

DEĞERLEME RAPORU



Arifiye /SAKARYA

“ 3 ADET ARSA ”

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- “ Genel analiz ve veriler ” başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden 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 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 Kare Gayrimenkul Değerleme 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 taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- Raporda sunulan bulgular değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu için içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve n yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının creti 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 mlk 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** : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : KD-GR-1418
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : 31.12.2019

2.5. RAPORUN KAPSAMI

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arıfbey Mahallesinde sınırları dahilinde ve imarın 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel ve 818 ada 10 parselinde kain " Arsa-Tarla " vasıflı taşınmazların şirketimiz tarafından değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır.

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de yer alan 4. Madde'nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ İle) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur. Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

Adı soyadı	Görevi	SPK Lisans No
Erdem Yılmaz	Sorumlu Değ. Uzm.	400890
Ahmet Ulaş Demiral	Sorumlu Değ. Uzm.	401869

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Adres: Cumhuriyet Mahallesi Ekinoks Residence E1 Blok Kat 3 Ofis 23-25 Beylikdüzü / İstanbul

Telefon/ Faks : 0 (212) 873 49 49

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 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Telefon : 0 (212) 709 3745

Faks : 0 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2018 yılında toplam 82.003.882 kişi olup, bu nüfusun, 41.139.980' i erkek ve 40.863.902' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
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 VERİLERVE ANALİZİ

2019 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki döneme kıyasla %1,5 oranında daraldı. Bununla birlikte, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış veriler GSYH'da bir önceki döneme göre %1,2 büyüme kaydederek ekonomik aktivitedeki dönemsel toparlanmanın devam ettiğini ortaya koymuştur.

İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken turizmden gelen yüksek katkı ile üçüncü çeyrek dış dengesizliklerin de azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Ticaret Bakanlığı öncü Eylül verileriyle değerlendirildiğinde, üçüncü çeyrekte ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %3,3 artarken ithalat %2,6 daralmıştır. Böylece dış ticaret açığı geçen senenin aynı dönemine göre %25,6 oranında küçülmüştür. Yüksek turizm sezonu ile birlikte, Temmuz ve Ağustos aylarında cari işlemler hesabı sırasıyla 1,2 milyar Dolar ve 2,6 milyar Dolar fazla verirken ilk sekiz ayda cari işlemler hesabı geçen senenin aynı dönemindeki 31,1 milyar dolar açıktan 1 milyar dolar fazlaya dönmüştür. Eylül ayına ilişkin öncü turizm verileri cari işlemler hesabının fazla vermeye devam edeceğini gösterirken 2019 yılının tamamında Türkiye ekonomisinin sınırlı da olsa cari işlemler fazlası vereceğine işaret etmektedir.

2019'un geride kalan dönemindeki merkezi yönetim bütçe performansı, 2018 ikinci yarından itibaren ekonomiyi desteklemek üzere alınan tedbirler, faizlerdeki yükseliş ve iç talepteki gerilemenin etkisini yansıtmaktadır. Bu doğrultuda, vergi gelirleri 2019 Ocak-Eylül döneminde vergi gelirlerinde artış %5,6 ile sınırlı kalırken vergi dışı gelirlerdeki artışın desteği ile toplam bütçe gelirleri %19,6 oranında artmıştır. Aynı zamanda faiz giderleri ilk dokuz ayda geçen senenin aynı dönemine göre %34,9 artarken faiz dışı giderler %21,2 artış göstermiştir. Bu sonuçlarla Ocak-Eylül döneminde merkezi yönetim bütçe açığı 2018'in aynı dönemindeki 56,7 milyar TL'den 85,8 milyar TL'ye yükselirken faiz dışı denge 3,7 milyar TL fazladan 4,3 milyar TL açığa dönmüştür.

Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ılımlı iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir.

Bu makroekonomik gelişmeler altında, TCMB, yılın ilk yarısında sabit tuttuğu faizleri, üçüncü çeyrekte belirgin olarak aşağı çekmiştir. İlk yarıda %24,0'da sabit tuttuğu politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, Temmuz'da 425 baz puan, Eylül'de ise 325 baz puan indirerek %16,50'ye indirmiştir. TCMB Başkanı Murat Uysal, söz konusu indirimlerin önden yüklemeli yapıldığını belirtirken önümüzdeki dönemde olası indirimlerin daha yavaş olacağını sinyali vermektedir. TCMB'den gelen indirimler ve kamu bankaları öncülüğünde yapılan kampanyalarla kredi faizleri gerilerken Eylül ayı ile birlikte ipotekli konut satışları ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlenmiştir. Diğer öncü verilerle birlikte bu gelişmeler üçüncü çeyrekte olduğu gibi, dördüncü çeyrekte iktisadi faaliyetin toparlanmaya devam edeceğini göstermektedir.

