

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**(2016\_180)**

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



**Arifiye/SAKARYA**

**“5 Adet Parsel”**

## İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
  - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
  - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
  - 2.1 TALEP TARİHİ
  - 2.2 RAPOR NUMARASI
  - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
  - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
  - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
  - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
  - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
  - 2.8 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

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 hasil 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 ziyanın 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 değerlemede 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.
- \_ Raporda 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.
- \_ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI : 2016\_180\_SAKARYA\_ARİFİYE\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. 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.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 15.11.2016 tarih- 180 nolu
- 2.8. 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 Raporla 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.

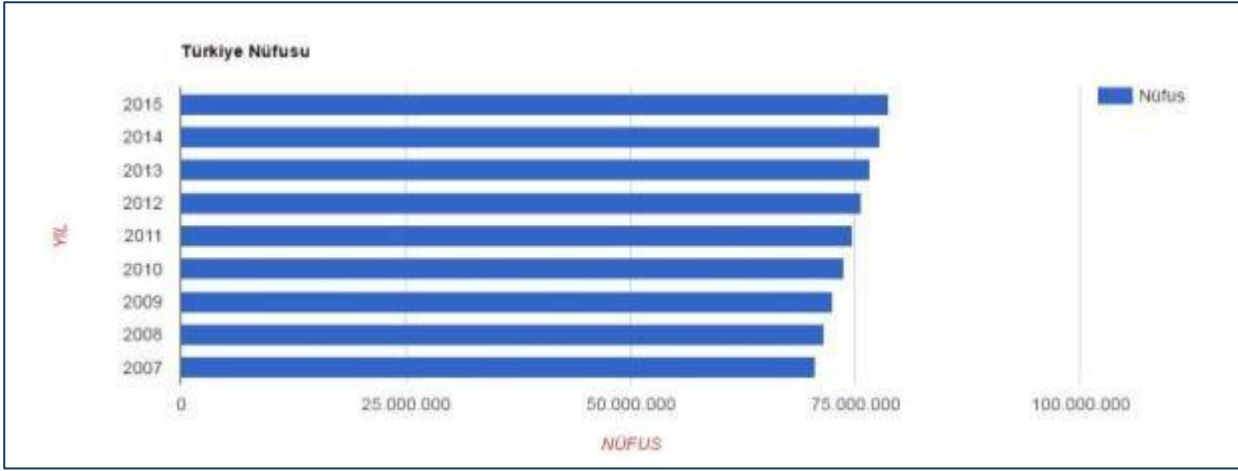
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

### 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 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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



#### 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, düşen enflasyon oranı, istikrarlı 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 getiriyi 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 iyiyeye gidüş 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.

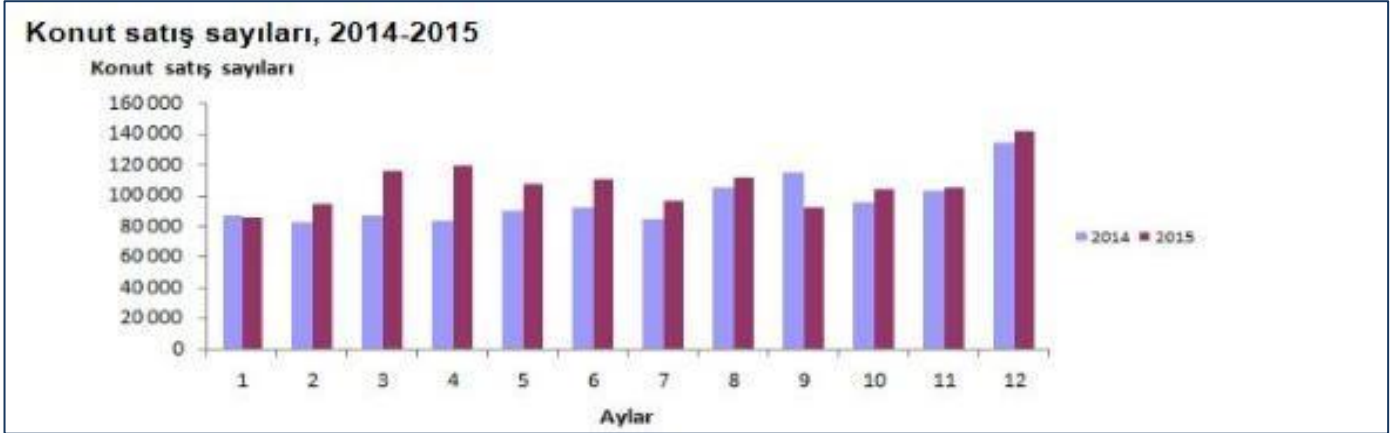
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Türkiye genelinde 2015 yılında 1.289.320 konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterdi. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 146.537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 434.388 tanesi ipotekli, 854.932 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,6 oranında azalış göstererek 40.283 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.826 konut satışı ve %21,9 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %55 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102.316 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17.769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 oldu. Ankara 10.611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.861 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

