

DEĞERLEME RAPORU



Arifiye /SAKARYA

“ 18 ADET MESKEN, 28 ADET İŞYERİ ”

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-1510
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : 31.12.2019

2.5. RAPORUN KAPSAMI

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifiye Mahallesi, Leylak Sokak posta adresinde ve imarın 262 ada 1 parselinde kain arsa üzerinde inşası devam eden projenin 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 III-62.3 sayılı “ Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Kararı Organı’nın 22.06.2007 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulunun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında 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	77.895.904	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	72.661.312	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

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 büyümeye 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 içerde 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 Kocaali ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımında 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 262 ada 1 parsel de kain mülktür.

Taşınmazların yakın çevresinde orta ve üzeri 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. Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde parseller üzerinde karma konut projesi gerçekleştirilmesinin planlandığı, proje bünyesinde konut alanları ve ticari ünitelerin olacağı ve halihazırda 262 ada 1 nolu parsel için yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların yer aldığı 262 ada 1 nolu parsel üzerinde; A, B, C Bloklar (yurt binası) ve T1A, T1B, T1C, T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E Bloklar olmak üzere toplam 11 adet blok planlanmıştır. Rapor konusu taşınmazların konumlandığı yapılardan T1 (A-B-C) blok olarak her biri zemin + 1 normal katlı 6 adet ticari, 6 adet konut fonksiyonlu olarak toplam 36 adet bağımsız bölüm, T2 (A-B-C-D-E) blokların her biri zemin katında 1'er adet dükkan, normal katların her birinde 1'er adet mesken olmak üzere toplam 10 adet bağımsız bölümlü projelendirilmiştir.

Taşınmazların yerinde yapılan incelemede, yurt bloklarının (A-B-C) tamamlandığı, T1A, T1B, T1C ve T2A Blokların %40 inşaat seviyeli vaziyette olduğu ve diğer blokların inşasına ise henüz

başlanmadığı tespit edilmiştir. 262 ada, 1 nolu parsel için Arifiye Belediyesi'nden alınan yapı ruhsatlarının tarih ve numaraları ile inşaat alanlarını gösteren **5.4.2. Madde** içeriğinde yer almaktadır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesinde yer alan 262 ada, 1 nolu parseldir. Taşınmazın yakın çevresinde orta ve üzeri 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.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Rapor konusu taşınmazların yer aldığı T1A, T1B, T1C, T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E Bloklar bünyesinde, ruhsat eki mimari projesine göre 23 adet mesken ve 23 adet asma katlı ticari işyeri olup toplam 46 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

T1A Blok:

Parselin güney cephesinde bulunan Leylak Sokak cepheli bina zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 6 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 6 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T1A blok yapımına başlanmış olup inşai tamamlanma oranı %40 seviyesinde tespit edilmiştir.

T1B Blok:

Parselin güney cephesinde bulunan Leylak Sokak cepheli bina zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 6 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 6 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T1B blok yapımına başlanmış olup inşai tamamlanma oranı %40 seviyesinde tespit edilmiştir.

T1C Blok:

Parselin güney cephesinde bulunan Leylak Sokak cepheli bina zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 6 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 6 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T1C blok yapımına başlanmış olup inşai tamamlanma oranı %40 seviyesinde tespit edilmiştir.

T2A Blok:

Parselin güney cephesinde bulunan Leylak Sokak üzerinden bakıldığında sağ yan tarafta konumlu bina zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2A Blok kaba inşaatı tamamlanmış, subasman dolgusu yapılmıştır. Yaklaşık %40 tamamlanma oranına sahiptir. Binanın zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları brüt alan dahil edilmemiştir.

T2B Blok:

Parselin güney cephesinde bulunan Leylak Sokak üzerinden bakıldığında sağ yan tarafta konumlu bina zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2B Blok kaba inşaatı tamamlanmış, subasman dolgusu yapılmıştır. Yaklaşık %40 tamamlanma oranına sahiptir. Binanın zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları brüt alanadahil edilmemiştir.

