

# DEĞERLEME RAPORU



**Arifiye /SAKARYA**

**“ 1 ADET BİNA ”**

## **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 yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için 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 işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI : KD-GR-1417
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ : 31.12.2019

## 2.5. RAPORUN KAPSAMI

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi sınırları dahilinde ve imarın 256 ada 9 parselinde kain " Arsa " vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından değerlendirme tarihi itibariyle 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	77.695.904	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 fazlalaşmış 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 km<sup>2</sup> alan kaplamaktadır. Sakarya, bu yüzölçümü ile Türkiye topraklarının % 0,72'sine tekabül etmektedir.

İl sınırlarının toplam uzunluğu 370 km olup, bu sınırların 52 km si kıyı, 318 km si kara sınırlarını oluşturmaktadır. Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehri. 2015 yılı sayımına göre 953.181 nüfusa sahiptir. 16 ilçesi vardır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca - Kocaeli 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.

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 taşınmaz, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi’nde yer alan 256 ada 9 parselde kain mülktür. Taşınmazın 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.

Taşınmazın yer aldığı bölge Atatürk Caddesi’ne 200 m., D-100 Karayolu’na 1,7 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,8 km. mesafededir. Parsel topoğrafik olarak düz, geometrik olarak amorf şeklindedir ve 1.218,76 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Konumu, ulaşım rahatlığı, mevcut imar durumu, mesken olarak tercih edilen bir bölgede konumlanması ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir. Taşınmaz Sakarya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi’nde sınırları dahilinde yer alan ve imarın 256 ada 9 parselinde kain mülktür. Parsel üzerinde A ve B Blok olarak numaralandırılmış 2 adet blok bulunmaktadır. A Blok zemin+2 normal kattan oluşmakta olup, her katta 4 adet mesken, blok dahilinde 12 adet mesken yer almaktadır. B Blok zemin+2 normal kattan oluşmakta olup, her katta 3 adet mesken, blok dahilinde 9 adet mesken yer almaktadır. Meskenler; Salon+Mutfak, 2 adet Yatak Odası, Banyo+WC ve zemin katlarda teras, katlarda

balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Binalar rencokompozit yapı sistemi ile inşa edilmektedir. Yapı içerisindeki mesken birimleri için henüz **kat irtifakı tesis edilmemiştir**. Değerleme tarihi itibarıyla yapının tamamlanma oranı %40 seviyesinde tespit edilmiştir.

## 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:

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:**

\* 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.

### **256 Ada 9 Parsel**

<b>SAHİBİ - HİSSESİ</b>	: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	:SAKARYA / ARİFİYE
<b>BÖLGESİ</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: ARİFBEY
<b>MEVKİ</b>	:Canbaoğlu
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	:256
<b>PARSEL NO</b>	: 9
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	: 1.218,76 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: -
<b>BLOK NO</b>	: -
<b>KAT NO</b>	: -
<b>NİTELİĞİ</b>	: -
<b>ARSA PAYI</b>	: TAM
<b>YEVMIYE NO</b>	:3784
<b>CİLT NO</b>	:25
<b>SAHİFE NO</b>	:2496
<b>TAPU TARİHİ</b>	:11.11.2016
<b>EDİNME SEBEBİ</b>	: Tevhit İşlemi

**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**

##### **\* TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**

(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri yukarıda sunulmuştur. Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri bulunmamaktadır.

##### **\* ARİFİYE BELEDİYESİ**

(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmaz 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, ayırık nizam, kat adedi: 3, ön bahçe: 5 m., yan bahçe: 3 m. yapılaşma kısıtlarıyla **Konut Alanı** lejantlıdır.