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.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68.567 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 oldu. Ankara 8.015 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.650 konut satışı ile İzmir izledi.

## 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
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

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 953.181 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 Mahallesinde yer alan 8280 parsel, 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel, 256 ada 7 parsel ve 256 ada 9 parsel olmak üzere toplam 5 adet parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde orta ve üzeri gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayrık 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 5 adet parselin ada ve parsel numaraları ile yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)
0	8280	6.555,30
257	1	3.443,42
264	1	4.463,10
256	7	609,38
256	9	1.218,76
TOPLAM		16.289,96

## 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 Caddesi .....	:	150 m
E-80 (TEM) Otoyolu.....	:	2,5 km
D100 (E-5) Karayolu.....	:	5 km
Sakarya.....	:	10 km
Kocaeli .....	:	40 km
Sabiha Gökçen Havalimanı.....	:	110 km
İstanbul (Zincirlikuyu).....	:	145 km

## 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlardan 256 ada 7 parsel üzerinde zemin kat ve 1 normal kattan oluşan villa inşası bulunmaktadır. Yapının incelenen mimari projesine göre;

Zemin katında: salon, 3 oda, balkon ve teras hacimleri yer almakta olup brüt 152 m<sup>2</sup>,

1. normal katında: 3 oda, banyo ve 2 balkon hacimleri yer almakta olup brüt 152 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı toplamda 304 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

ADA NO	PARSEL NO	EMSAL	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	
256	7	0,90	10	609,38	548,44	--	304	--
257	1	1,05	10	3.443,42	3.615,59	--	3.050	--
256	9	0,90	10	1218,76	1.096,88		935	
264	1	1	9,50	4.463,10	--	4.463,10	--	3.800
TOPLAM				16.289,96	11.816,21	4.463,10	9.861,00(**)	3.800 (**)

(\*\*) 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	MEVKİ	CİLT	SAYFA	MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE
1	0	8280	6.555,30	Arifiye Mh.	Canbaoğlu	95	9406	Yeşil GYO A.Ş.	19.11.2013	2931
2	257	1	3.443,42	Arifiye Mh.	Canbaoğlu	96	9435	Yeşil GYO A.Ş.	26.11.2013	3014
3	264	1	4.463,10	Arifiye Mh.		96	9457	Yeşil GYO A.Ş.	26.11.2013	3014
4	256	7	609,38	Arifiye Mh.	Dombay Kuyusu	98	9663	Yeşil GYO A.Ş.	10.12.2014	3668
5	256	9	1.218,76	Arifiye Mh.	Canbaoğlu	106	10406	Yeşil GYO A.Ş.	11.11.2016	3784

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 13.12.2016 tarihi itibarıyla 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 kanunun 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 tapulaması 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 alışımlı 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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>: Tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.</p>
<p>ARİFİYE BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>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:</p> <p><b>264 ada, 1 nolu parsel:</b> 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.</p> <p><b>256 ada, 7 nolu parsel:</b> 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; TAKS:0,30 KAKS: 0,90 , Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 5 tir. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.</p> <p><b>257 ada, 1 nolu parsel:</b> 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.</p> <p><b>256 ada, 9 nolu parsel:</b> 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; TAKS:0,30 KAKS: 0,90 , Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 5 tir. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.</p> <p><b>8280 nolu parsel:</b> 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.</p>

#### 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 taşınmaz raporu, gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların " arsa " 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 taşınmazlardan 256 ada 7 parsel üzerinde yer alan taşınmazın dosyası Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer almaktadır. Taşınmaza ait bila tarihli onaylı mimari projesi ve 05.05.2016 tarih 77/71 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. Taşınmaz projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Mülkün imar şartlarına ve mimari projesine uygun olarak inşa edildiği yerinde tespit edilmiştir.