T2C Blok:

Parselin güney cephesinde bulunan Leylak Sokak üzerinden bakıldığında sağ yan tarafta konumlu bina zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2C Blok kaba inşaatı tamamlanmış, subasman dolgusu yapılmıştır. Yaklaşık %40 tamamlanma oranına sahiptir. Binanın zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları brüt alanadahil edilmemiştir.

T2D Blok:

Parselin güney cephesinde bulunan Leylak Sokak üzerinden bakıldığında sağ yan tarafta konumlu bina zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2D Blok kaba inşaatı tamamlanmış, subasman dolgusu yapılmıştır. Yaklaşık %40 tamamlanma oranına sahiptir. Binanın zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları brüt alanadahil edilmemiştir.

T2E Blok:

Parselin güney cephesinde bulunan Leylak Sokak üzerinden bakıldığında sağ yan tarafta konumlu bina zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2E Blok kaba inşaatı tamamlanmış, subasman dolgusu yapılmıştır. Yaklaşık %40 tamamlanma oranına sahiptir. Binanın zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları brüt alanadahil edilmemiştir.

Söz konusu projede yer alan T2A-B-C-D ve E blok tanımlı yapıların 1. Normal katları mesken olarak ruhsatlandırılmış olmasına rağmen yerinde uygulanacak avan projede bu katların bahçeli teraslı ticari taşınmaz olarak inşa edileceğine dair henüz onaylanmamış avan proje bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu blokların inşa edilmemiş olması, inşa edilen T2A bloğun ise henüz natamam olmasından dolayı değerlemede bu husus dikkate alınmamış, tapu niteliğine göre yasal değer takdir edilmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

262 ada 1 parseldeki takyidat kayıtları rapor ekinde sunulmuştur. Ayrıca rapor ekinde EK-3' de 262 ada 1 parselin tapu bilgileri tablosu yer almaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 15.11.2019 tarihinde saat 08:54 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıda belirtilen takyitlerin bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

Yönetim Planı: 14/12/2016, 16.12.2016 tarihli, 4288 yevmiye

Serhler Hanesinde;

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90.801,304,13 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

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 5.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/21268 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 309478.64 TL bedel ile Alacaklı : ABDULLAH ARAS lehine haciz işlenmiştir. 19/03/2019 tarih, 1363 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/16292 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 269649.58 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA EMRAH ARI lehine haciz işlenmiştir. 19/03/2019 tarih, 1387 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2.İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/21712 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2114406.27 TL bedel ile Alacaklı : KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. 20/03/2019 tarih, 1392 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9.İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/19591 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 204792.90 TL bedel ile Alacaklı : UFUK SARI (30208754054 T.C. NOLU) lehine haciz işlenmiştir. 21/03/2019 tarih, 1436 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9.İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/19592 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 292459.92 TL bedel ile Alacaklı : CEMİLE TÜZÜN (18832575818 T.C. NOLU) lehine haciz işlenmiştir. 21/03/2019 tarih, 1437 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 17.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/9043 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 455383.80 TL bedel ile Alacaklı : EMRAH ARKIN DOĞAN lehine haciz işlenmiştir. 21/03/2019 tarih, 1438 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 21/03/2019 tarih 2018/16026 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 220449.32 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN lehine haciz işlenmiştir. 22/03/2019 tarih, 1463 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 7. İCRA DAİRESİ nin 16/04/2019 tarih 2019/915 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 440654.42 TL bedel ile Alacaklı : SELİM ÜNAL lehine haciz işlenmiştir. 16/04/2019 tarih, 1853 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 11.İCRA DAİRESİ nin 10/10/2019 tarih 2019/17060 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 414227.69 TL bedel ile Alacaklı : IŞIL ÇALIŞKAN lehine haciz işlenmiştir. 10/10/2019 tarih, 4523 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