#### **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 TÛM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÛM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÛKÛMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÛŞ**

Söz konusu taşınmaz üzerinde rencokompozit yapı sistemi ile inşa edilen A ve B Bloklu proje için mimari proje onaylanmış (02.01.2017) ve ruhsata bağlanmıştır (17.02.2017 tarih-78/24-25). Yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmaz 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, ayırık nizam, kat adedi: 3, ön bahçe: 5 m., yan bahçe: 3 m. yapılaşma kısıtlarıyla **Konut Alanı** lejantlıdır.

Belediyede mevcut dosyasında, 02.01.2017 tarihli ve onaylı mimari projesi ile,A Blok için alınmış olan 17.02.2017 tarihli ve 78/24 sayılı ve B Blok için alınmış olan 17.02.2017 tarihli ve 78/25 sayılı Yapı Ruhsatı Belgesi incelenmiştir.

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

Taşınmaza ait A Blok için alınmış olan 17.02.2017 tarihli ve 78/24 sayılı ve B Blok için alınmış olan 17.02.2017 tarihli ve 78/25 sayılı Yapı Ruhsatı Belgesi mevcuttur.

#### **İmar Durumu:**

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmaz 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, ayırık nizam, kat adedi: 3, ön bahçe: 5 m., yan bahçe: 3 m. yapılaşma kısıtlarıyla **Konut Alanı** lejantlıdır.

#### **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**

Taşınmazın yapı denetim işleri Eytun Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir. Dosyasında Eytun Yapı Denetim Limited Şirketi Hakkında herhangi olumsuz belgeye rastlanmamıştır. Adresi: Ömerağa Mah. İnönü Cd. Asal Apt.Sitesi No:156, İç kapı no 6, İzmit / KOCAELİ

#### **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 bilmese bile, malın gerçek bir değeri vardır ” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

### 6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

- \* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- \* Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- \* Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir 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 geliştirme yapılmamıştır.



## 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 Mahallesinde, imarın 835 ada 10 parsel üzerinde, Ayrık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 540,00 m<sup>2</sup> 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 TL/m<sup>2</sup> \* 0.70 (yüksek şerefiye) = 881 TL/m<sup>2</sup>)**

**İlhan Taş Gayrimenkul, 0 (264) 230 10 11;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesiinde, imarın 152 ada 12 parsel üzerinde, Ayrık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 400,00 m<sup>2</sup> alanlı konut imarlı arsa vasıflı taşınmaz 350.000 TL bedelle satılıktır. **(875 TL/m<sup>2</sup>)**

**Sahibinden, 0 (533) 497 03 32;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesiinde, imarın 172 ada 2 parsel üzerinde, Ayrık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 683,84 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> \* 0.80 (yüksek şerefiye) = 837 TL/m<sup>2</sup>)**

**Sahibinden, 0 (543) 234 34 01;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesiinde, imarın 158 ada 14 parsel üzerinde, Ayrık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 1.260,00 m<sup>2</sup> alanlı konut imarlı arsa vasıflı taşınmaz 1.100.000 TL bedelle satılıktır. **(873 TL/m<sup>2</sup>)**

**Sahibinden, 0 (530) 760 69 70;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Arifbey Mahallesiinde, imarın 769 ada 20 parsel üzerinde, Ayrık nizam, 3 kat, E:1,05 yapılaşma şartlarına haiz, 300,00 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> \* 0.85 (yüksek şerefiye) = 850 TL/m<sup>2</sup>)**

#### **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)**

**Mesut Yaman Gayrimenkul, 0 (264) 222 10 00;** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan 3.katlı binanın 1.katında konumlu 2+1 90 m2 alanlı olarak beyan edilen mesken 720 TL bedelle kiralıktır. **(8,00 TL/m2)**

**Atasoy Gayrimenkul, 0 (505) 356 28 22;** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan 3.katlı binanın 3.katında konumlu 3+1 125 m2 alanlı olarak beyan edilen mesken 1.050 TL bedelle kiralıktır. **(8,40 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 taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

### 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 Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

### 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ

Her iki yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

### 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 Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Bu yöntemde bölgedeki benzer yapılaşma koşullarına sahip arsa fiyatlarına, konum ve alansal uyumlulaştırma yapılarak maliyet yöntemine esas teşkil etmek üzere arsa birim değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yanı sıra konut emsalleri araştırılmış olup halihazırda %40 seviyesindeki yapı içerisinde projelendirilen 21 adet mesken birimi için kat irtifakı tesis edilmesi durumunda, her bir meskenin tamamlanması durumundaki değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir. Söz konusu değer detayı EK-1'de sunulmuştur.

