

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017\_195)

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**



**Arifiye/SAKARYA**

**"3 Adet Parsel"**

## İÇİNDEKİLER

### 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

### 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPOR TARİHİ
- 2.5 RAPORUN KAPSAMI
- 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

### 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
- 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
- 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

- 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
  - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
  - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
  - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
- 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

- 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
- 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
- 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

- 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
- 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

- 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

### 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

### 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

### 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

### 6.4 TASFİYE ANALİZİ YAKLAŞIMI

## 7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

### 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

### 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

### 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

### 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

### 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

### 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

### 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

## 9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

### 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

### 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

### 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

### 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## 12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve zıyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlendirilmede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

### 1.2 UYGUNLUK BEYANI

\_ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.

\_ Raporunda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

\_ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

\_ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.

\_ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

\_ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.

\_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

\_ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

\_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

\_ Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 13.10.2017
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2017\_195\_SAKARYA\_ARİFİYE\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 08.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 14.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesinde bulunan " Tarla ve Arsa " vasıflı taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 13.10.2017 tarih- 195 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

**3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ** : DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Adres : Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6 Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

Telefon/ Faks : 0312 468 01 07-08 / 0312 468 01 09

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

## 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul/TÜRKİYE

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

### 4.1. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

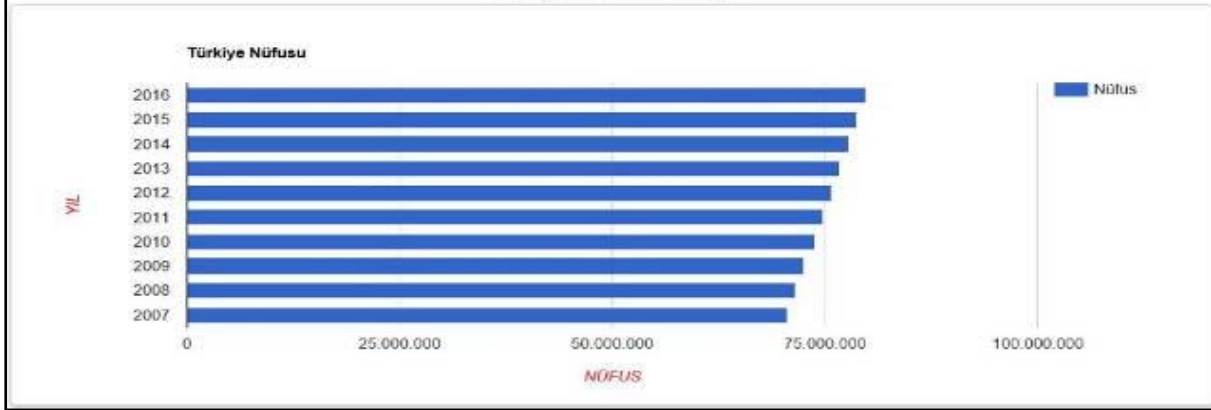
#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2016 yılında toplam 79.814.871 kişi olup, bu nüfusun, 40.043.650'i erkek ve 39.771.221 i kadından oluşmaktadır.

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

Türkiye Nüfusu Grafiği



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşük enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşme ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

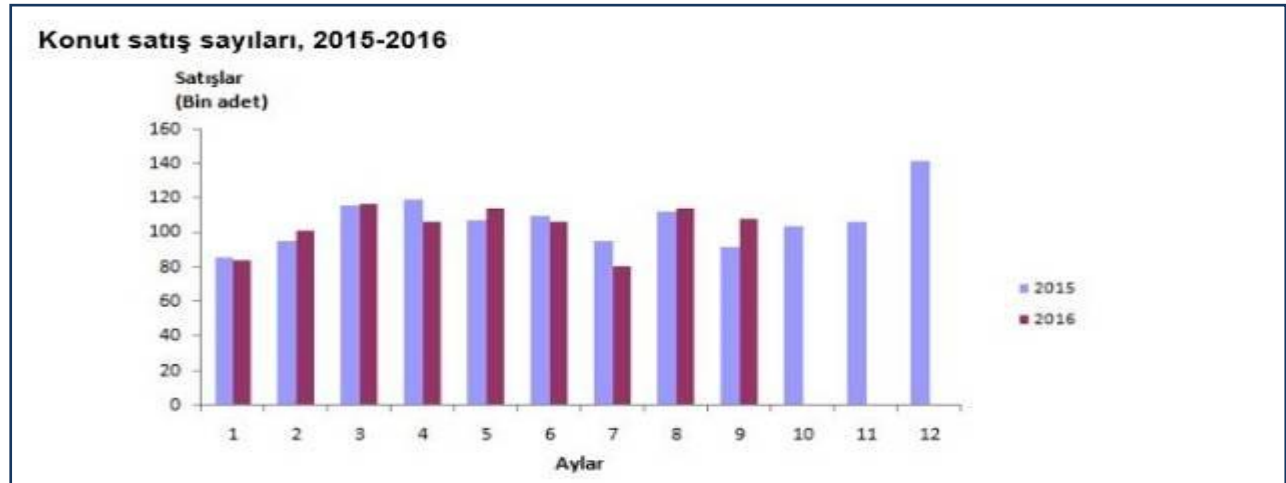
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür. Özellikle 2015 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmelerinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeye çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74.032 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.625 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8.031 konut satışı ile Ankara ve 3.695 konut satışı ile İzmir izledi.

