılaşma şartlarının bulunmaması,

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu İncelemesi:

Sapanca ve Arifiye Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu gayrimenkullerden; Uzunkum Mahallesi 140, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 150, 154 ve 155 parseller 12.06.2013 tarih 2478 yevmiye numaralı satış işlemi sonucu tescil edilmişlerdir.

Arifiye Cumhuriyet Mahallesi 945 ada 8 parsel 3402 sayılı yasanın 22/A md. Gereğince Yenilemenin tescili işlemi sonucu tescil edilmiştir.

Belediye İncelemesi:

Sapanca ve Arifiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin son üç yılda imar durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar planlarına göre yapılaşma şartlarının bulunmaması sebebi ile “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde, üzerindeki yapılar değerlendirme dışı tutularak arsa değer takdiri gerçekleştirildiği için müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.6.’ıncı bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

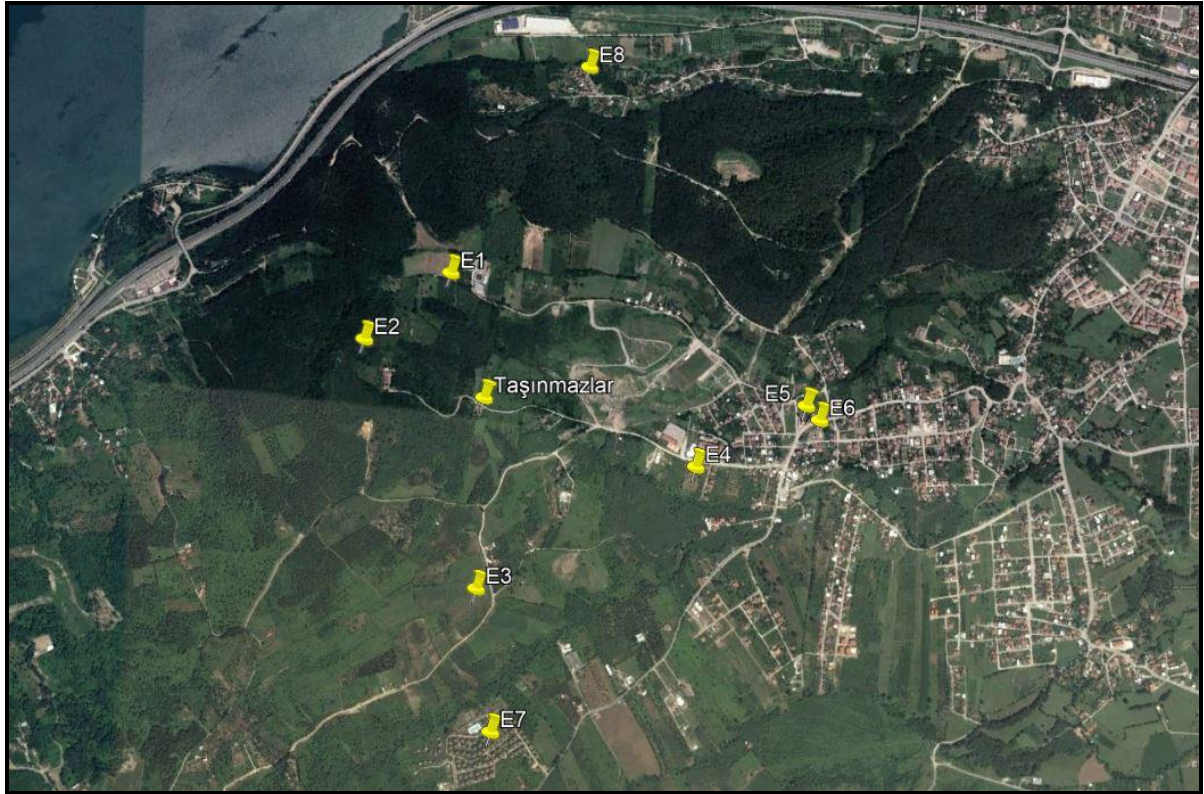
Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Emsal Araştırması



Emsal 1: Altıntaş İnşaat (0532 246 17 65) ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda bulunan 116, 137 ve 138 parsel olan, toplam 48.200 m² yüzölçümlü, kadastral yola cepheli, benzer imar özellikli yapılaşma şartı olmayan tarlaların, Taks: 0.30, Kaks: 0.90 konut alanı olarak net 30.000 m² alanlı olduğu düşünülerek mevcut hayliyle m² birim değerinin 240 ₺ bedele satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bölgede benzer imar özellikli tarlaların m² birim değerinin 80-100-TL civarında olduğu, bölgede kat karşılığı oranının %30, apartman tarzındaki konutların m² birim değerinin 2.000-TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Osi Gayrimenkul (0532 381 73 54) ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda bulunan, 9.000 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen, benzer imar özellikli yapılaşma şartı olmayan tarlanın 800.000 ₺ bedele satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (88,89 ₺/m²)

Emsal 3: Saral Bosphorus Gayrimenkul (0553 299 24 24) ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda bulunan, 35.434 m² yüzölçümlü, benzer imar özellikli yapılaşma şartı olmayan kadastral yola cepheli tarlanın 3.000.000 ₺ bedele satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (84,66 ₺/m²)

Emsal 4: Dönmez Gayrimenkul (0532 413 13 30) ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda bulunan 940 ada 3 ve 4 parseller olan toplam 16.309 m² yüzölçümlü, imar yoluna cepheli, yaklaşık 4.000 m² alanı Taks: 0.30, Kaks: 0.60 imar özellikli, geriye kalan alanı imara kapalı olan arsaların m² birim değerinin 250 ₺ civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazlar için %35 kat karşılığı istenmektedir. Değerlemeye konu 945 ada 8 parselin m² birim değerinin maksimum 200 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. İmara kapalı alanların 3-4 ay içinde açılacağı beklenmektedir.

