

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_171_RVZ)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Arifbey Mahallesi, Canbaoğlu Mevkii,

257 ada 1 parsel-264 ada 1 parsel-818 ada 10 parsel

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

2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

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 itibarı 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 yarıltıcı 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 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 yayınlaması 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 : 31.10.2018

2.2. RAPOR NUMARASI : 2018_171_SAKARYA_ARİFİYE_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arıfbey Mahallesi sınırları dahilinde ve imarın 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel ve 818 ada 10 parselinde kain " Arsa-Tarla " vasıflı taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerleme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2018_171_SAKARYA_ARİFİYE_YEŞİL GYO_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden 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 : 31.10.2018 tarih- 171 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.

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER : Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 195 sayılı değerleme raporunda; toplam değer KDV hariç ~8.158.632.-TL (Sekizmilyonyüzellisekizbinaltıyüzotuziki TürkLirası), olarak takdir edilmiştir.

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 değerleme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerleme 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

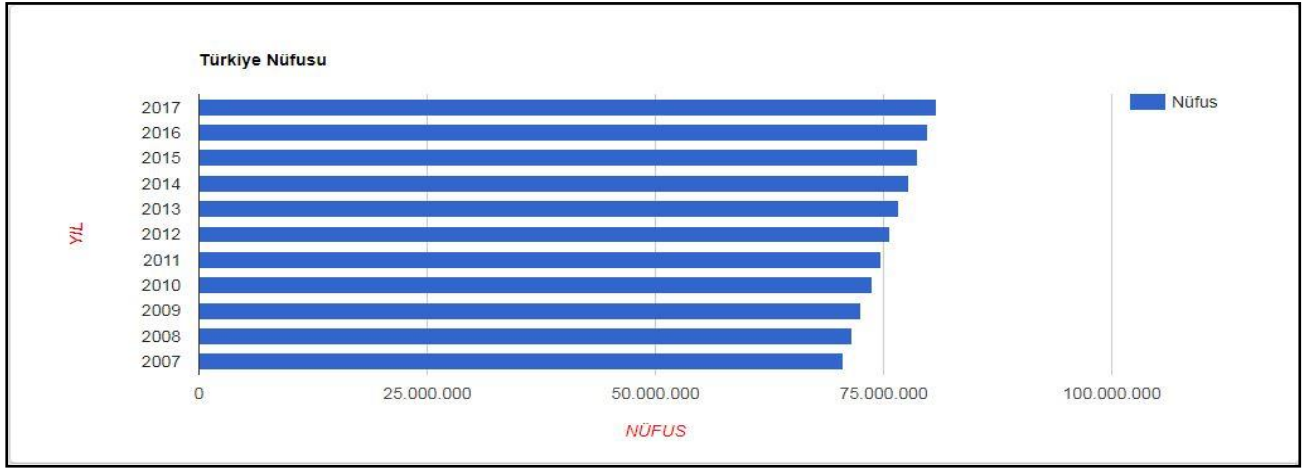
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
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



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.

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 olduğu 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 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 yansımalarını göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmemesinin 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 düzeyine 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.

2017 Mayıs Ayı verilerine göre enflasyon (TÜFE); bir önceki seneye göre daha olumsuz bir eğilim göstermiş durumda. Bir yıl öncesine göre % 78 oranında artış kaydeden bileşik enflasyon oranı 2017 Mayıs ayında % 11.72 seviyesine yükseldi. Son 3 aya baktığımızda, Nisan 2012'den bu yana kaydedilen en yüksek seviyeleri görsek de, geçtiğimiz aya göre %1.26 gerileme görülmüştür.