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

Söz konusu taşınmazlardan 256 ada 7 parsel üzerinde yer alan taşınmazın dosyası Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer almaktadır.

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

Taşınmaza ait bila tarihli onaylı mimari projesi ve 05.05.2016 tarih 77/71 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. Taşınmaz projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Mülkün imar şartlarına ve mimari projesine uygun olarak inşa edildiği yerinde tespit edilmiştir.

#### **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; KAKS: 1, Hmax: 9,50 m. dir. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

**256 ada, 7 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; TAKS:0,30 KAKS: 0,90 , Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 5 tir. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.

**257 ada, 1 nolu parsel:** Konut Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; 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.

**256 ada, 9 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; TAKS:0,30 KAKS: 0,90 , 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.

#### **5.4.2.1 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**

Yapı ruhsatı alınan 256 ada 7 parsellerin denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır. Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda Yapı Denetim ile ilgili herhangi bir sorun bulunmadığı öğrenilmiştir. Eytun Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Ömerağa Mahallesi, İnönü Caddesi, Asal Apt. Sitesi, No:156 D:8 İzmit/KOCAELİ  
TEL: 0 262 239 16 39

#### **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 bilmeseydi 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 örnekler için 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 geliri 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.

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

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

### **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

###### **Berköz Emlak, 0 264 229 47 07**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 3+1 137 m2 alanlı mesken 260.000 TL bedelle satılıktır. **(1.898,00 TL/m2)**

###### **Berköz Emlak, 0 264 229 47 07**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 1. katında konumlu 2+1 105 m2 alanlı mesken 200.000 TL bedelle satılıktır. **(1.905,00 TL/m2)**

###### **Coldwell Emlak, 0 264 210 10 18**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 3+1 117 m2 alanlı mesken 215.000 TL bedelle satılıktır. **(1.838,00 TL/m2)**

###### **Yığınlar Emlak, 0 264 229 42 74**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 3+1 128 m2 alanlı mesken 245.000 TL bedelle satılıktır. **(1.914,00 TL/m2)**

###### **Vedat Emlak, 0 264 273 69 03**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 1. katında konumlu 3+1 130 m2 alanlı mesken 260.000 TL bedelle satılıktır. **(2.000,00 TL/m2)**

###### **Feyza Emlak, 0 538 048 58 00**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 1.katında konumlu 2+1 120 m2 alanlı mesken 230.000 TL bedelle satılıktır. **(1.917,00 TL/m2)**

##### ARSA EMSALLERİ

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

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.044 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:0,30 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 675.000.-TL bedelle satılıktır. **(647.-TL/m2)**

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

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.982 m2 yüzölçümlü, Ticaret+Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 1.100.000.-TL bedelle satılıktır. **(555.-TL/m2)**

###### **Başarı Grup, 0 264 241 93 14**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 300 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:0,30 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 185.000.-TL bedelle satılıktır. **(617.-TL/m2)**

###### **Berköz Emlak, 0 264 229 47 07**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1879 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:0,30 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 1.072.000.-TL bedelle satılıktır. **(571.-TL/m2)**

###### **Reka Emlak, 0 264 278 10 14**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.800 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:0,30 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 1.100.000.-TL bedelle satılıktır. **(611.-TL/m2)**

### 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 sahip değildir.

## 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 taşınmaz 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 ve Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

### 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken 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 oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

### 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Alt Bölümler Geliştirme 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 taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m2 birim değeri ~ 550 TL** olarak belirlenmiştir. Bunun yanısıra 256 ada 7 parsel üzerinde 304 m2' lik villa bulunduğu için, 256 ada 7 parsel bina değeri verilmiştir. Buna göre;

Ada No	Parsel No	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Yaklaşık Değeri (TL)
257	1	550	3.443,42	<b>1.895.000</b>
256	9	549	1.218,76	<b>670.000</b>
264	1	550	4.463,10	<b>2.455.000</b>
-	8280	450	6.555,30	<b>2.950.000</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>15.680,58</b>	<b>7.970.000</b>

Ayrıca 257 ada 1 parsel üzerinde konumlu villa için emsal birim değer 2.500.-TL/m2 alınmış olup, Emsal Değer toplamına eklenmiştir.

Villa Toplam Brüt Alanı : 304.-TL/m2  
Birim Fiyat : 2.500.-TL/m2

Villa için takdir edilen Toplam Değer : **760.000.-TL/m2** olup, Emsal Değere eklenmiştir.