Kaynak: Gyoder Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASIVE ANALİZİ

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünülüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenebilir.

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 ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır.

Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerin'de 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.

Yıllara Göre Sakarya Nüfusu			
Yıl	Sakarya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	1.010.700	505.645	505.055
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

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 1.010.700 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, Arıfbey Mahallesinde yer alan 818 ada 10 parsel (Eski 8280 Parsel), 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel olmak üzere toplam 3 adet parselde kaim mülktür.

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

Taşınmazların yer aldığı bölge Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir. Rapora konu 3 adet parselin ada ve parsel numaraları ile yüzölçümü büyüklükleri aşağıda tapu bilgilerinde yer almaktadır.

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 " vasfındadır.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 15.11.2019 tarihinde saat 08:55 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıda belirtilen takyitlerin bulunduğu tespit edilmiştir.

Serhler Hanesinde;

257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel üzerinde müştereken;

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 30/09/2019 tarih 2019/2297 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 88880.00 TL . (Alacaklı : NURHAN YOSMA TC:18686038156) 01/10/2019 tarih, 4308 yevmiye

818 ada 10 parsel, 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel üzerinde müştereken;

İcraiHaciz : 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 tarih, 3679 yevmiye

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 tarih, 3946 yevmiye

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 tarih, 5064 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALTUĞ BENGÜLER lehine haciz işlenmiştir. 11/12/2018 tarih, 5255 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2. İCRA DAİRESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN ALTIN AKBAY lehine haciz işlenmiştir. 19/12/2018 tarih, 5413 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 7.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2019 tarih 2018/18846 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 110347.26 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN lehine haciz işlenmiştir. 18/03/2019 tarih, 1356 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/19588 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : AZİZ AKPINAR lehine haciz işlenmiştir. 18/03/2019 tarih, 1359 yevmiye

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 12.İCRA DAİRESİ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 111000 TL . (Alacaklı : MUSTAFA ER) 10/09/2019 tarih, 3905 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13096 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 453614.95 TL bedel ile Alacaklı : ALİ SOYTÜRK lehine haciz işlenmiştir. 11/10/2019 tarih, 4558 yevmiye

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 150000 TL . (Alacaklı : ÜNZÜLE BAŞTÜRK) 23/10/2019 tarih, 4804 yevmiye

İcraiHaciz : İSTANBUL 12.İCRA DAİRESİ nin 30/10/2019 tarih 2019/26839 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 283390.55 TL bedel ile Alacaklı : CİHAN DOĞAN (T.C.45199363796) lehine haciz işlenmiştir. 31/10/2019 tarih, 4920 yevmiye

İcraiHaciz : MANİSA 2. İCRA DAİRESİ nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 192329.00 TL bedel ile Alacaklı : OYA DOĞU T.C 21215269020 lehine haciz işlenmiştir. 08/11/2019 tarih, 5085 yevmiye

***(Açıklama:Yukarıda sıralı şahısların lehine konulan haciz şerhleri şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)**

Rehinler Hanesinde:

818 ada 10 parsel, 257 ada 1 parsel, 264 ada 1 parsel üzerinde müştereken;

* 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)

Parseller üzerinde yer alan ipotek kaydı; GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan, portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekine konulmuştur.

818 Ada 10 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : SAKARYA / ARİFİYE
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : ARİFBEY
MEVKİ : Canbaoğlu
PAFTA NO : -
ADA NO : 818
PARSEL NO : 80
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Tarla
ARSA ALANI : 6.555,17 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : TAM
YEVMIYE NO : 210
CİLT NO : 15
SAHİFE NO : 1447
TAPU TARİHİ : 19.01.2018
EDİNME SEBEBİ : 3402 Say. Yas. 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

257 Ada 1 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : SAKARYA / ARİFİYE
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : ARİFBEY
MEVKİ : Canbaoğlu
PAFTA NO : -
ADA NO : 257
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 3.443,42 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : TAM
YEVMIYE NO : 3014
CİLT NO : 25
SAHİFE NO : 2497
TAPU TARİHİ : 26.11.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

264 Ada 1 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ	: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: SAKARYA / ARİFİYE
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: ARİFBEY
MEVKİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 264
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 4.463,10 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: TAM
YEVMIYE NO	: 3014
CİLT NO	: 26
SAHİFE NO	: 2521
TAPU TARİHİ	: 26.11.2013
EDİNME SEBEBİ	: İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazlardan 818 ada 10 nolu parsel, mer'i imar planı kapsamında "İlköğretim Alanı" olarak ayrılan bölgede kalmakta olup bu parselin ilgili bakanlık veya resmi idareler tarafından kamulaştırılması gerekmektedir. Değerleme çalışmasında bu husus dikkate alınmış olup kamulaştırma başlangıç bedeli olarak ilgili belediyeden temin edilen 2019 yılı sokak rayici takdir edilmiştir.

*** TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**

(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri yukarıda sunulmuştur. Ayrıca alınan bilgiye göre; 818 ada 10 nolu parsel (Eski:8280 parsel); 26.11.2013 tarih, 3014 yevmiye kaydı, Arifiye Tapu Müdürlüğü, 3402 Sayılı 22/A Md. Gereğince Yenilemenin 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, 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 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 terkinde 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 yapıbulunmamaktadır.

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 bilmeseyse bile, malın gerçek bir değeri vardır ” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir 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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirmeyapılmıştır.

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

ARSA EMSALLERİ:



Çınaraltı Gayrimenkul, 0 (264) 271 44 16; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesi, imarın 835 ada 10 parsel üzerinde, Ayırık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 540,00 m² alanlı konut + ticari imarlı arsa vasıflı taşınmaz 680.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma şartları bakımından daha iyi olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır.

$$(1.259 \text{ TL/m}^2 * 0.70 (\text{yüksek şerefiye}) = 881 \text{ TL/m}^2)$$

İlhan Taş Gayrimenkul, 0 (264) 230 10 11; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesi, imarın 152 ada 12 parsel üzerinde, Ayırık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 400,00 m² alanlı konut imarlı arsa vasıflı taşınmaz 350.000 TL bedelle satılıktır. (875 TL/m²)

Sahibinden, 0 (533) 497 03 32; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesi, imarın 172 ada 2 parsel üzerinde, Ayırık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 683,84 m² alanlı konut imarlı arsa vasıflı taşınmaz 715.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha iyi konumda olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır.

$$(1.046 \text{ TL/m}^2 * 0.80 (\text{yüksek şerefiye}) = 837 \text{ TL/m}^2)$$

Sahibinden, 0 (543) 234 34 01; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesi, imarın 158 ada 14 parsel üzerinde, Ayırık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 1.260,00 m² alanlı konut imarlı arsa vasıflı taşınmaz 1.100.000 TL bedelle satılıktır. (873 TL/m²)

Sahibinden, 0 (530) 760 69 70; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesi, imarın 769 ada 20 parsel üzerinde, Ayırık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 300,00 m² alanlı konut imarlı arsa vasıflı taşınmaz 300.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha iyi konumda olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır.

$$(1.000 \text{ TL/m}^2 * 0.85 (\text{yüksek şerefiye}) = 850 \text{ TL/m}^2)$$

KONUT EMSALLERİ:

Sahibinden, 0 (535) 042 26 34;Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1 yıllık 3 katlıbinanın 1.katında konumlu, 120,00 m2 kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı mesken267.500 TL bedelle satılıktır. **(2.229 TL/m2)**

Çelik Emlak, 0 (264) 279 81 18; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, yeni yapılı, 3 katlı binanın 2.katında konumlu, 125,00 m2 kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı mesken 275.000 TL bedelle satılıktır. **(2.200 TL/m2)**

Sahibinden, 0 (545) 245 79 18; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1 yıllık 3 katlı binanın 1.katında konumlu, 100,00 m2 kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı mesken 210.000 TL bedelle satılıktır. **(2.100 TL/m2)**

Bölge Emlak, 0 (264) 211 54 30; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1 yıllık 3 katlı binanın 1.katında konumlu, 146,00 m2 kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı mesken 240.000 TL bedelle satılıktır. **(1.644 TL/m2)**

Arifiye Emlak, 0 (264) 229 36 54; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1 yıllık 3 katlı binanın 2.katında konumlu, 110,00 m2 kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı mesken 220.000 TL bedelle satılıktır. **(2.000 TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazların yargıya intikal eden bir durumlarının 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

Taşınmazların 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 ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır. 264 ada 1 parsel ve 257 ada 1 parsel için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılırken, 818 Ada, 10 Parsel (Eski 8280 Parsel) İlköğretim Alanı olduğu için, kamulaştırma başlangıç bedeli olarak ilgili belediyeden temin edilen 2019 yılı sokak rayıcı takdir edilmiştir.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ

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 oluşturmada 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 projeksiyondan inşa edilecek sitede, toplam 2 blokta, ~ 151 m² büyüklüğünde toplam 24 adet mesken planlanmıştır.