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor.

Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor. Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

## 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### SAKARYA İLİ



Sakarya ili, ülkemizin kuzey batısında, Marmara Bölgesinin kuzeydoğu ucunda yer almaktadır. Doğudan Bolu, batıdan Kocaeli ve Bursa, güneyden Bilecik ve kuzeyden de Karadeniz ile çevrelenmiştir. Sakarya ili coğrafi olarak, 29057'-31000' doğu boylamları ile 40016'-41011' kuzey paralelleri arasında yer almakta ve 5.015 km<sup>2</sup> alan kaplamaktadır. Sakarya, bu yüzölçümü ile Türkiye topraklarının % 0,72'sine tekabül etmektedir.

İl sınırlarının toplam uzunluğu 370 km olup, bu sınırların 52 km si kıyı, 318 km si kara sınırlarını oluşturmaktadır.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehri. 2015 yılı sayımına göre 953.181 nüfusa sahiptir. 16 ilçesi vardır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölüm'ünde yer alır.

Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür.

Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir.

Yıl	Sakarya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	976.948	490.935	486.013
2015	953.181	477.879	475.302
2014	932.706	467.167	465.539
2013	917.373	458.987	458.386
2012	902.267	451.295	450.972
2011	888.556	445.863	442.693
2010	872.872	436.494	436.378
2009	861.570	431.261	430.309
2008	851.292	426.366	424.926
2007	835.222	416.508	418.714

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 976.948 kişi olup, 2007 yılından itibaren Sakarya İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan 8280 parsel, 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel olmak üzere toplam 3 adet parselde kain mülktür.

Taşınmazların yakın çevresinde orta ve üst 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.

Rapora konu 3 adet parselin ada ve parsel numaraları ile yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
0	8280	6.555,30
257	1	3.443,42
264	1	4.463,10
<b>TOPLAM</b>		<b>14.461,82</b>

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Konumları, ulaşım rahatlığı, mevcut imar durumları, mesken olarak tercih edilen bir bölgede konumlanmaları ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir. Taşınmazlar Sakarya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.

Taşınmazların bazı noktalara uzaklıkları şöyledir. Atatürk Caddesine 150 m., E-80 (TEM) Otoyolu 2,5 km., D100 (E-5) Karayolu 5 km., Sakarya il merkezine 10 km., Kocaeli il merkezine 40 km., Sabiha Gökçen Havalimanı 110 km., İstanbul (Zincirlikuyu) 145 km. mesafededir.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan 8280 parsel, 257 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parsel olmak üzere toplam 3 adet parseldir. 8280 parsel " Tarla ", 257 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parsel " Arsa " vassıfındadır.

ADA NO	PARSEL NO	EMSALE	MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ (m)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMSALE DAHİL KONUT İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	EMSALE DAHİL TİCARET İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALANLAR HARİÇ SATIŞA ESAS KONUT ALANI (m <sup>2</sup> ) (**)	ORTAK ALANLAR HARİÇ SATIŞA ESAS TİCARET ALANI (m <sup>2</sup> ) (**)
	8280	1	10	6.555,30	6.555,30		5.572,00	
257	1	1,05	10	3.443,42	3.615,59	--	3.050	--
264	1	1	9,5	4.463,10	--	4.463,10	--	3.800
<b>TOPLAM</b>				<b>14.461,82</b>	<b>10.170,89</b>	<b>4.463,10</b>	<b>8.622,00</b>	<b>3.800,00</b>

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

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

SIRA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	MAHALLE	MEVKİİ	CİLT	SAYFA	MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE
1	0	8280	6555,3	Arifiye	Canbaoğlu	95	9406	YEŞİL GYO A.Ş.	19.11.2013	2931
2	257	1	3443,42	Arifiye	Canbaoğlu	96	9435	YEŞİL GYO A.Ş.	26.11.2013	3014
3	264	1	4463,1	Arifiye		96	9457	YEŞİL GYO A.Ş.	26.11.2013	3014

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 20.10.2017 tarihinde, saat 16:24 itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlardan 8280 nolu parsel üzerinde aşağıdaki beyan kaydının bulunduğu tespit edilmiştir.