Bu son hesaplama ile Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Nihai Değer Takdiri 4 adet parsel için Arsa Değeri, 1 adet parsel için Bina ve Arsa Değeri şeklinde tespit edilmiş olup, **8.730.000.-TL'** ye tekabül etmektedir.

#### **Alt Bölümler Geliştirme Tekniği:**

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgemelerini kapsar. Rapor konusu parsellerin üzerinde imar durumu itibarıyla konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı: 16.289,96 m2

Emsale Dahil Toplam Konut İnşaat Alanı: 11.816,21m2

Satışa Esas Toplam Konut İnşaat Alanı: 9.861,00 m2

Emsale Dahil Toplam Ticaret İnşaat Alanı: 4.463,10 m2

Satışa Esas Toplam ticaret İnşaat Alanı: 3.800,00 m2

Toplam inşaat alanı: 29.940,31 m2

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Birim İnşaat Maliyeti : 750 TL/m2 (\*)

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) nitelikli bir proje geliştirileceği dikkate alınarak inşaat maliyetinin %25'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m2 maliyeti (750 TL x 1,25) 937 TL olarak belirlenmiştir.

(\*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2016 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan 3B tipi yapılar için belirlenen 750,-TL/m2 değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ortalama Birim Satış Değeri (konutlar için): 1.800,-TL/m2 (emsal analizinden hareketle)

Ortalama Birim Satış Değeri (Ticari üniteler için): 4.000,-TL/m2 (emsal analizinden hareketle)

Projenin girişimci karı (Satış karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-50 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle % 40 olarak belirlenmiştir.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A - B) x (1 - satış kârı)

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu arsaların toplam değeri;

A= (9.861 m2 x 1.800,-TL/m2) + (3.800 m2 x 4.000,-TL/m2) ≅ 33.000.000,-TL

B=29.940,310 m2 x 937,-TL/m2 ≅ 28.000.000,-TL olmak üzere

Arsa değeri = (33.000.000,-TL - 28.000.000,-TL) x (1 - 0,40) ≅ **3.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

<b>ARİFİYE'DE KONUMLU 5 ADET PARSEL İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI</b>	
<b>KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	8.730.000
ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	3.000.000

## 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 ve Alt Bölümler Geliştirme 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 26 (Yirmialtı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

**-Arsa payları için Nihai Değer Takdiri;**

8.730.000.-TL (SekizmilyonyediyüzotuzbinTürkLirası)

~ 2.277.590.-EURO (İkimilyonikiyüzyetmişyedinbeşyüzdoksanEuro)

~ 2.412.269.-USD (İkimilyondörtüyonikibinikiyüztaltmışdokuzAmerikanDoları)

**- Sigorta Değeri; (4 B Yapı Sınıfından Amortisman düşülmemiştir)**

Taşınmazlardan 256 ada 7 parsel üzerindeki villa için; 279.680.-TL (İkiyüzyetmişdokuzbinaltıyüzseksenTürkLirası)

\* (06.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.619.-TL, EURO Satış Kuru 3.833.-TL 'dir).

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**  
Nil Birsen ORAL  
SPK Lisans No.: 403129



**KONTROL**  
Ahmet Önder ORAL  
SPK Lisans No : 402508



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**  
Ahmet Önder ORAL  
SPK Lisans No.: 402508