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 km² 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 Bölümünde 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
2017	990.214	496.488	493.726
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

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 990.214 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, Arifbey Mahallesinde yer alan 818 ada 10 parsel (Eski 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 gruplarının mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş siteler ve alt-orta gelir gruplarının 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 (m2)
818	10	6.555,17
257	1	3.443,42
264	1	4.463,10
TOPLAM		14.461,69

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 Mahallesinde yer alan 818 Ada, 10 Parsel (Eski 8280 Parsel), 257 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parsel olmak üzere toplam 3 adet parseldir. 818 Ada, 10 Parsel (Eski 8280 Parsel) " Tarla ", 257 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parsel " Arsa " vafındadır.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

SIRA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	MAHALLE	MEVKİİ	CİLT	SAYFA	MALİK	TAPU TARİHİ	YEVMIYE
1	818	10	6555,17	Arifiye	Canbaoğlu	15	1447	YEŞİL GYO A.Ş.	19.01.2018	210
2	257	1	3443,42	Arifiye	Canbaoğlu	25	2497	YEŞİL GYO A.Ş.	26.11.2013	3014
3	264	1	4463,1	Arifiye		26	2521	YEŞİL GYO A.Ş.	26.11.2013	3014

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2018 tarihinde, saat 13:18 itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki beyan kaydının bulunduğu tespit edilmiştir.

Şerhler Bölümünde;

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13 TL bedel ile Alacaklı : SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. 31/08/2018 tarihli - 3679 yevmiye

Şerh: Kamu Haczi : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831700 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000 TL (Alacaklı : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) 18/09/2018 tarihli - 3946 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112500 TL . (Alacaklı : ADİL YURDDAŞ) 28/11/2018 tarihli - 5064 yevmiye

İpotekler Bölümünde;

* Doruk Faktoring A.Ş. lehine, 1. dereceden, % 30 faiz oranı ile, FBK müddetle 10.000.000 TL tutarında ipotek kaydı. (30.01.2018 tarih-333 yevmiye)

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. Ayrıca; 818 ada 10 nolu parsel (Eski:8280 parsel) 2017 yılındaki raporumuzda görüldüğü üzere; 26.11.2013 tarih, 3014 yevmiye kaydı, Arifiye Tapu Müdürlüğü, 3402 Sayılı 22/A Md. Gereğince Yenimenin Tescili sebebi ile 19.01.2018 tarih, 210 yevmiye kaydı olarak değişmiştir.
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.
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: 10,00 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 tür.
818 ada, 10 nolu parsel (Eski:8280 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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.Konu şerhlerin terkinini halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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 **818 Ada, 10 Parsel (Eski 8280 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.

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: 10,00 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3' tür.

818 Ada, 10 Parsel (Eski 8280 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 bilmese 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 değerlemesi 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 örneklerle 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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 değerlerin belirli 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, Arifbey 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

Hakiş Gayrimenkul, 0 (533) 223 61 85

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2.katında konumlu 3+1 130 m2 alanlı mesken 220.000 TL bedelle satılıktır. **(1.692,00 TL/m2)**

Çelik Emlak, 0 (534) 453 55 55

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 3+1 125 m2 alanlı mesken 280.000 TL bedelle satılıktır. **(2.240,00 TL/m2)**

Sahibinden, 0 (544) 839 93 42

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 1.katında konumlu 3+1 135 m2 alanlı mesken 230.000 TL bedelle satılıktır. **(1.704,00 TL/m2)**

Re-max Hür, 0 (533) 436 57 44

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2.katında konumlu 2+1 100 m2 alanlı mesken 190.000 TL bedelle satılıktır. **(1.900,00 TL/m2)**

Oray Gayrimenkul, 0 (532) 230 98 87

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2.katında konumlu 2+1 100 m2 alanlı mesken 180.000 TL bedelle satılıktır. **(1.800,00 TL/m2)**

Yağcıoğlu Kaya İnşaat, 0 (530) 405 06 46

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 3+1 130 m2 alanlı mesken 1000 TL bedelle kiralıktır. **(7,70 TL/m2)**

İlhan Taş Emlak, 0 (532) 618 20 31

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 2+1 100 m2 alanlı olarak beyan edilen mesken 1.250 TL bedelle kiralıktır. **(12,50 TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

Sevilen Emlak: 0 (533) 810 84 74

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 2.828 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 2.000.000.-TL bedelle satılıktır. **(707.-TL/m2)**

İlhan Taş Emlak, 0 (532) 618 20 31

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 487 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Ayrık Nizam, 3 Kat, imar şartlarına haiz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 330.000.-TL bedelle satılıktır. **(678.-TL/m2)**