#### Beyanlar Bölümü:

3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (23.09.2016 tarih-3161 yevmiye)

#### 3402 Sayılı Kanun Madde 22 – (Değişik: 22/02/2005 – 5304/6 md.)

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulama yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

#### 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.	
ARİFİYE BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	
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:	
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.	
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; E:1,05 , Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 5 tir. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.	
8280 nolu parsel: İlköğretim Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir.	

#### 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine engel takyidat bulunmamaktadır.

#### 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların " Arsalar " başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Söz konusu taşınmazlar tarla ve arsa vasıflı olup, bu şık ile ilgileri bulunmamaktadır.

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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; **264 ada, 1 nolu parsel:** Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede, **257 ada, 1 nolu parsel:** Konut Alanı olarak belirlenen bölgede ve **8280 nolu parsel:** İlköğretim Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Söz konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

#### Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazlar üzerinde yapı ruhsatı gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 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:

**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; E: 1.00, Hmaks: 9,50 m. dir. Çekme mesafeleri ise her yönden 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; E:1.05, Hmaks: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3' tür. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.

**8280 nolu parsel:** İlköğretim Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir.

#### 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup, bu şık ile ilgileri bulunmamaktadır.

#### 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

### 6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

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

### 6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- \* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- \* Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- \* Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faiz oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

### 6.4. TASFİYE ANALİZİ YAKLAŞIMI

Bu yöntem, ekspertiz yöntemiyle elde edilen değer belirlenmiş bir iskonto oranıyla indirgenmesi esasına dayanır. İskonto oranı; genellikle mülk sahiplerinin acil finansman ihtiyacına göre katlandıkları bir giderdir. Tercih nedeni; verilerin ekspertiz yönteminde olduğu gibi objektif olmasıdır.

## 7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 80 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

### 8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Tercih edilen bölgede bulunması.

### 8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali.

### 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa, mesken ve işyeri fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip meskenler ve dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

#### EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

##### MESKEN EMSALLERİ

###### **Demiral İnşaat, 0 542 242 69 80**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2.katında konumlu 3+1 137 m2 alanlı mesken 300.000 TL bedelle satılıktır. **(2.190,00 TL/m2)**

###### **İlhan Taş Emlak, 0 264 230 10 11**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 3. katında konumlu 3+1 120 m2 alanlı mesken 230.000 TL bedelle satılıktır. **(1.917,00 TL/m2)**

###### **Sahibinden, 0 (531) 569 26 56**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 3+1 147 m2 alanlı mesken 275.000 TL bedelle satılıktır. **(1.871,00 TL/m2)**

##### OFİS EMSALLERİ

###### **Yığın Yapı İnşaat, 0 (532) 613 60 06**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Fatih Mahallesinde konum olarak, şerefiyesi daha yüksek, yeni binanın 1. katında konumlu 1+1 102 m2 alanlı olarak beyan edilen ofis 408.000 TL bedelle satılıktır. **(4.000,00 TL/m2x %60 = 2.400TL/m2)**

###### **Emlak İstasyonu-Sembol Gayrimenkul, 0 (850) 304 28 54**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İşhani içinde, yeni binanın 2. katında konumlu 1+1 53 m2 alanlı olarak beyan edilen ofis 130.000 TL bedelle satılıktır. **(4.498,00 TL/m2x %50 = 2.453TL/m2)**

**\* Yukarıdaki emsallerden hareketle, Proje Analizinde kullanılacak birim değer konut için 1.950 TL/m2, ofis için 2.250 TL/m2 olarak takdir ve tespit edilmiştir.**

##### ARSA EMSALLERİ

###### **İlhan Taş Emlak, 0 264 230 10 11**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.230 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Ayrık Nizam, 3 Kat, E:1,05, Hmaks: 10 m., imar şartlarına haiz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 960.000.-TL bedelle satılıktır. Lokasyon olarak daha iyi konumda olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(780.-TL/m2 \* 0.80 (yüksek şerefiye) = 624.-TL/m2)**

###### **Karakullukçu Gayrimenkul, 0 (541) 739 48 66**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 940 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 510.000.-TL bedelle satılıktır. **(543.-TL/m2)**

###### **İlhan Taş Emlak, 0 264 230 10 11**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 430 m2 yüzölçümlü, Ticaret İmarlı, Ayrık Nizam, 3 Kat, E:1,05, Hmaks: 10 m., imar şartlarına haiz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 360.000.-TL bedelle satılıktır. Lokasyon olarak daha iyi konumda olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(837.-TL/m2 \* 0.80 (yüksek şerefiye) = 670.-TL/m2)**