Emsal 5: Müteahhit (0532 642 72 16) ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda bulunan 859 ada 5 parsel üzerindeki yeni binanın normal katlarında yer alan yaklaşık brüt 100 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairelerin 210.000-TL bedele satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın karşı çaprazında yer alan yeni binanın zemin katında bulunan yaklaşık brüt 30 m² alanlı dükkanın yaklaşık 1,5 sene önce temelden 75.000-TL bedele satıldığı bilgisi alınmıştır. Hacımercan mahallesi istikametinde Atatürk Caddesi üzerinde bulunan Taks: 0.35, Kaks: 1.05, konut imarlı arsaların m² birim değerinin 350-400 ₺ civarında olduğu bilgisi alınmıştır. İlgili taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Taks: 0.30, Kaks: 0.60 imarlı arsaların m² birim değerinin 200-250 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Bölgede kat karşılığı oranının %30-35 arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 6: Müteahhit (0532 365 01 92) ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda bulunan 866 ada 2 parsel üzerindeki yeni binanın normal katlarında yer alan dairelerin inşaat alanı olarak m² birim değerinin 1.800 ₺'den satmakta zorlanıldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Taks: 0.30, Kaks: 0.60 imar özellikli arsaların m² birim değerinin 250-300 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer imar özellikli tarlaların ise m² birim değerinin 100 ₺ civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede kat karşılığı oranının %28 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 7: Remax Hür (0532 785 84 01) ile yapılan görüşmede aynı bölgede, yakın konumda bulunan 863 parsel üzerinde bulunan, özellikli sosyal donatı alanlarına sahip site içerisindeki, yaklaşık 645 m2 arsa payının olduğu ve 5-10 yıllık olduğu tahmin edilen, toplam yaklaşık 300 m2 alanlı olduğu beyan edilen müstakil 4+1 tripleks villanın 650.000 ₺ bedele satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.167,67 ₺/m²)

Emsal 8: Sahibinden(0534 654 28 39) ile yapılan görüşmede yakın bölgede, yakın konumda bulunan Fatih mahallesi, 978 ada 13 parsel üzerinde bulunan, site içerisindeki, yaklaşık 467 m2 arsa payının olduğu ve 5-10 yıllık olduğu tahmin edilen, toplam yaklaşık 260 m2 alanlı olduğu beyan edilen müstakil 4+1 tripleks villanın 420.000 ₺ bedele satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.615,38 ₺/m²)

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bölgede yapılan pazar araştırması neticesinde rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte olan ve hâlihazırda satılık durumda olan gayrimenkuller araştırılmıştır. Rapora konu gayrimenkullerin konum, büyüklük, cephe, fiziksel özellikleri gibi nitelikleri ile emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek m² birim değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²)

İlçe	Mahalle	Ada-Parsel	Niteliği	m ² Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
Sapanca	Uzunkum	-/140	TARLA	80,00	2.016.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/142	TARLA	90,00	423.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/143	TARLA	90,00	522.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/144	TARLA	90,00	594.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/145	TARLA	90,00	333.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/146	TARLA	90,00	1.129.500,00
Sapanca	Uzunkum	-/148	TARLA	90,00	562.500,00
Sapanca	Uzunkum	-/150	TARLA	80,00	1.712.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/154	TARLA	90,00	693.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/155	TARLA	90,00	1.170.000,00
Arifiye	Cumhuriyet	945/8	TARLA	140,00	1.596.840,00
Toplam					10.751.840,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Konu gayrimenkuller tarla niteliğinde olup mevcut durumda üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 *Tapu ve Takyidat Bilgileri*, 5.5 *İmar Durum Bilgileri*, başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Sakarya Sapanca Uzunkum Mahallesi 140, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 150, 154, 155 parsel ve Arifiye Cumhuriyet Mahallesi 945 ada 8 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkuller için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İlçe	Mahalle	Ada-Parsel	Niteliği	m ² Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
Sapanca	Uzunkum	-/140	TARLA	80,00	2.016.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/142	TARLA	90,00	423.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/143	TARLA	90,00	522.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/144	TARLA	90,00	594.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/145	TARLA	90,00	333.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/146	TARLA	90,00	1.129.500,00
Sapanca	Uzunkum	-/148	TARLA	90,00	562.500,00
Sapanca	Uzunkum	-/150	TARLA	80,00	1.712.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/154	TARLA	90,00	693.000,00
Sapanca	Uzunkum	-/155	TARLA	90,00	1.170.000,00
Arifiye	Cumhuriyet	945/8	TARLA	140,00	1.596.840,00
Toplam					10.751.840,00



Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
4. Gayrimenkullere ait Takbis Belgeleri