Serpil Gayrimenkul, 0 (531) 722 29 31

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 325 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Ayrık Nizam, 3 Kat, imar şartlarına haiz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 265.000.-TL bedelle satılıktır. **(815.-TL/m2)**

Vizyon Gayrimenkul, 0 (532) 746 29 38

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.358 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Ayrık Nizam, 2 Kat, imar şartlarına haiz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 800.000.-TL bedelle satılıktır. **(589.-TL/m2)**

Serpil Gayrimenkul, 0 (533) 396 86 46

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 743 m2 yüzölçümlü, Konut+Ticari İmarlı, cadde cephe, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 850.000.-TL bedelle satılıktır. İmar kısıtı olarak daha iyi konumda olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(1.144.-TL/m2 * 0.65 (yüksek şerefiye) = 744.-TL/m2)**

*** Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 700.-TL/m2 alınmıştır.**

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, 818 Ada, 10 Parsel (Eski 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 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 m2 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.

Taşınmazın Z+2 kat ve 2 bloklu yapılaşmasında, yaklaşık 3.615,60 m2 inşaat alanı (kullanılabilir/satılabilir alan) öngörülmüştür. Yapılan projeksiyonda inşaa edilecek sitede, toplam 2 blokta, ~ 151 m2 büyüklüğünde toplam 24 adet mesken planlanmıştır.

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 35 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir. İnşaatın 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 m2 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.

Taşınmazın Z+2 kat ve 2 bloklu yapılaşmasında, yaklaşık 4.463,10 m2 inşaat alanı (kullanılabilir/satılabilir alan) öngörülmüştür. Yapılan projeksiyonda inşaa edilecek sitede, toplam 2 blokta ~ 186 m2 büyüklüğünde 24 adet ofis planlanmıştır.

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 35 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir. İnşaatın 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 % 20,00 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 m2 birim değeri 675.-TL/m2, ticaret imarlı arsa için m2 birim değeri 750.-TL/m2 ve eğitim imarlı arsa için m2 birim değeri 450.-TL/m2** olarak belirlenmiştir. Buna göre;

Ada No	Parsel No	m ² Birim Değeri (TL)	Yüzölçümü (m ²)	Yaklaşık Değeri (TL)
257	1	675	3.443,42	2.324.308,50 TL
264	1	750	4.463,10	3.347.325,00 TL
818	10	450	6.555,17	2.949.826,50 TL
TOPLAM			16.289,96	8.621.460,00 TL

Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak yapılan analiz sonucunda; 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel ve 818 Ada, 10 Parselde (Eski 8280 Parsel) kain müklerin değeri toplam ~ **8.621.460.-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 m² 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/m²**, ofis birim fiyatının **2.250,00 TL/m²** 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)	966
TOPLAM ALAN (M2)	3.615,59
EMSAL ALAN (M2)	3.615,59
PROJE MALİYETİ (TL)	3.492.660,91
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)	966
TOPLAM ALAN (M2)	4.463,10
EMSAL ALAN (M2)	4.463,10
PROJE MALİYETİ (TL)	4.311.354,60
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 % 10,00 (Yıllık faiz %20,00/2) olacaktır. Buna göre 818 Ada, 10 Parsel (Eski 8280 Parsel)de kain değerlemeye konu taşınmazın değeri:

2.949,826,50.-TL / 1,10 = ~ 2.681.660 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	8.621.460.-TL
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ-TASFİYE YÖNTEMİ TOPLAMI	7.467.526.-TL

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 taşınmazlar arsa ve tarla vasfında olup, üzerlerinde yasal izin gerektirecek herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, **değerleme konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Arsa " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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 23 (Yirmiüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel ve 818 Ada, 10 Parselde (Eski 8280 Parsel) kain mülklerin Nihai Değer Takdiri;

~ 8.621.460.-TL (SekizmilyonaltıyüzymibirbindörtüzaltmışTürkLirası)

~ 1.268.963.-EURO (BirmilyonikiyüzaltmışsekizbindokuzyüzaltmışüçEuro)