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 30 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.

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 inşa edilecek sitede, toplam 2 blokta ~ 186 m² büyüklüğünde 24 adet ofis planlanmıştır.

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 30 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.

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 750.-TL, ticaret imarlı arsa için m² birim değeri 900.-TL olarak** belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz 818 ada 10 parsel için değer takdir edilirken, kamulaştırma başlangıç bedeli olarak ilgili belediyeden temin edilen 2019 yılı sokak rayici takdir edilmiştir. Buna göre;

257 Ada 1 Parsel ; $3.443,42 \text{ m}^2 \times 750,00\text{TL/m}^2 = 2.582.565,00.-\text{TL}$

264 Ada 1 Parsel ; $4.463,10 \text{ m}^2 \times 900,00\text{TL/m}^2 = 4.016.790,00.-\text{TL}$

818 Ada 10 Parsel; $6.555,17 \text{ m}^2 \times 75,24 \text{ TL/m}^2 = 493.211,00.-\text{TL}$

Yapılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi analizine göre konu taşınmazların tamamının değeri **7.092.566,00.-TL** (YedimilyondoksanikibinbeşyüzaltmışaltıTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde, arsa sahipleri ve müteahhitleri arası anlaşmanın % 30 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 **2.391,65 TL/m²**, ofis birim fiyatının **2.916,65 TL/m²** olabileceği öngörülmüştür.

257 Ada 1 Parsel için;

KAT KARŞILIĞI ORANI	: % 30
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 3.443,42m ²
KAKS	: 1,05
SATILABİLİR ALAN	: 3.615,59m ²
SATILABİLİR m ² BİRİM FİYATI	: 2.050 m ²
KISITA GÖRE TOPLAM DAİRE SAYISI	: 24
TOPLAM CİRO	: 8.647.228,22.-TL
YAPI BİRİM MALİYETİ (3 B)	: 1.210,00.-TL
TOPLAM ALAN (m ²)	: 3.615,59 m ²
EMSAL ALAN (m ²)	: 3.615,59 m ²
PROJE MALİYETİ (TL)	: 4.374.865,11.-TL
TOPLAM CİRO	: 8.647.228,22.-TL
RİSK SONRASI CİRO(TL)	: 6.917.782,57.-TL
ARSA SAHİBİNE DÜŞEY PAY (TL)	: 2.075.334,77.-TL
ARSA BİRİM FİYATI (TL/m ²)	: 602,70.-TL

Yapılan proje geliştirme analizine göre 257 ada 1 parselde kain taşınmazın değeri: **2.075.334,77.-TL** olarak takdir edilmiştir.

264Ada 1 Parsel için;

KAT KARŞILIĞI ORANI	: % 30
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.463,10 m ²
KAKS	: 1,00
SATILABİLİR ALAN	: 4.463,10 m ²
SATILABİLİR m ² BİRİM FİYATI	: 2.916,65 m ²
KISITA GÖRE TOPLAM DAİRE SAYISI	: 24
TOPLAM CİRO	: 13.017.300,62-TL
YAPI BİRİM MALİYETİ (3 B)	: 1.210,00.-TL
TOPLAM ALAN (m ²)	: 4.463,10m ²
EMSAL ALAN (m ²)	: 4.463,10m ²
PROJE MALİYETİ (TL)	: 5.400.351,00.-TL
TOPLAM CİRO	: 13.017.300,62-TL
RİSK SONRASI CİRO(TL)	: 10.413.840,49.-TL
ARSA SAHİBİNE DÜŞEY PAY (TL)	: 3.124.152,15.-TL
ARSA BİRİM FİYATI (TL/m ²)	: 700,00.-TL

Yapılan proje geliştirme analizine göre 264 ada 1 parselde kain taşınmazın değeri: **3.124.152.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Proje Geliştirme Yöntemi kullanılarak yapılan analiz sonucunda; 257 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parselde kain müklerin değeri toplam ~ **5.199.487,00.-TL** olarak takdir edilmiş, 818 ada 10 nolu

parşel için **493.211,00.-TL** nihai değeri takdiri ile taşınmazların toplam değeri **5.692.698,00 TL** hesaplanmıştır.