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ nin 10/10/2019 tarih 2019/219 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 194210.15 TL bedel ile Alacaklı : FATMA KILINÇ lehine haciz işlenmiştir. 14/10/2019 tarih, 4564 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/15399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 243907.93 TL bedel ile Alacaklı : KAYHAN DEMİRCİ lehine haciz işlenmiştir. 14/10/2019 tarih, 4569 yevmiye

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13099 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 165334.21 TL bedel ile Alacaklı : NİLGÜN AY lehine haciz işlenmiştir. 15/10/2019 tarih, 4585 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

***(Açıklama:Yukarıda sıralı şahısların lehine konulan haciz şerhleri tüm bağımsız bölümlerde müşterek olup, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)**

Rehinler Hanesinde:

* Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, % 36 faiz oranı ile, FBK müddetle 36.000.000 TL tutarında ipotek kaydı. (27.10.2015 tarih-3512 yevmiye)

Parsel 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.

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)

15.11.2019 tarihinde saat 08:54' de TKGM TAKBİS sisteminden alınan takyidat kaydına göre, 262 ada 1 parsel üzerine kayıtlı taşınmaz 16.12.2016 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.

*** 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:

Konut+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; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

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.

Taşınmazların konumlandığı T1A, T1B, T1C ve T2A blok tanımlı yapıların kaba inşaatı tamamlanmış olup fiilen %40 inşaat seviyeli tespit edilmiştir. T2B, T2C, T2D ve T2E blok tanımlı yapıların ise henüz inşasına başlanmamış olup incelenen yapı ruhsatlarının 3194 sayılı imar kanununa göre henüz 5 yıllık süresi dolmamıştır. Yanı sıra tapu niteliğinde kat mülkiyeti tesis edilirken, rapor konusu taşınmazların durumu natamam olarak belirtilmiş olup fiili kullanım şekli ile tapu niteliğinin uyumlu olması sebebiyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne "Proje" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca görünmemektedir.

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

Taşınmaza ait bila tarihli onaylı mimari projesi ve aşağıda tabloda tarih ve numaralı verilen yenileme yapı ruhsatları incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar; T1A, T1B, T1C, T2A, yaklaşık %60 inşaat seviyeli olup mevcut hali projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmektedir. T2B, T2C, T2D ve T2E Blokların inşasına başlanmamıştır.

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların konumlandığı bloklardan inşa edilenler natamam vaziyette olup taban oturumu olarak projesi ile uyumlu ancak henüz iç duvarlar örülmediğinden kullanım alanı olarak projesine uygunluğu tesit edilememiştir. 3194 sayılı imar kanununa göre ruhsatların 5 yıllık süresi devam etmekte olup belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 262 ada 1 parsel, T1A, T1B, T1C, T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E Bloklar için; 26.01.2016 tarihli onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş olup kaba inşaatı tamamlanan T1A, T1B, T1C ve T2A tanımlı blokların taban oturumu bakımından projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde incelenen yapı ruhsatlarıyla ilgili bilgiler yukarıda tabloda gösterilmiştir.

Blok No	Kat sayısı	Bağımsız Bölüm	Yapı Ruhsatı ve Numarası	Yapı Ruhsatındaki İnşaat Alanı (m2)
T1-A	2	12	22.08.2016 – 76/142	1.515,94
T1-B	2	12	22.08.2016 – 76/143	1.515,94
T1-C	2	12	22.08.2016 – 76/144	1.515,94
T2-A	2	2	22.08.2016 – 76/145	382,12
T2-B	2	2	22.08.2016 – 76/146	382,12
T2-C	2	2	22.08.2016 – 76/147	382,12
T2-D	2	2	22.08.2016 – 76/148	382,12
T2-E	2	2	22.08.2016 – 76/149	382,12
TOPLAM		229		6.458,42

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:

Konut+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; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

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

Yapı denetim işleri MDY Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır. Sırrıpaşa Mahallesi, Denizciler Caddesi, No: 131/3, Derince / Kocaeli.