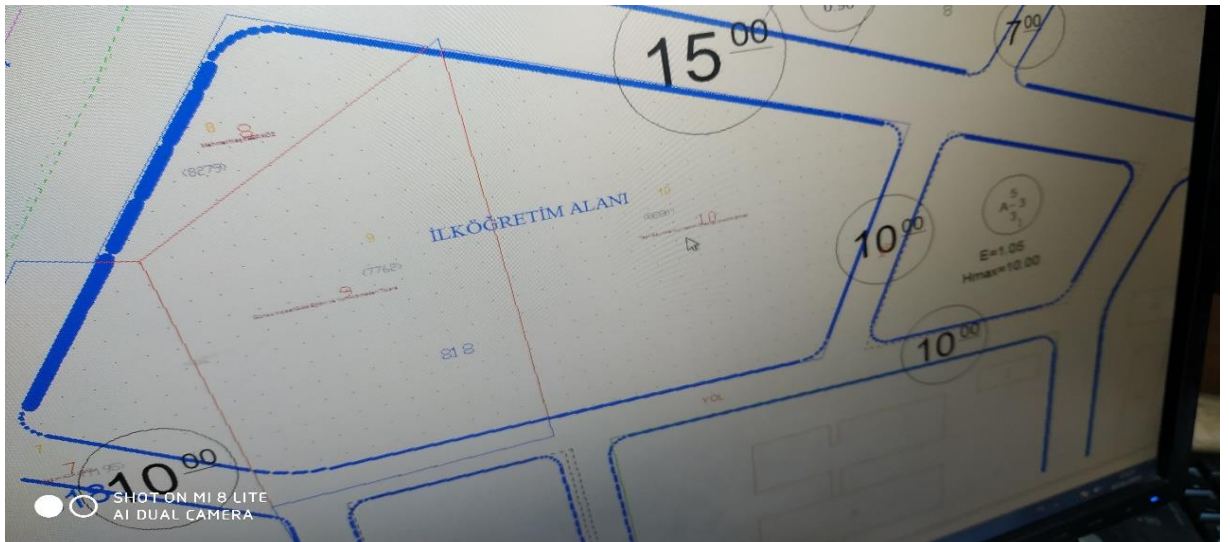
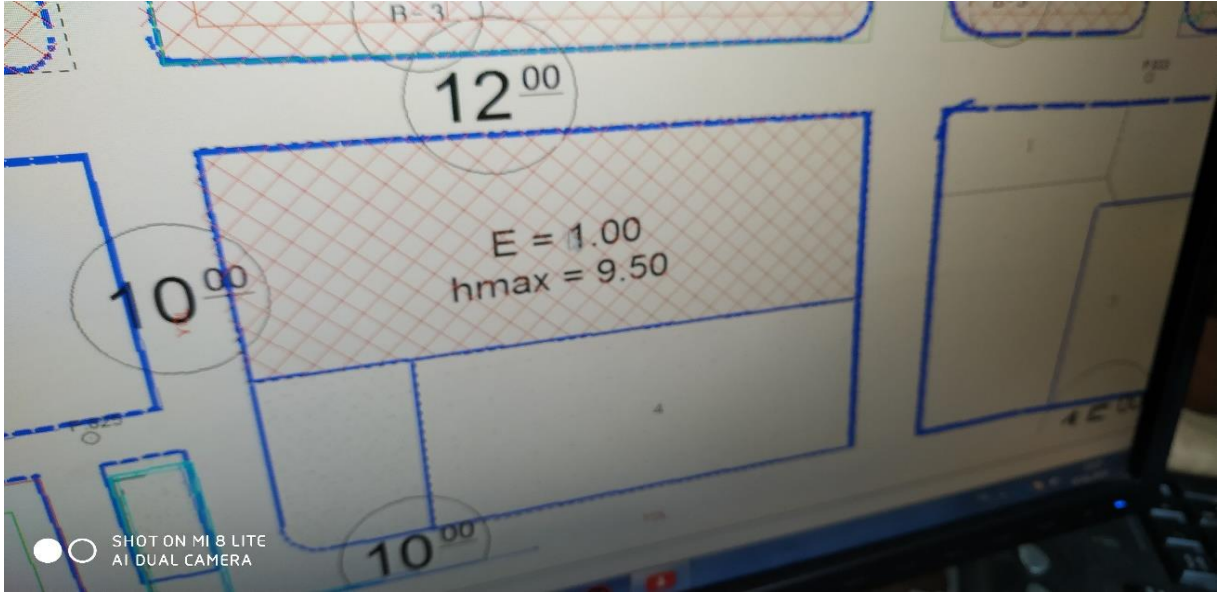
~ 1.416.326.-USD (BirmilyondörtüzonaltıbinüçyüzymialtıAmerikanDoları)