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 değeri tespitinde yukarıdaki değerieme yöntemlerinden, “ Emsal Karşılaştırma Yöntemi ” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

10.2 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. **Taşınmazlar arsa nitelikli olduğundan kira analizi yapılmamıştır.**

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

Değeriemesi 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 Tebliğı 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 değeriendirilmez. " 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, **değerieme 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 değerleme yöntemlerinden, “ **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 36 (otuzaltı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazların Tamamının Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	7.092.566,00	1.075.022,13	1.192.067,97
KDV DAHİL	8.369.227,88	1.268.526,11	1.406.640,20
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			

Erdem YILMAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400890

Ahmet Ulaş DEMİRAL

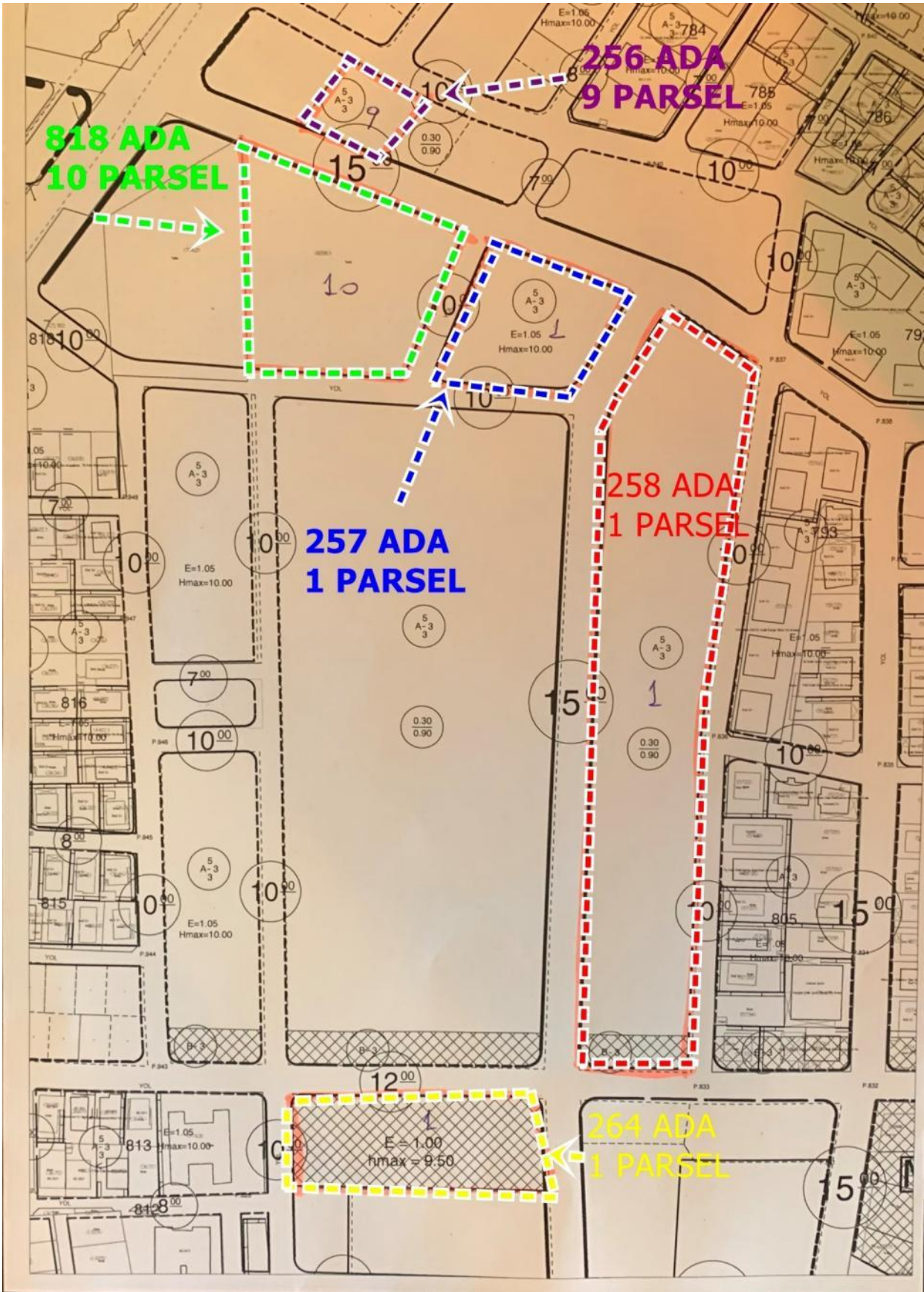
Sorumlu Değerleme Uzmanı

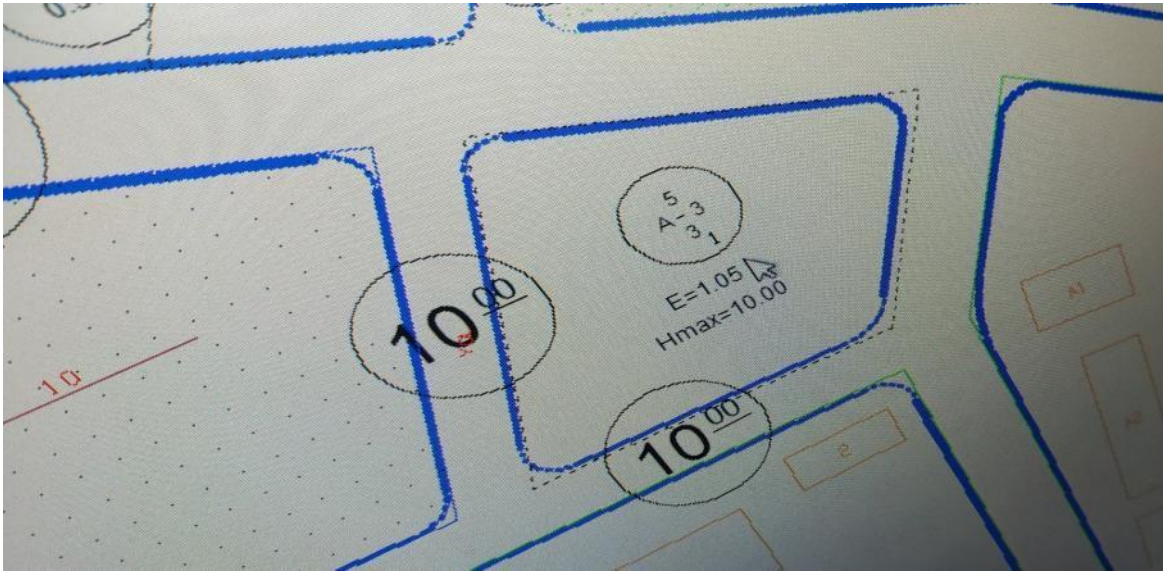
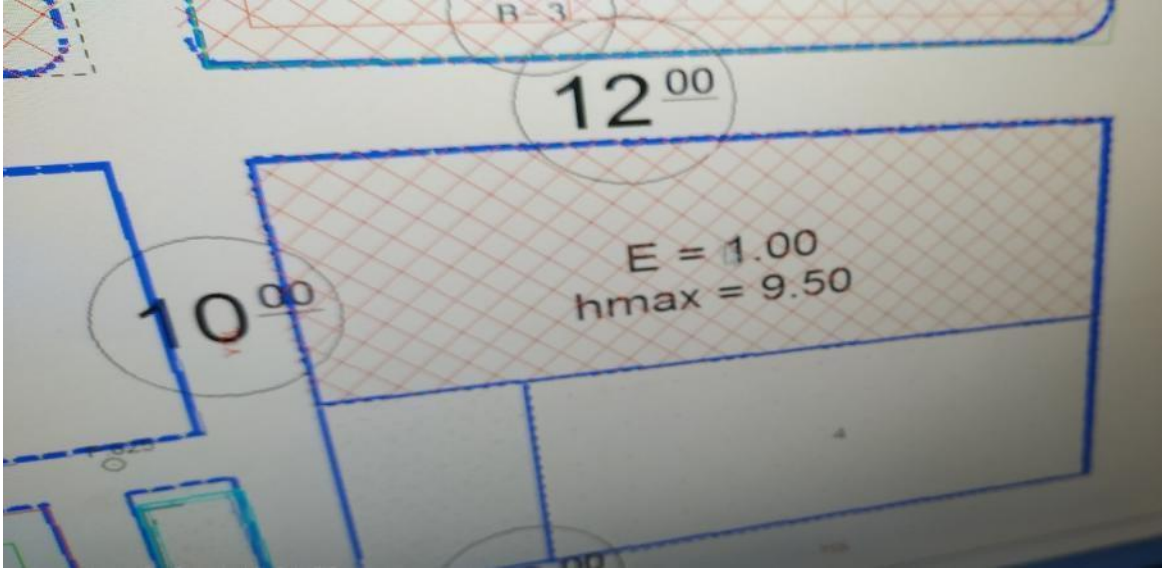
SPK Lisans No: 401869