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. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

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 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 örnekler 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 geliştirmeyapılmamıştır.

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.
- T1A, T1B ve T1C blok tanımlı yapıların ticari potansiyeli yüksek Leylak Sokak cephesinde yer almaları

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali.
- T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E blok tanımlı yapıların ticari potansiyeli zayıf sokak arasında konumlu olmaları

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 Mahallesinde, imarın 835 ada 10 parsel üzerinde, Ayrık 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 Mahallesinde, imarın 152 ada 12 parsel üzerinde, Ayrık 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 Mahallesinde, imarın 172 ada 2 parsel üzerinde, Ayrık 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 TL/m² * 0.80 (yüksek şerefiye) = 837 TL/m²)**

Sahibinden, 0 (543) 234 34 01; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesinde, imarın 158 ada 14 parsel üzerinde, Ayrık 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 Mahallesinde, imarın 769 ada 20 parsel üzerinde, Ayrık 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 TL/m² * 0.85 (yüksek şerefiye) = 850 TL/m²)**

KONUT EMSALLERİ:

Sahibinden, 0 (535) 042 26 34; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 1 yıllık 3 katlı binanın 1.katında konumlu, 120,00 m² kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı mesken 267.500 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)**

İŞYERİ-DÜKKAN EMSALLERİ:

Arifiye Emlak, 0 (264) 229 36 54; Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan 20 yıllık binanın zemin katında konumlu 85 m² alanlı dükkan 1.050.000 TL bedelle satılıktır. Konumu itibariyle ticari potansiyel bakımından daha avantajlıdır. **(12.353,00 TL/m²)**

Arifiye Emlak, 0 (264) 229 36 54; Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan 20 yıllık binanın zemin katında konumlu 121 m² alanlı dükkan 1.450.000 TL bedelle satılıktır. Konumu itibariyle ticari potansiyel bakımından daha avantajlıdır. **(11.983,00 TL/m²)**

Dörtüyz Gayrimenkul, 0 (264) 277 04 00; Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 2 bölümlü, 460m2 alanlı dükkan 2.200.000 TL bedelle satılıktır. **(4.783,00 TL/m2)**

Demiral İnşaat, 0 (542) 242 69 80; Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 1 bölümlü, 260m2 alanlı dükkan 1.000.000 TL bedelle satılıktır. **(3.846,00 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 sahip değildir.

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 taşınmaz arsa nitelikli olup, bölünmüş kısım değer analizine uygun bulunmamıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılmıştır.

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 değerlemede dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, ulaşımın kolay olması ve tercih edilen bölgede bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer in oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Kabulleri

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.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre natamam durum değeri için ~13.804.000.-TL değer takdir edilmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki değeri ise bilgi amaçlı olarak 25.090.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değer tespitinde rapor konusu taşınmazların genel brüt alanı esas alınmıştır.

*** Natamam durum değeri tespitinde, T2B, T2C, T2D ve T2E tanımlı blokların henüz inşa edilmemiş olması sebebiyle, bu bloklarda yer alan bağımsız bölümler için arsa payı değeri takdir edilmiştir.***

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 2.500-3.000.-TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür.

Ticari üniteler üzerinde yapılan araştırmalarda ise satış değerlerinin ağırlıklı olarak 5.000-7.000.-TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür. Konumsal şerefeyeler dikkate alınarak her bir taşınmaz için ayrı birim bedelleri belirlenmiştir. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların takdir olunan m2 birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi sonucunda, projenin %100 seviyesindeki tamamlanmış bugünkü değeri için ~ 24.282.923,00-TL, takdir edilmiştir. **Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu 262 ada 1 parsel toplam 33.827,60m2 yüzölçüme sahip olduğu, önceki yıllarda yurt bloklarının GYO portföyüne dahil olduğu bilgisi geçmiş yıl raporlarından edinilmiş olup, portföyden çıkartıldığı, T1 ve T2 blokların konumlu olduğu toplam arsa alanın proje sorumlularından alınan bilgiye göre yaklaşık 12.000m2 olduğu bilgisi dahilinde hesaplamalar yapılmış olup, ticari ve konut alanlarında ruhsatlı yasal alanlar dikkate alınarak yapılmıştır.**

* Projenin bitmiş haldeki değerinin hesaplanması için İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve sonuçları rapor ekindeki tabloda verilmiştir.