*(Hesaplamalarda 23.05.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.0872-TL, EURO Satış Kuru 6.7941-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





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	: ARİFBEY Mah.						
Mevki	: CANBAOĞLU						
Çift / Sayfa No	: 25 / 2497						
Kayıt Durum	: Aktif						

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Ebirliği 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-	- -	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcra Hacı: BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13 TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlemiştir.		31/08/2018 - 3679	--
Şerh	Kamı Hacı: İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831700 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 13400000 TL (Alacaklı: İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)		18/09/2018 - 3946	--
Şerh	İhtiyatı Hacı: BAKIRKÖY 13 İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 112500 TL. (Alacaklı: ADİL YURDDAŞ)		28/11/2018 - 5064	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:8120853) DORUK FAKTORİNG A.Ş. VergiNo:3060120122 SicilNo:418141	Evet	10,000,000.00 TL	% 30	1 / 0	F.B.K.	30/01/2018- 333	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konuluğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 257 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 264 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 256 Ada 9 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 818 Ada 10 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2018 13:14

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	: ARİFBEY Mah.						
Mevki							
Çift / Sayfa No	: 26 / 2521						
Kayıt Durum	: Aktif						

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Ebirliği 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-	- -	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcra Hacı: BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlemiştir.		31/08/2018 - 3679	--
Şerh	Kamı Hacı: İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831700 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 13400000 TL (Alacaklı: İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)		18/09/2018 - 3946	--
Şerh	İhtiyatı Hacı: BAKIRKÖY 13 İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 112500 TL. (Alacaklı: ADİL YURDDAŞ)		28/11/2018 - 5064	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:8120853) DORUK FAKTORİNG A.Ş. VergiNo:3060120122 SicilNo:418141	Evet	10,000,000.00 TL	% 30	1 / 0	F.B.K.	30/01/2018- 333	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konuluğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 257 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 264 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 256 Ada 9 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 818 Ada 10 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2018 13:19

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada Parsel	: 818/10			
Zemin No	: 98492806	Yüzölçüm	: 6.555,17 m2			
İl / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taş. Nitelik	: Tarla			
Kurum Adı	: Arifiye TM					
Mahalle / Köy Adı	: ARİFBEY Mah.					
Mevki	: Çınbağlı					
Çift / Sayfa No	: 15 / 1447					
Kayıt Durum	: Aktif					

tk43858

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Eldiriliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
412923028	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	6.555,17	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilerinin Tescili - 19/01/2018 - 210-(Kesinleşme Tar.:19/01/2018)	-
	ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
	Şerh	İcra Hacı : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13 TL bedel ile Alacaklı : SAVAŞ KOPIK lehine huciz işlemiştir.			31/08/2018 - 3679	--

Rapor Tarihi / Sayı : 03.12.2018 / 1318 271

Şerh	Kamu Hacı : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831700 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 13400000 TL (Alacaklı : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	18/09/2018 - 3946	--		
Şerh	İhtiyatı Hacı : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 112500 TL (Alacaklı : ADİL YURDDAŞ)	28/11/2018 - 5064	--		

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:8120853) DORUK FAKTORİNG A.Ş. VergiNo:3060120122 SicilNo:418141	Evet	10,000,000.00 TL	% 30	1 / 0	F.B.K.	30/01/2018- 333	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 257 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 264 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 256 Ada 9 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARİFBEY Mah. 818 Ada 10 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	30/01/2018- 333	--