12.EKLER



İMAR DURUMU





TAKYİDAT

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 Tas. 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	Ehliyetli 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 (İSM) - 26/11/2013 - 3014-	- -	- -
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13 TL bedel ile Alacaklı : SAV/Ş KOPUK lehine haciz işlemiştir.		31/08/2018 - 3679	--		
Şerh	Kamu Hacz : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831700 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 13400000 TL (Alacaklı : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)		18/09/2018 - 3946	--		
Şerh	İhtiyatı Hacz : BAKIRKÖY 13 İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 112500 TL (Alacaklı : ADIL YURDDAŞ)		28/11/2018 - 5064	--		
Şerh	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALTUĞ BENGÜLER lehine haciz işlemiştir.		11/12/2018 - 5255	--		
Şerh	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 2. İCRA DAİRESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN ALTIN AKDAY lehine haciz işlemiştir.		19/12/2018 - 5413	--		
Şerh	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2019 tarih 2018/18846 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 110347.26 TL bedel ile Alacaklı : PİNAR AYDIN lehine haciz işlemiştir.		18/03/2019 - 1356	--		
Şerh	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/19588 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : A/Z/ AKPINAR lehine haciz işlemiştir.		18/03/2019 - 1359	--		
Şerh	İhtiyatı Hacz : BAKIRKÖY 12. İCRA DAİRESİ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 111000 TL (Alacaklı : MUSTAFA ER)		10/09/2019 - 3905	--		
Şerh	İhtiyatı Hacz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 30/09/2019 tarih 2019/2297 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 88880.00 TL (Alacaklı : NURİHAN YOSMA TC:18060638156)		01/10/2019 - 4308	--		
Şerh	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13096 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 453614.95 TL bedel ile Alacaklı : ALI SOYTÖRK lehine haciz işlemiştir.		11/10/2019 - 4558	--		
Şerh	İhtiyatı Hacz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 150000 TL (Alacaklı : tazile başlıdır)		23/10/2019 - 4804	--		

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2019 8:55

1

Şerh	İcratı Hacz : İSTANBUL 12. İCRA DAİRESİ nin 30/10/2019 tarih 2019/26839 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 283390.55 TL bedel ile Alacaklı : CİHAN DOĞAN (T.C.45199363796) lehine haciz işlemiştir.	31/10/2019 - 4920	--
Şerh	İcratı Hacz : MANİSA 2. İCRA DAİRESİ nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 192329.00 TL bedel ile Alacaklı : OYA DOĞU T.C.21215269020 lehine haciz işlemiştir.	08/11/2019 - 5085	--

İpotek

Alacaklı	Müşterisi mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:8120853) DORUK FAKTORİNG A.Ş. Vergi No:3060120122 Sicil No: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								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye			Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
			-			--		
Düşünceler								

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 Tas. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Arifiye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ARİFBEY Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 26 / 2521		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2019 8:55

2

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
253769035	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.463,10	İmar (TSM) - 26/11/2013 - 3014- - -
S/R/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	İcra Hacz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13TL bedel ile Alacaklı : SAVAŞ KOPLUK lehine haciz işlemiştir.		31/08/2018 - 3679	--	
Şerh	Kamu Hacz : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831700 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 13400000 TL (Alacaklı : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)		18/09/2018 - 3946	--	
Şerh	İhtiyati Hacz : BAKIRKÖY 13 İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 112500 TL (Alacaklı : ADIL YURDDAŞ)		28/11/2018 - 5064	--	
Şerh	İcra Hacz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALTUĞ BENGÜLER lehine haciz işlemiştir.		11/12/2018 - 5255	--	
Şerh	İcra Hacz : BAKIRKÖY 2. İCRA DAİRESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN ALTIN AKHAY lehine haciz işlemiştir.		19/12/2018 - 5413	--	
Şerh	İcra Hacz : BAKIRKÖY 7. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/18846 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 110347.26 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN lehine haciz işlemiştir.		18/03/2019 - 1356	--	
Şerh	İcra Hacz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/19588 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : AZİZ AKPINAR lehine haciz işlemiştir.		18/03/2019 - 1359	--	
Şerh	İhtiyati Hacz : BAKIRKÖY 12. İCRA DAİRESİ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 111000 TL (Alacaklı : MUSTAFA ER)		10/09/2019 - 3905	--	
Şerh	İhtiyati Hacz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 30/09/2019 tarih 2019/2297 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 88880.00 TL (Alacaklı : NURHAN YOSMA TC:18686038156)		01/10/2019 - 4308	--	
Şerh	İcra Hacz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13096 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 453614.95 TL bedel ile Alacaklı : ALİ SOYTURK lehine haciz işlemiştir.		11/10/2019 - 4558	--	
Şerh	İhtiyati Hacz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 150000 TL (Alacaklı : ünölle baştürk)		23/10/2019 - 4804	--	
Şerh	İcra Hacz : İSTANBUL 12. İCRA DAİRESİ nin 30/10/2019 tarih 2019/26839 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 283390.55 TL bedel ile Alacaklı : CILIAN DOĞAN (T.C.45199363796) lehine haciz işlemiştir.		31/10/2019 - 4920	--	
Şerh	İcra Hacz : MAKİSA 2. İCRA DAİRESİ nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 192329.00 TL bedel ile Alacaklı : OYA DOĞU T.C.21215269020 lehine haciz işlemiştir.		08/11/2019 - 5085	--	