###### **Sahibinden, 0 (535) 390 08 39**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.260 m2 yüzölçümlü, Ticaret İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 1.000.000.-TL bedelle satılıktır. Lokasyon olarak daha iyi konumda olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(794.-TL/m2 \* 0.80 (yüksek şerefiye) = 635.-TL/m2)**

###### **Sahibinden, 0 (539) 335 66 96**

Taşınmaza yakın konumda eğitim tesis imarlı arsa bulunmamıştır. Emsal teşkil etmesi açısından, Sakarya-Tepekum merkezde, 154 ada 133 parselde kain, sosyal donatı alanlarına çok yakın konumda bulunan İlköğretim Tesis Alanı imarlı 13.350 m2 yüzölçümlü, E: 0,80 yapılaşma kısıtlarına haiz net imar parseli incelenmiş, 13.350.000.-TL bedelle satılık olduğu tespit edilmiştir. Konu parsel şehir merkezinde ve sosyal donatı alanlarına çok yakın konumdadır. Ayrıca imar şartları çok daha belirgin ve daha üstündür. Tüm bu nedenlerden dolayı birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(1.000.-TL/m2 \* 0.50 (yüksek şerefiye) = 500.-TL/m2)**

#### **Karakullukçu Gayrimenkul, 0 (541) 739 48 66**

Değerlemeye konu taşınmazın, yeri, konumu ve imar kısıtları belirtildiğinde, satış fiyatı aralığının 400-600 TL/m<sup>2</sup> olabileceği beyan edilmiştir. **(500.-TL/m<sup>2</sup>)**

**\* Yukarıdaki emsallerden hareketle, Emsal Karşılaştırma Analizinde kullanılacak birim değer konut imarlı arsa için 575 TL/m<sup>2</sup>, ticaret imarlı arsa için 650 TL/m<sup>2</sup> ve eğitim imarlı arsa için 500 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir ve tespit edilmiştir.**

#### **8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmazların yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

#### **8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

#### **8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

#### **8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa nitelikli olup, bölünmüş kısım değer analizine uygun bulunmamıştır.

#### **8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

#### **9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemi ve Tasfiye Yöntemi kullanılmıştır. 264 ada 1 parsel ve 257 ada 1 parsel için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış, 8280 parsel İlköğretim Alanı olduğu için, Proje Geliştirme yapılamamış, bunun yerine Emsal Karşılaştırma ve Tasfiye Yöntemi kullanılmıştır.

#### **9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER**

##### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri**

- Arsa niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, ulaşımın kolay olması ve tercih edilen bölgede bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer in oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

##### **Proje Geliştirme Yöntemi Kabulleri (257 ada 1 parsel)**

- Konu taşınmaz hali hazırda 3.443,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Konut Alanı imarlı parseldir.
- Konu taşınmaz için ilgili belediyede yapılan inceleme sonucunda, parselin yapılaşma kısıtlarının E:1.05, Hmaks: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3, ön-arka bahçe çekme mesafesi: 5 m., yan bahçe çekme mesafesi: 5 m. şeklinde olduğu bilgisi alınmıştır.
- Konu taşınmazın çevresindeki yapılaşma koşulları incelendiğinde, konut ve ticari kullanımın bir arada olduğu göze çarpmıştır. Parsel için imar kısıtları dikkate alınmış, zemin+2 kattan ve 2 bloktan oluşan bir konut yapılaşması öngörülmüştür.
- Yapılan projeksiyonda, taşınmazın Z+2 kat ve 2 bloklu yapılaşmasında, yaklaşık 3.615,60 m<sup>2</sup> inşaat alanı (kullanılabilir/satılabilir alan) öngörülmüştür.
- Yapılan projeksiyonda inşaa edilecek sitede, toplam 2 blokta, zemin ve 2 katın her birinde ~ 151 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 4 adet mesken, site dahilinde toplam 24 adet mesken planlanmıştır.
- Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 35 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir.
- İnşaatin yaklaşık 18 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski % 20 olarak kabul edilmiştir. Bu risk; bölgedeki inşaat mevsimi ile ilgili kısıtlar ve ekonomik konjonktür değişimleri (satışların hızla yapılamaması) göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