Buna göre söz konusu yapıda mimari projeye göre tasarlanan 21 adet mesken için **kat irtifakı tesis edilerek** %100 seviyesinde tamamlanması durumunda ki değeri, **bilgi amaçlı olarak 3.458.600,00 TL** tahmin ve takdir edilmiştir.

Parsel üzerindeki proje hasılatına göre yapılan maliyet analizi ve maliyet hariç yaklaşık müteahhit kârı esas alındığında, yapılan projeksiyona göre hesaplanan arsa birim fiyatı aşağıdaki gibidir:

Projeden Elde Edilen Toplam Hasılat: 3.458.600,00 TL

Müteahhit Kârından Arındırılmış Toplam Hasılat: (Toplam Hasılat / (1+0,23))= ~2.811.870 TL  
Toplam İnşaat Maliyeti: 1525,63 m<sup>2</sup> x 1210 TL/m<sup>2</sup> (3B)= ~1.846.012 TL  
Arsa Artık Değeri= 2.811.870 TL – 1.846.012 TL= 965.858,00 TL  
**Arsa Birim Değeri:** 965.858,00 TL / 1.218,76 m<sup>2</sup>= 792,49 TL/m<sup>2</sup> = ~ **800 TL/m<sup>2</sup>**

### **Maliyet Yöntemi Analizi**

Değerleme konusu parsel üzerinde inşası devam eden natamam vaziyetteki mevcut bina için, henüz kat irtifakı tesis edilmediğinden Arsa+Bina olarak "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi aşağıda yer almaktadır;

**Arsa Değeri:** 1218,76 m<sup>2</sup> x 800TL/m<sup>2</sup> = 975.008,00-TL

**Yapı Değeri:** 1525,63 m<sup>2</sup> x 1210 TL/m<sup>2</sup> x 0,40 (%40 Tamamlanma Oranı)= 738.404,92 TL

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne Göre (%40 İnş. Sev.) Arsa+Yapı için; **1.713.412,92 TL** takdir edilen değer tutarındır.

## **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 Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

Bölgedeki kiralık emsalleri incelemesi sonucunda, projede tasarlanan 21 adet bağımsız birim mesken için rayiç kira değerlerinin ortalama 10.-TL/m<sup>2</sup>-15.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiş, bu taşınmazların proje alanına göre kira değerleri EK-3 nolu tabloda sunulmuştur.

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın Belediye servisinde mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır, ancak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kat irtifakının kurulmamış olduğu tespit edilmiştir.

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

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

portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

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

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

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 33 (otuzüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Natamam Durum Değeri (%40)			
	TL	EURO	USD
KDV HARİÇ	1.713.413,00	259.702,47	287.978,25
KDV DAHİL	2.021.827,34	306.448,91	339.814,34
* 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.)			
Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Aylık Kira Değeri (%100)			
	TL	EURO	USD
KDV HARİÇ	19.850,00	3.008,67	3.336,25
KDV DAHİL	23.423,00	3.550,23	3.936,77
* 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**