Karma proje dahilindeki konut ve işyeri için USD üzerinden projeksiyon yapılmış olup bu sebeple kullanılan yıllık büyüme oranı % 2, iskonto oranı mevcut ekonomik şartlar göz önüne alınarak risksiz faiz oranı ve risk primleri ile birlikte USD bazında % 11 olarak belirlenmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır.

10.2 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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 ilgili yazı rapor ekindedir.

Taşınmazların konumlandığı T1A, T1B, T1C ve T2A blok tanımlı yapıların kaba inşaatı tamamlanmış olup fiilen %40 inşaat seviyeli tespit edilmiştir. T2B, T2C, T2D ve T2E blok tanımlı yapıların ise henüz inşasına başlanmamış olup incelenen yapı ruhsatlarının 3194 sayılı imar kanununa göre henüz 5 yıllık süresi dolmamıştır. Yanı sıra tapu niteliğinde kat mülkiyeti tesis edilirken, rapor konusu taşınmazların durumu natamam olarak belirtilmiş olup fiili kullanım şekli ile tapu niteliğinin uyumlu olması sebebiyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne "Proje" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca görünmemektedir.

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 41 (Kırkbir) sayfadır (takyidat belgeleri hariç) ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

*** T1A, T1B, T1C ve T2A bloklarda yer alan taşınmazların fiziki tamamlanma oranı %40 seviyesinde olup nihai değer takdirinde bu oran dikkate alınmıştır. T2B, T2C, T2D ve T2E tanımlı blokların ise henüz inşa edilmemiş olması sebebiyle, bu bloklarda yer alan bağımsız bölümler için arsa payı değeri takdir edilmiştir.***

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

46 Adet Bağımsız Bölümün Natamam Durum Yasal Değeri (%40)			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	13.804.180,00	2.092.303,26	2.320.108,24
KDV DAHİL	16.288.932,40	2.468.917,85	2.737.727,72
* 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.)			
46 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Yasal Değeri (%100)			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	25.090.000,00	3.802.898,02	4.216.948,47
KDV DAHİL	29.606.200,00	4.487.419,67	4.975.999,19
* 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