### Proje Geliştirme Yöntemi Kabulleri (264 ada 1 parsel)

- Konu taşınmaz hali hazırda 4.463,10 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ticaret Alanı imarlı parseldir.
- Konu taşınmaz için ilgili belediyede yapılan inceleme sonucunda, parselin yapılaşma kısıtlarının E: 1.00, Hmaks: 9,50 m., çekme mesafeleri her yönden : 5 m. şeklinde olduğu bilgisi alınmıştır.
- Konu taşınmazın çevresindeki yapılaşma koşulları incelendiğinde, konut ve ticari kullanımın bir arada olduğu göze çarpmıştır. Parsel için imar kısıtları dikkate alınmış, zemin+2 kattan ve 2 bloktan oluşan bir ticaret yapılaşması öngörülmüştür.
- Yapılan projeksiyonda, taşınmazın Z+2 kat ve 2 bloklu yapılaşmasında, yaklaşık 4.463,10 m<sup>2</sup> inşaat alanı (kullanılabilir/satılabilir alan) öngörülmüştür.
- Yapılan projeksiyonda inşaa edilecek sitede, toplam 2 blokta, zemin ve 2 katın her birinde ~ 186 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 4 adet mesken, site dahilinde toplam 24 adet ofis planlanmıştır.
- Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 35 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir.
- İnşaatin yaklaşık 18 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski % 20 olarak kabul edilmiştir. Bu risk; bölgedeki inşaat mevsimi ile ilgili kısıtlar ve ekonomik konjonktür değişimleri (satışların hızla yapılamaması) göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

### Tasfiye Yöntemi Kabulleri

- Yöntem hesaplanırken, ekspertiz değerinde bulunan değere göre arsanın kısa sürede satışını temin etmek amacıyla, yapılacak iskonto hesaplamalarında, gerekli en kısa süre 6 ay olarak kabul edilmiştir.
- Satış bedeline erken sahip olmanın karşılığı olarak, Bankalar tarafından vadeli hesaplar için verilen yıllık ortalama % 13,20 basit faiz oranı indirgeme oranı olarak alınmıştır.
- Yöntem acil satış değeri gibi olarak da değerlendirilmelidir.

### 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden üçü kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemi ve Tasfiye Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Bu yöntemde mevcut Pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması ve konu arsa için kıymet takdiri yapılmıştır.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak ve emsallere gerekli şerefiye uygulamaları yapılmak suretiyle; **konut imarlı arsa için m<sup>2</sup> birim değeri 575.-TL/m<sup>2</sup>, ticaret imarlı arsa için m<sup>2</sup> birim değeri 650.-TL/m<sup>2</sup> ve eğitim imarlı arsa için m<sup>2</sup> birim değeri 500.-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir. Buna göre;

Ada No	Parsel No	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Yaklaşık Değeri (TL)
257	1	575	3.443,42	1.979.966,50 TL
264	1	650	4.463,10	2.901.015,00 TL
-	8280	500	6.555,30	3.277.650,00 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>16.289,96</b>	<b>8.158.631,50 TL</b>

Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak yapılan analiz sonucunda; 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel ve 8280 parselde kain müklerin değeri toplam ~ **8.158.632.-TL** olarak takdir edilmiştir.



### Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde, arsa sahipleri ve müteahhitleri arası anlaşmanın % 35 ile yapılması ve bölgedeki mesken ve ofis yapılaşmalarının m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ortalama ve pazarlıklı değerleri dikkate alınmıştır. Yapılan tespit sonrası projekte edilen konut-ofis yapılaşmasının satışının yapılarak nakde dönüşümünü sağlamak amacıyla, mesken birim fiyatının **1.950,00 TL/m<sup>2</sup>**, ofis birim fiyatının **2.250,00 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği öngörülmüştür.

KAT KARŞILIĞI ORANI (%)	35%
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	3.443,42
KAKS	1,05
EMSAL ALAN (M2)	3.615,59
KISITA GÖRE TOPLAM DAİRE SAYISI	24
DAİRE ALANI (M2)	150,65
DAİRENİN SATILABİLİR M2 BİRİM FİYATI (TL/M2)	1.950,00
TOPLAM CİRO (TL)	7.050.402,45
YAPI BİRİM MALİYETİ (3 B YAPI SINIFI-TL/M2)	838
TOPLAM ALAN (M2)	3.615,59
EMSAL ALAN (M2)	3.615,59
PROJE MALİYETİ (TL)	3.029.865,26
TOPLAM CİRO (TL)	7.050.402,45
RİSK SONRASI CİRO (TL)	5.640.321,96
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PAY (TL)	1.974.112,69
ARSA BİRİM FİYATI (TL/M2)	573,30

Yapılan proje geliştirme analizine göre 257 ada 1 parselde kain taşınmazın değeri: ~ **1.974.113.-TL** olarak takdir edilmiştir.