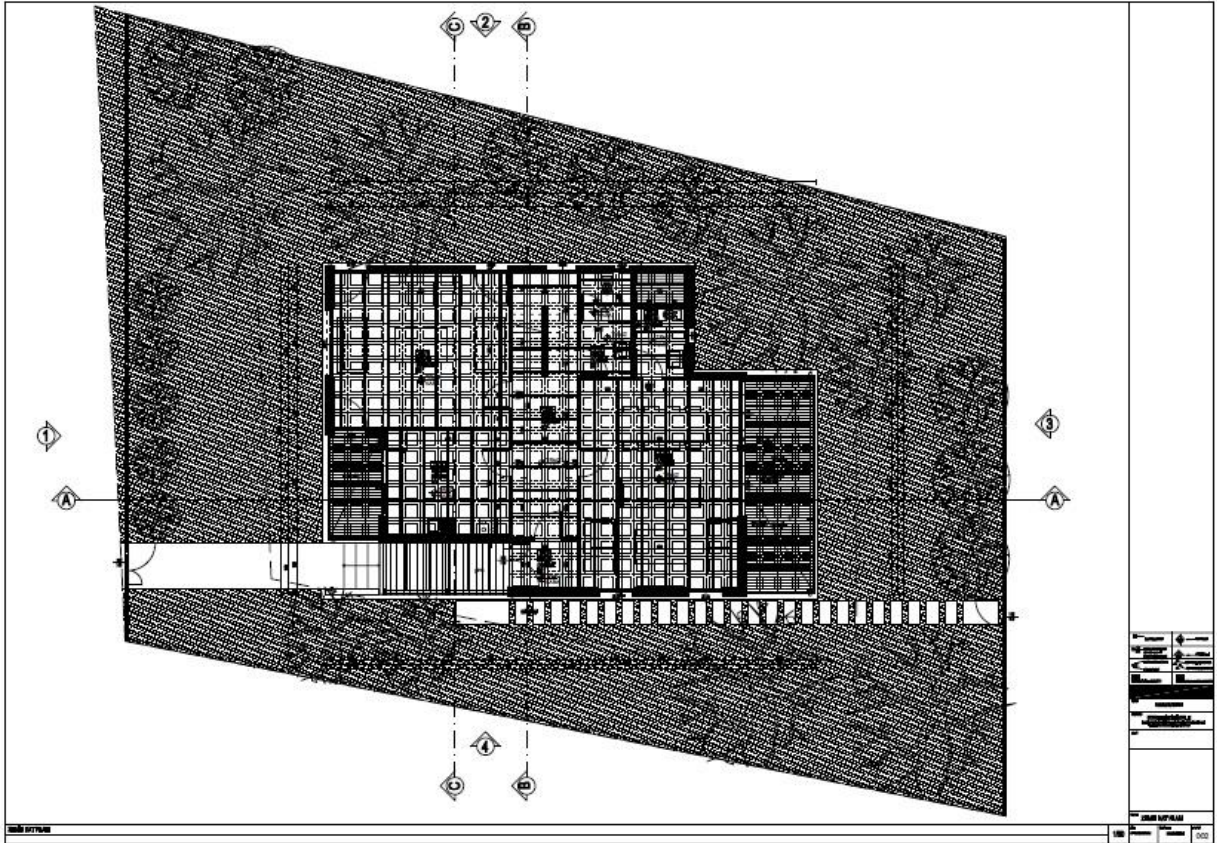
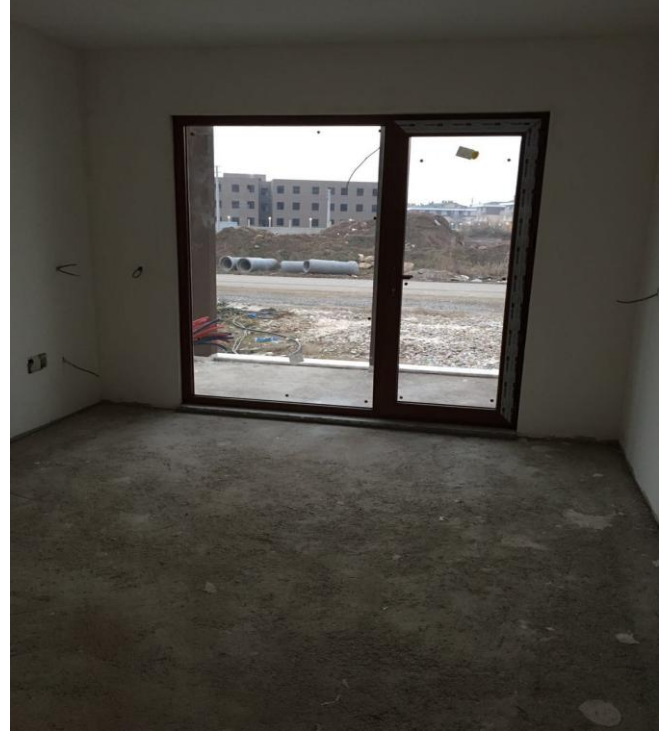