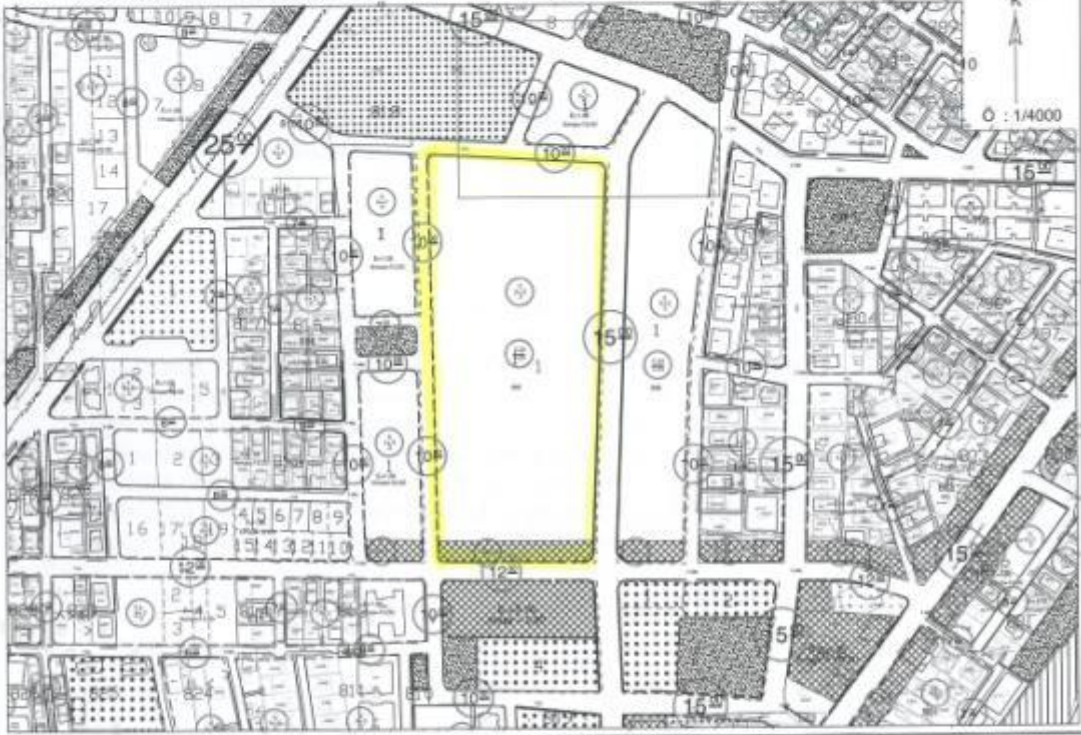
KARE
KARAYERİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı, Ekinoks
Residence E1 Blok Kat:3 D:23 Beşiktaş/İST.
T. 0212 673 49 49 F: 0212 673 49 50
Beylikdüzü V.D. 524 058 1000

12.EKLER





İMAR DURUMU

İMAR DURUMU		İmar Durum No:
 T.C. ARİFBEY BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADRES :	2017 / 331...
04.12.2017 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.		
M1 Yol Boyu Ticaret M Ticaret M2 Küçük Sanayi ☐ İskan Dışı Sahadadır. ☐ İskan Sahadadır. ☐ Sanayi Sahası ☐ Amme Hizmetine Ayrılan Saha ☐ Programdandır ☐ Program Dışıdır. ☐ K.D.K.Ç.A. ☐ Yerleşik Alan İçİ ☐ Yerleşik Alan Dışı		
		
Yol Genişliği : 15.00 Yapı Düzeni - Kat Adedi : A-3 Bina Yüksekliği : Bina Derinliği : Ön Bahçe Mesafesi : 5.00 Yan Bahçe Mesafesi : 5.00 Arka bahçe mesafesi : 5.00 T A K S : 0.30 K A K S : 0.90		Mahallesi : ARİFBİY MAH. Kad. Pafta No. : G24C03D4C Ada No. : 262 Parsel No. : 1 Yüzölçümü : 33.827,60 m² İmar Pafta No. : İmar Planı Tarihi : 14.07.2014 Temel Yüksekliği : PARSELİN BİR KISMI YOL BOYU TİCARET ALANINDADIR.
Ahmet Sedat KARA Kadastral Parseli İmara Adaple Eden 04.12.2017		Ömer Faruk KABAL Jeo. Mühendisi. 04.12.2017
O. Oğuz ÖZER İmr. ve Şeh. MÜD. V. 04.12.2017		
1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır 5-Bütün Yapılarda Yangın Yönetmeliğine uyulacaktır		

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. Mühür ve Adres
2. Mühür ve Adres