KAT KARŞILIĞI ORANI (%)	35%
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	4.463,10
KAKS	1,00
EMSAL ALAN (M2)	4.463,10
KISITA GÖRE TOPLAM OFİS SAYISI	24
OFİS ALANI (M2)	185,96
OFİSİN SATILABİLİR M2 BİRİM FİYATI (TL/M2)	2.250,00
TOPLAM CİRO (TL)	10.041.975,00
YAPI BİRİM MALİYETİ (3 B YAPI SINIFI-TL/M2)	838
TOPLAM ALAN (M2)	4.463,10
EMSAL ALAN (M2)	4.463,10
PROJE MALİYETİ (TL)	3.740.077,80
TOPLAM CİRO (TL)	10.041.975,00
RİSK SONRASI CİRO (TL)	8.033.580,00
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PAY (TL)	2.811.753,00
ARSA BİRİM FİYATI (TL/M2)	630,00

Yapılan proje geliştirme analizine göre 264 ada 1 parselde kain taşınmazın değeri: **2.811.753.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Proje Geliştirme Yöntemi kullanılarak yapılan analiz sonucunda; 257 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parselde kain müklerin değeri toplam **4.785.866.-TL** olarak takdir edilmiştir.

### Tasfiye Değeri Yöntemi Analizi

Emsal karşılaştırma analizi ile bulunan değerın satış aralığı bir yıl (12 ay) olarak kabul görmelidir. Tasfiye Değeri yöntemi ile bu oranı yarım yıla (6 ay) düşürmek mümkündür. Şu halde 6 aylık faiz oranı % 6,60 (Yıllık faiz %13,20/2) olacaktır. Buna göre 8280 parselde kain değerlemeye konu taşınmazın değeri:

3.277.650.-TL / 1,066 = ~ 3.074.719 TL olarak takdir edilmiştir.

ARİFİYE'DE KONUMLU 3 ADET PARSEL İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	8.158.632,00
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ-TASFİYE YÖNTEMİ TOPLAMI	7.860.585,00

### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemi ve Tasfiye Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

**Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.**

#### 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

#### 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmaz raporu, gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmıştır. Taşınmazların GYO portföyünde " Arsa " başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### 11. SONUÇ

#### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 24 (Yirmidört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

## 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ



- **257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel ve 8280 parselde kain mülklerin Nihai Değer Takdiri;**

~ 8.158.632.-TL (SekizmilyonyüzellisekizbinaltıyüzotuzikiTürkLirası)

~ 1.806.086.-EURO (BirmilyonsekiyüzaltıbinseksealtıEuro)

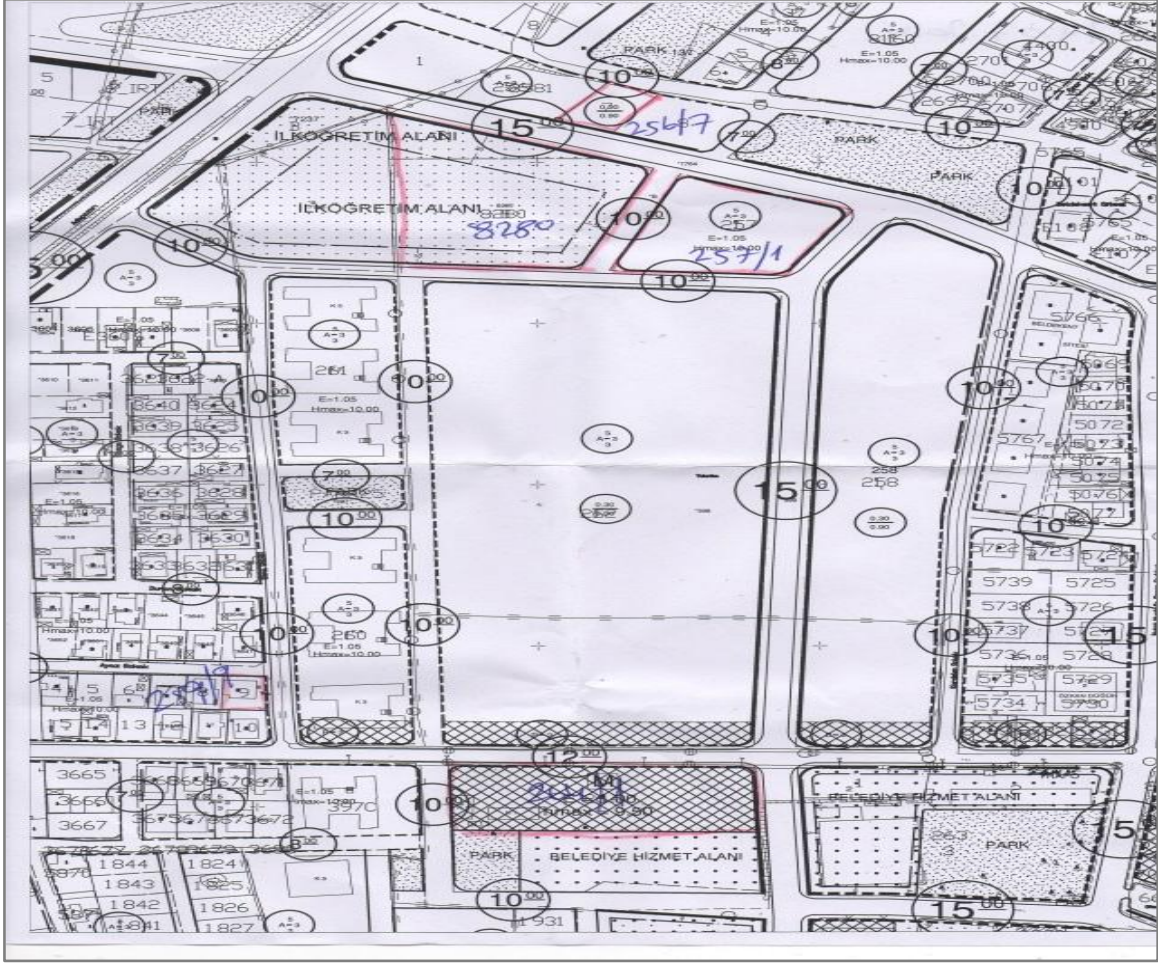
~ 2.116.432.-USD (İkimilyonyüzonaltıbindörtüyüzotuzikiAmerikanDoları)