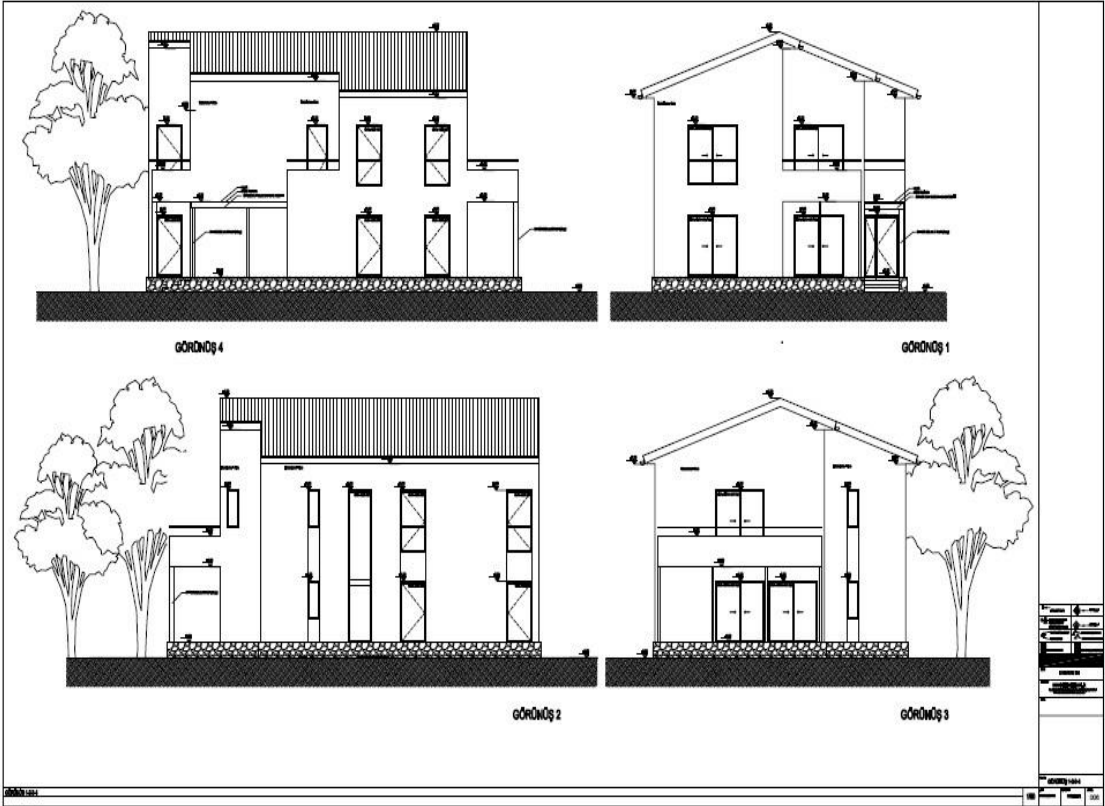
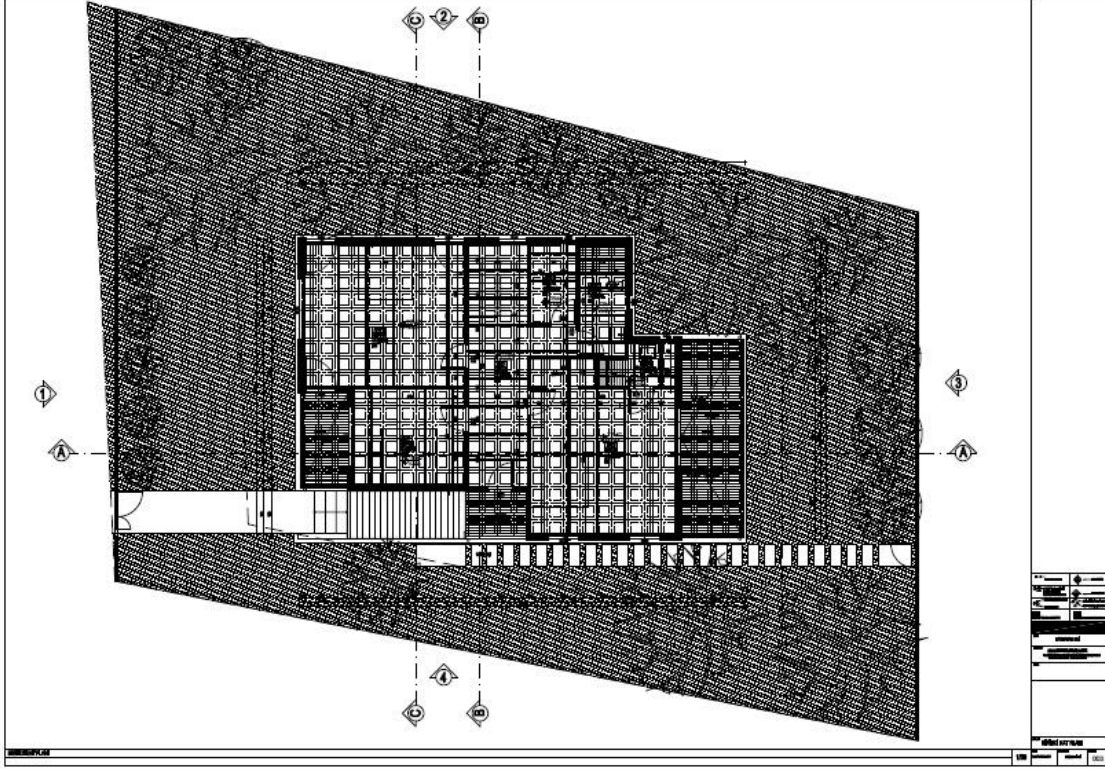
**12.EKLER**