3. Mühür ve Adres

4. Mühür ve Adres

5. Mühür ve Adres

6. Mühür ve Adres

7. Mühür ve Adres

8. Mühür ve Adres

9. Mühür ve Adres

10. Mühür ve Adres

11. Mühür ve Adres

12. Mühür ve Adres

13. Mühür ve Adres

14. Mühür ve Adres

15. Mühür ve Adres

16. Mühür ve Adres

17. Mühür ve Adres

18. Mühür ve Adres

19. Mühür ve Adres

20. Mühür ve Adres

21. Mühür ve Adres

22. Mühür ve Adres

23. Mühür ve Adres

24. Mühür ve Adres

25. Mühür ve Adres

26. Mühür ve Adres

27. Mühür ve Adres

28. Mühür ve Adres

29. Mühür ve Adres

30. Mühür ve Adres

31. Mühür ve Adres

32. Mühür ve Adres

33. Mühür ve Adres

34. Mühür ve Adres

35. Mühür ve Adres

36. Mühür ve Adres

37. Mühür ve Adres

38. Mühür ve Adres

39. Mühür ve Adres

40. Mühür ve Adres

41. Mühür ve Adres

42. Mühür ve Adres

43. Mühür ve Adres

44. Mühür ve Adres

45. Mühür ve Adres

46. Mühür ve Adres

47. Mühür ve Adres

48. Mühür ve Adres

49. Mühür ve Adres

50. Mühür ve Adres

51. Mühür ve Adres

52. Mühür ve Adres

53. Mühür ve Adres

54. Mühür ve Adres

55. Mühür ve Adres

56. Mühür ve Adres

57. Mühür ve Adres

58. Mühür ve Adres

59. Mühür ve Adres

60. Mühür ve Adres

61. Mühür ve Adres

62. Mühür ve Adres

63. Mühür ve Adres

64. Mühür ve Adres

65. Mühür ve Adres

66. Mühür ve Adres

67. Mühür ve Adres

68. Mühür ve Adres

69. Mühür ve Adres

70. Mühür ve Adres

71. Mühür ve Adres

72. Mühür ve Adres

73. Mühür ve Adres

74. Mühür ve Adres

75. Mühür ve Adres

76. Mühür ve Adres

77. Mühür ve Adres

78. Mühür ve Adres

79. Mühür ve Adres

80. Mühür ve Adres

81. Mühür ve Adres

82. Mühür ve Adres

83. Mühür ve Adres

84. Mühür ve Adres

85. Mühür ve Adres

86. Mühür ve Adres

87. Mühür ve Adres

88. Mühür ve Adres

89. Mühür ve Adres

90. Mühür ve Adres

91. Mühür ve Adres

92. Mühür ve Adres

93. Mühür ve Adres

94. Mühür ve Adres

95. Mühür ve Adres

96. Mühür ve Adres

97. Mühür ve Adres

98. Mühür ve Adres

99. Mühür ve Adres

100. Mühür ve Adres

YAPI RUHSATI

2.2.2016

13.09.2016

14.07.2016

15.07.2016

16.07.2016

17.07.2016

18.07.2016

19.07.2016

20.07.2016

21.07.2016

22.07.2016

23.07.2016

24.07.2016

25.07.2016

26.07.2016

27.07.2016

28.07.2016

29.07.2016

30.07.2016

31.07.2016

01.08.2016

02.08.2016

03.08.2016

04.08.2016

05.08.2016

06.08.2016

07.08.2016

08.08.2016

09.08.2016

10.08.2016

11.08.2016

12.08.2016

13.08.2016

14.08.2016

15.08.2016

16.08.2016

17.08.2016

18.08.2016

19.08.2016

20.08.2016

21.08.2016

22.08.2016

23.08.2016

24.08.2016

25.08.2016

26.08.2016

27.08.2016

28.08.2016

29.08.2016

30.08.2016

31.08.2016

01.09.2016

02.09.2016

03.09.2016

04.09.2016

05.09.2016

06.09.2016

07.09.2016

08.09.2016

09.09.2016

10.09.2016

11.09.2016

12.09.2016

13.09.2016

14.09.2016

15.09.2016

16.09.2016

17.09.2016

18.09.2016

19.09.2016

20.09.2016

21.09.2016

22.09.2016

23.09.2016

24.09.2016

25.09.2016

26.09.2016

27.09.2016

28.09.2016

29.09.2016

30.09.2016

01.10.2016

02.10.2016

03.10.2016

04.10.2016

05.10.2016

06.10.2016

07.10.2016

08.10.2016

09.10.2016

10.10.2016

11.10.2016

12.10.2016

13.10.2016

14.10.2016

15.10.2016

16.10.2016

17.10.2016

18.10.2016

19.10.2016

20.10.2016

21.10.2016

22.10.2016

23.10.2016

24.10.2016

25.10.2016

26.10.2016

27.10.2016

28.10.2016

29.10.2016

30.10.2016

31.10.2016

01.11.2016

02.11.2016

03.11.2016