\*(Hesaplamalarda T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.8549.-TL, EURO Satış Kuru 4.5173.-TL olarak alınmıştır.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
AHMET ÖNDER ORAL SPK LİSANS NO: 402508 	NİL BİRSEN ORAL SPK LİSANS NO: 403129 

## 12.EKLER





TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: AHMET ORAL Tarih: 10/20/2017 4:24:20 PM  
MakbuzNo: 177317054631 DekontNo: 20171020-820-F01336 BaşvuruNo: 5463

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/5280
Taşınmaz ID:	82794624	Yüzölçüm(m2):	6555.30
İl/İlçe	SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	ARIFİYE M		
Mevki:	CANBAĞLI		
Cilt/Sayfa No:	95/9406		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	Arifiye TM 23/09/2016 - 3161	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 252606069	(SN:6828669) YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4700032861	-	1 / 1	6555.30	Arifiye TM İfrac İşlemi (TSM) 19/11/2013 - 2931	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: AHMET ORAL Tarih: 10/20/2017 4:24:25 PM  
MakbuzNo: 177317054621 DekontNo: 20171020-820-F01332 BaşvuruNo: 5462

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	257/1
Taşınmaz ID:	82950478	Yüzölçüm(m2):	3443.42
İl/İlçe	SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	ARIFİYE M		
Mevki:	CANBAĞLI		
Cilt/Sayfa No:	96/9435		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 253769009	(SN:6828669) YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4700032861	-	1 / 1	3443.42	Arifiye TM İmar (TSM) 26/11/2013 - 3014	-

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AHMET ORAL Tarih: 10/20/2017 4:24:36 PM  
MakbuzNo: 177317054611 DekontNo: 20171020-820-F01330 BaşvuruNo: 5461

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	264/1
Taşınmaz ID:	82950501	Yüzölçüm(m2):	4463.10
İl/ilçe	SAKARYA/ARIFIYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	ARIFIYE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	96/9457		
Kayıt Durum:	Aktif		

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Dayda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 253769035	(SN:6828669) YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4700032861	-	1 / 1	4463.10	Arifiye TM İmar (TSM) 26/11/2013 - 3014	-

**BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - 13521  
29 Aralık 2012  
Konu: Değerleme Yetkisi

**DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketiniz, Bankacılık Değerleme Hizmeti Vererek Kurumlarımızın Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 nci maddesine istinaden, bankaların "gayrimenkul, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkul bağı hak ve faydalarına değerlendirme" hizmeti vermek yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurucu yetkilendiren değerlendirme kuruluşları, faaliyetleri Yönetmeliğe yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmeliğe yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 nci maddesinde Kurumumuzun yapacağı bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin ihlali içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi mevzuata aykırılığa sebebiyet vermemektedir. Kurumunuzun bu yükümlülükleri yerine getirmemesi Kurumumuzun 96 ncı maddesi uyarınca da, eler tarafından değerlendirme bildirim formunu Anlık ve Hazırlama döngülerinde olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuzun gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının stajyerleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulacakları kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olan personel tarafından yer alan nitelikleri sağlanarak, bu durumun teyidi edilmek üzere değerlendirme kuruluşlarının ilgili stajyerlerini sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 8 nci maddelerinde belirtilen hükümleri bütçe konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler kapsamında durumlarını da yine ilgili kişiler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişilerin mevzuata aykırılık teşkil edecek maddelerle ilgili durumları ile karşılaşmasında ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarına yazılı olarak bildirilmiştir" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin bildirimli personel alınmakta bilhassa stajyerleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını teyidi, bu nitelikleri teyidi edici belgelerin temini ve sağlanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin 5 ve 8 nci maddelerinde öngörülen hükümlerle uyumunun gerçekleştirilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişilerin mevzuata aykırılık teşkil edecek maddelerle ilgili durumları ile karşılaşmasında halihazırda Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği site konusuna bildirilmiştir.