**256 ADA 7 PARSELDE BULUNAN VİLLA GÖRSELLERİ**







TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 264/1			
Zemin No	: 82950501	Yüzölçüm	: 4.463,10 m2			
İl / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Arifiye TM					
Mahalle / Köy Adı	: ARIFİYE Mah.					
Mevkii	:					
Çilt / Sayfa No	: 96 / 9457					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
253769035	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.463,10	İmar (TSM) - 26/11/2013 - 3014-	- -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 256/7			
Zemin No	: 87347844	Yüzölçüm	: 609,38 m2			
İl / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Arifiye TM					
Mahalle / Köy Adı	: ARIFİYE Mah.					
Mevkii	: DOMBAY KUYUSU					
Çilt / Sayfa No	: 98 / 9663					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
286674644	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	609,38	İfraz İşlemi (TSM) - 10/12/2014 - 3668-	- -
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 11:57						

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/8280			
Zemin No	: 82794624	Yüzölçüm	: 6.555,30 m2			
İl / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Arifiye TM					
Mahalle / Köy Adı	: ARIFİYE Mah.					
Mevkii	: CANBAOĞLU					
Çilt / Sayfa No	: 95 / 9406					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		23/09/2016 - 3161	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
252606069	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	6.555,30	İfraz İşlemi (TSM) - 19/11/2013 - 2931-	- -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 257/1			
Zemin No	: 82950478	Yüzölçüm	: 3.443,42 m2			
İl / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Arifiye TM					
Mahalle / Köy Adı	: ARIFİYE Mah.					
Mevkii	: CANBAOĞLU					
Çilt / Sayfa No	: 96 / 9435					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
253769009	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	3.443,42	İmar (TSM) - 26/11/2013 - 3014-	- -
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 11:57						



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 256/9			
Zemin No	: 94621648	Yüzölçüm	: 1.218,76 m <sup>2</sup>			
İl / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Arifiye TM					
Mahalle / Köy Adı	: ARIFİYE Mah.					
Mevkii	: CANBAOĞLU					
Çilt / Sayfa No	: 106 / 10406					
Kayıt Durum	: Aktif					
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
361791042	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.218,76	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş - 11/11/2016 - 3784-	

Raporlayan: tk32308  
Neslihan GEÇER  
Kaydına Uygundur.  
13.12.2016  
Neslihan GEÇER  
Tapu Müdürü V.

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 11:57

YAPI RUHSATI		146200040
<p><b>1.1.1. Genel Bilgiler</b></p> <p>Adı: ... No: ... İlçe: ... İl: ...</p>		
<p><b>1.1.2. Yapı Bilgileri</b></p> <p>Yapı Türü: ... Kat Sayısı: ...</p>		
<p><b>1.1.3. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.4. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.5. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.6. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.7. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.8. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.9. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.10. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.11. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.12. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.13. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.14. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.15. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.16. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.17. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.18. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.19. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.20. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.21. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.22. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.23. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.24. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.25. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.26. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.27. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.28. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.29. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.30. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.31. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.32. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.33. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.34. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.35. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.36. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.37. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.38. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.39. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.40. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.41. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.42. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.43. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.44. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.45. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.46. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.47. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.48. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.49. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		
<p><b>1.1.50. Yayıncı Bilgileri</b></p> <p>Yayıncı Adı: ...</p>		