İpotek

Alacaklı	Müşterekliği?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:8120853) DORUK FAKTORİNG A.Ş. Vergi No:3060120122 Sicil No:418141	Evet	10,000,000.00 TL.	% 30	1 / 0	F.R.K.	30/01/2018- 333	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2019 - 8:55

3

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis 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 S/Bİ Bilgisi

S/R/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
				--

Düşünceler

Düşünceler

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
İt / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Tay. Nitelik	: Tarla
Kurum Adı	: Arifiye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ARİFBEY Mah.		
Mevkii	: Canbağlı		
Cilt / Sayfa No	: 15 / 1447		
Kayıt Durum	: Aktif		



MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
412923028	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM		6.555,17	3402 S.Y. nın 22/A Md. Gereğince Yatırımın Teslimi - 19/01/2018 - 210-(Kasım) Tar.19/01/2018)	- -
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serhi	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13 TL bedel ile Alacaklı : SAVAS KOPUK lehine haciz işlemiştir.		31/08/2018 - 3679	--		
Serhi	Kamı Hacz : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 18/09/2018 tarih E.831700 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 13400000 TL (Alacaklı : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)		18/09/2018 - 3946	--		
Serhi	İhtiyatı Hacz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ'nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 112500 TL (Alacaklı : ADIL YURDOĞAN)		28/11/2018 - 5064	--		
Serhi	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ'nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALI UĞUR HENGÜLHER lehine haciz işlemiştir.		11/12/2018 - 5255	--		
Serhi	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 2. İCRA DAİRESİ'nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : YASEMIN ALTIN AKDAY lehine haciz işlemiştir.		19/12/2018 - 5413	--		
Serhi	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 7. İCRA DAİRESİ'nin 18/03/2019 tarih 2018/18846 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 110347.26 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN lehine haciz işlemiştir.		18/03/2019 - 1356	--		
Serhi	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ'nin 18/03/2019 tarih 2018/19588 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : AZİZ AKFİNAR lehine haciz işlemiştir.		18/03/2019 - 1359	--		
Serhi	İhtiyatı Hacz : BAKIRKÖY 12. İCRA DAİRESİ'nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 111000 TL (Alacaklı : MUSTAFA ER)		10/09/2019 - 3903	--		
Serhi	İcratı Hacz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ'nin 11/10/2019 tarih 2019/13096 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 453614.95 TL bedel ile Alacaklı : ALI SOYER lehine haciz işlemiştir.		11/10/2019 - 4558	--		

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2019 : 8.55

6

Serhi	İhtiyatı Hacz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ'nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 150000 TL (Alacaklı : İzzetli Bağırkır)	23/10/2019 - 4804	--
Serhi	İcratı Hacz : İSTANBUL 12. İCRA DAİRESİ'nin 30/10/2019 tarih 2019/26839 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 283390.55 TL bedel ile Alacaklı : CİHAN DOĞAN (T.C.45199363796) lehine haciz işlemiştir.	31/10/2019 - 4920	--
Serhi	İcratı Hacz : MANİSA 2. İCRA DAİRESİ'nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 192329.00 TL bedel ile Alacaklı : OYA DOĞU T.C.21215269020 lehine haciz işlemiştir.	08/11/2019 - 5085	--

İpotek

Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:8120853) DORUK FAKTORİNG A.Ş. Vergi No:3060120122 Sicil No: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	Teslim 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

S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			-	--

Düşünceler

* Tesis edilen gerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: dk36804
Dursun ÇOBAN
Kayıtma Uygundur.
15.11.2019

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2019 : 8.55

7

COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ



GYO YAZISI



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme 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 banka veya finans kurumu arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ

YESİLGYO
YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
T: 0212 709 37 45 F: 0212 353 09 09 Tic.Sic.No:302536
www.yesilgyo.com Çıkarılmış Gırmaz 235.115.706.01 TL
Davutpaşa Vergi Dairesi: 470 0022 861

YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.11.2008

No : 400890

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdem YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401869

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet Ulaş DEMİRAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.15.399 - 657

Ş./07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks Residence E-1 Blok Kat:3/23
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi: 04.05.2011 tarih ve 10619 sayı ile Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 30.06.2011 tarih ve 20 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri:VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

MERKEZ : Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için iribab:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Askeriye Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/1

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-114 - 23346

20 Kasım 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.