İpotek ŞBİ Bilgisi

ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

GYO YAZISI



Tarih:26.12.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Sakarya ili, Arifiye ilçesi, 257 Ada, 1 Parsel, 264 Ada, 1 Parsel ve 818 Ada, 10 Parsel de yer alan Gayrimenkul üzerine, Doruk Faktoring A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, % 30 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı, 30.01.2018 tarihli, 333 yevmiye numaralı, ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK

Cengiz DİLLİ



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Adres: Yılları Ayaama Yolu No:15 Yeşil Pazar K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861**

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZELENME VE DENETİME KURUMU
(Yusufkama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.000-0140-89 -15521
Tarih : 28.09.2022

Konu: Değerleme Yetkisi

DEĞA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE BAŞVİSİZLİK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluna (Kurul) 28.09.2022 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Sektörüne, Bankalara Değerleme Hizmeti Vererek Karşılığında Yetkilendirilmesinde Faaliyetleri Haklarında Yetkilendirme (Yetkilendirme) 11 nci maddesinde istinaden, bankalara "yetkilendirme, gayrimenkul projeleri veya gayrimenkul bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti vermek yetkisi verilmesi uygun görülmiştir.

Kuruluş yetkilendirmeleri değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yetkilendirme yetri alan ulusal ve uluslararası diğer yetkilendirme ve bağımsız değerlendirme yetri alan yetkilendirme kuruluşlarına devretmek zorundadır. Bu yetkilendirmelerin arzusunda Yetkilendirme 12 nci maddesinde Kurumunuma yetkilendirme bildirimine ilişkin hükümler yer almaktadır olup, bu yetkilendirmelerin istisnası içerisinde de eksiklikler olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırı sebeplerle verilmesinden bakanlardan önceki emirlerdir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca, bu ekte tariflerinde gösterilen diğer kurumlar ile Anlık ve Hızlı Denetimli diğer kurumlar ile 2 defa ilgili denetim sonucu farklı olup 15 gün içerisinde Kurumunuma gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2021 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yetkilendirme uzmanı yetkilendirme değerlendirme kuruluşlarında stajörlüğü olan gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kuruluna Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerle, Yetkilendirme 3 üncü maddesinde (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili özel personel numarası veya bu kişilerle ilişkili numarası gerektirir, bu durumun tevkif olarak belgeleri eksikliğinde ele alınması ilgili değerlendirme sorumluluğunda olduğu. Yetkilendirme 5 ve 6 ncı maddelerinde değerlendirme ihtilaflarını hükümleri kısmı kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin uzmanlık bu kişilerle ilişkili durumlarında da yine ilgili kişiler tarafından sağ edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek maddi kayıpları karşılamak amacıyla Kurumunuma Yetkilendirme 19 üncü maddesinde (1) maddesi fıkrasında (a) bendini uygulanması uygun görülmesi konusunda Yetkilendirme uzmanı yetkilendirilmesinde değerlendirme işlemlerinde uzmanı yetkilendirme "kateri verilmeli". Bu çerçevede, Sektörüne katılıp personeli istinaden bildirimde stajörlüğü olan gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacakları Yetkilendirme 3 üncü maddesinde (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyor uygulamaları tevkif, bu nitelikleri tevkif edilebilir belgeleri temin ve saklanması ile bu kişilerin Yetkilendirme belgelerini kullanması 5 ve 6 ncı maddesinde değerlendirme ihtilaflarını hükümleri kısmı kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin uzmanlık bu kişilerle ilişkili durumlarında da yine ilgili kişiler tarafından sağ edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek maddi kayıpları karşılamak amacıyla Kurumunuma Yetkilendirme 19 üncü maddesinde (1) maddesi fıkrasında (a) bendini uygulanması uygun görülmesi sonucunda özetlenmektedir.

ANKARA BİLİMSEL VE TEKNİK KURULUŞLARI
Tel: (0312) 405 46 46 / Faks: (0312) 405 48 78
İnternet adresi: www.ankap.org.tr

[illegible][illegible]

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve İlgili Kuruluşlar

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (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

14 SUBAT 2014

No:402508

SÜRET

002833

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Tarih : 06.12.2013

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR


ANKARA 44. NOTERLİK
Feminili Başkatibi
Beytullah KAY