04.11.2016

05.11.2016

06.11.2016

07.11.2016

08.11.2016

09.11.2016

10.11.2016

11.11.2016

12.11.2016

13.11.2016

14.11.2016

15.11.2016

16.11.2016

17.11.2016

18.11.2016

19.11.2016

20.11.2016

21.11.2016

22.11.2016

23.11.2016

24.11.2016

25.11.2016

26.11.2016

27.11.2016

28.11.2016

29.11.2016

30.11.2016

01.12.2016

02.12.2016

03.12.2016

04.12.2016

05.12.2016

06.12.2016

07.12.2016

08.12.2016

09.12.2016

10.12.2016

11.12.2016

12.12.2016

13.12.2016

14.12.2016

15.12.2016

16.12.2016

35

[illegible]

VAZİYET



İNA

ARİFİYE PROJESİ - 262 ADA 1 PARSEL					
İnşaat Alanları (m2)					
Arsa Alanları (m2)					
Toplam İnşaat Alanları (m2)	6.458,78				
Satışa Esas Konut Alanları (m2)	3.670,96				
Satışa Esas Ticari Ünite Alanları (m2)	2.787,82				
	2020	2021	2022		
Satılabilir Alan (Konut) (m2)				3.670,96	
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	450,00	459,00	468,18		
Azami Yıllık Satış Geliri	1.651.932,00	1.684.970,64	1.718.670,05		
Satış Oranı	30%	30%	40%		
Satılabilir Alan (Ticari Ünite) (m2)				2.787,82	
Ticari Ünite Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	990,00	1.059,30			
Azami Yıllık Satış Geliri	2.759.941,80	2.953.137,73			
Satış Oranı	50%	50%			
USD/TL				5,7554	
Reel İskonto Oranı				11,00%	
Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü	1	1,11	1,23	1,37	1,52
Konut Satış Gelirleri	495.579,60	505.491,19	687.468,02		
Satış Oranı	30%	30%	40%		
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	100%		
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	1.651.932,00	1.684.970,64	1.718.670,05		
Yıllık Satış Geliri (USD)	495.579,60	505.491,19	687.468,02		
Ticari Ünite Satış Gelirleri	1.379.970,90	1.476.568,86			
Satış Oranı	50%	50%			
Kümülatif Satış Oranı	50%	100%			
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	2.759.941,80	2.953.137,73			
Yıllık Satış Geliri (USD)	1.379.970,90	1.476.568,86			
Serbest Nakit Akımı	1.875.550,50	1.982.060,06	687.468,02		
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	1.875.550,50	1.785.639,69	557.964,47		
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (USD)			4.219.154,66		
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (TL)			24.282.922,71		

GYO YAZI



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

262 Ada, 1 Parsel Parsel üzerinde, yer alan gayrimenkul'ler için müşterek olarak üzerine, HALKBANK A.Ş. lehine, 27.10.2015 tarihli, 3512 yevmiye numaralı, 36.000.000 TL tutarındaki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK

Cengiz DİLLİ

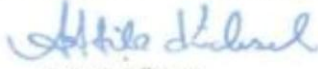


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: 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

SPK-BDDK LİSANSI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 K. Atilla KÖKSAL BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.12.2019

Belge No: 2019-01.2704

Sayın Erdem YILMAZ

(T.C. Kimlik No: 45289368410 - Lisans No: 400890)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2586

Sayın Ahmet Ulaş DEMİRAL

(T.C. Kimlik No: 23557881144 - Lisans No: 401869)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.399 - 657

6.07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

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

İlg: 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

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.