Kuruluş Bilgileri: No: 111 Kapalı Sokak No: 6/1 ANKARA  
Tel: 0312 451 44 41 Faks: 0312 424 18 71  
E-posta adresi: www.dega.org.tr

Diğer tarafları, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (ölçümleri ölçülmesi hususlarında dâhil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz) istinaden serir konumu, durumu, bütünlüğü, hijyenliği ve çevre emsalleri gibi önemli alanları satıcı kabiliyeti, mevzuatı piyasa koşulları gibi önemli hususları dâhil olmak üzere projeye ilişkin durumu ve alana göre değerlendirme değeri, mülkiyet yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bütçe konu hususları içermeyen "kısıt rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme raporlarının gayrimenkul ile site konusuna gayrimenkul karşılaştırmalı amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m' birin fiyatlarına sınırlı raporlarda mülkiyet yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme raporlarında en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetici kurullarda değerlendirme raporuna imzalamaya yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadını ile imzalarının bulunmasına ve raporların açık izlenim bütçe özetlerinin mülkiyet bilgileri hakkında hususlarda azami özen gösterilmesi,

-Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygun hususlarda azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların bütçe baki altında kalmaması bütçesiz bir değerlendirme ve Yönetmeliğin "Bütçesizlik" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanmış hususlara uygun konularında hassasiyet gösterilmesi,

-Stajyerleri olarak rapor hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 5 üncü maddesindeki hükümlerle uyumlu olarak, gayrimenkul alım satım, pazarlanma veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık etmesi gibi faaliyetlerle ilgili emsalleri gerektiren diğer alanlarda, site konusuna yükümlülükleri değerlendirme kuruluşları tarafından takip edilerek emsal konusuna ilişkin yapılmış teyidi edici durumları stajyerlerinin sorumluluklarına yönelik tedbirleri alınması,

-Stajyerleri olarak çalışan kişilerin hazırladıkları raporları kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz tabii tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirleri alınması

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*Özgür DALGIC*  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**T.C. BAŞBAKANLIK**  
Sermaye Piyasası Kurulu

**№02741**  
15.3.2008

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15 - 268  
Konu : 4739

**DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Çankaya Cad. Karlıyapı Sok. No:435  
06700 GOP / ANKARA

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

22 Ocak 2013

İlgili de kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Veren Kuruluşların Kuruluş Esasları Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir.

Kurumunuzun görüşüldüğü Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması tabiihinde olarak kararlaştırılması karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin mevzuatı uyarınca yapacağı gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir. Bu kapsamda, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporları 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Ulaştırılan Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırılan Değerleme Standartlarına uygun uygulamaları ve bunları uygulamalarını zorunlu olarak, Şirketinizin mevzuatı uyarınca yapacağı gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca Kurumumuzun isteneceği ve mevzuata uygun uygulamalarını teyidi edici olarak Kurumumuzun isteneceği ve mevzuata uygun olarak tarafsızca hazırlanacak stajyeri bildirim formunu Kurumumuz web sayfasından ilgili bölümlerde yer verilmesi ve güncel tutulması gerekmektedir.

Özellikle Kurumumuzun web sayfasından gayrimenkul değerlendirme stajyeri bildiriminde "genel değerlendirme ve raporlar" başlıklı kısımda yer alan stajyeri bildirim formu formatına uygun olarak tarafsızca hazırlanacak stajyeri bildirim formunu Kurumumuz web sayfasından ilgili bölümlerde yer verilmesi ve güncel tutulması gerekmektedir.

kuruluş bilgileri edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*Özge HEKİMDER*  
Daire Başkanı

ANKARA 44. NOTERLER  
Mevzuatı Başka Tebliğ  
Düzenleyici Kurum

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 26.12.2014  
No: 403129

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca

**Nil Birsen ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Levent HANLIOĞLU*  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

*Serkan KARABACAK*  
GENEL MÜDÜR (V)

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 06.12.2013  
No: 402508

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca

**Ahmet Önder ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Serkan KARABACAK*  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

*Bekir Yener YILDIRIM*  
GENEL MÜDÜR

ANKARA 44. NOTERLER  
Mevzuatı Başka Tebliğ  
Düzenleyici Kurum