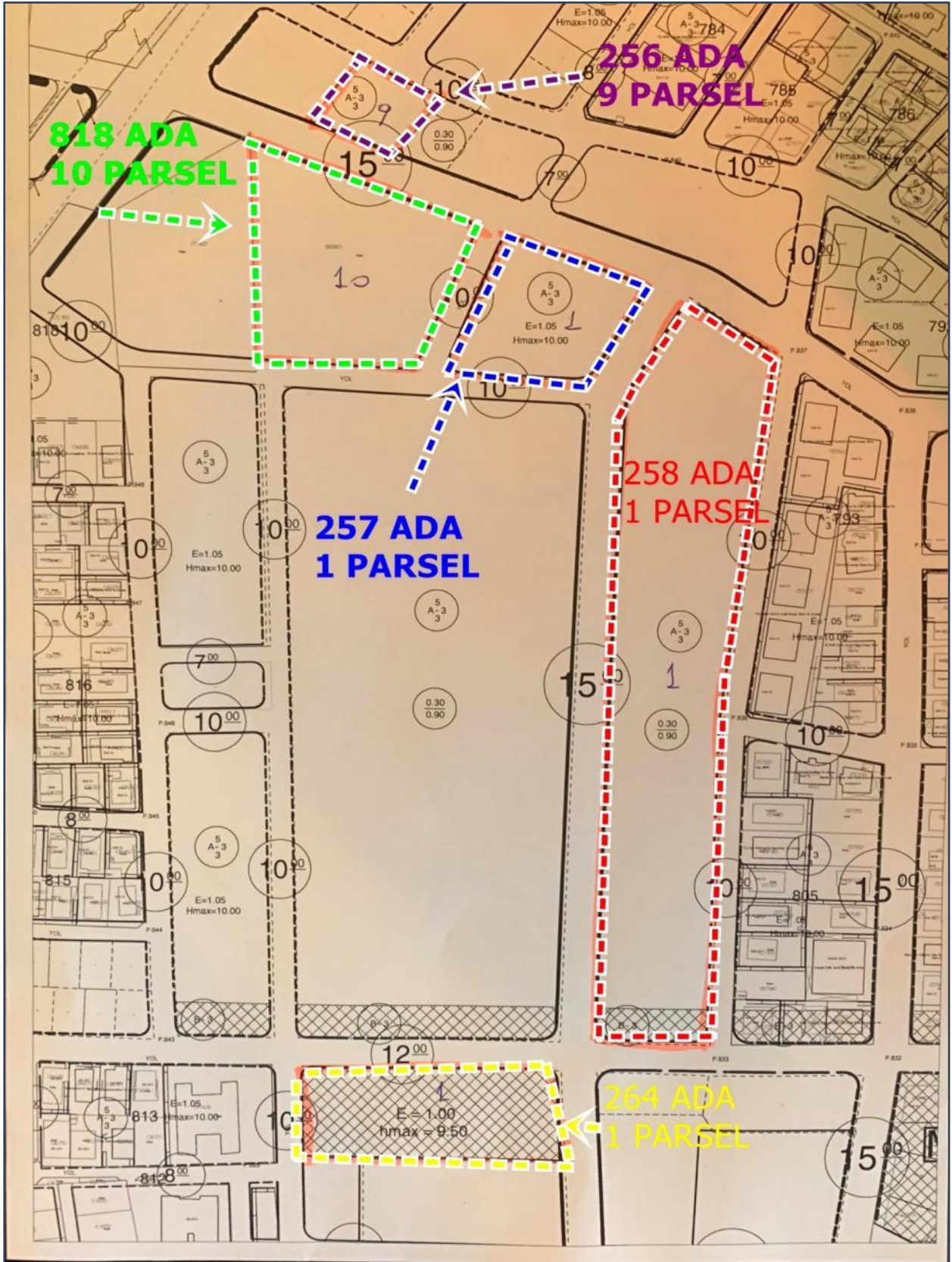


**KARE**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks  
Residence E1 Blok Kat:3 D:23 Beşiktaş/İSTANBUL  
T: 0212 873 49 49 F: 0212 873 49 50  
Beykoku V.D. 524 058 1000

12.EKLER



**İMAR DURUMU**



**YAPI RUHSATI**

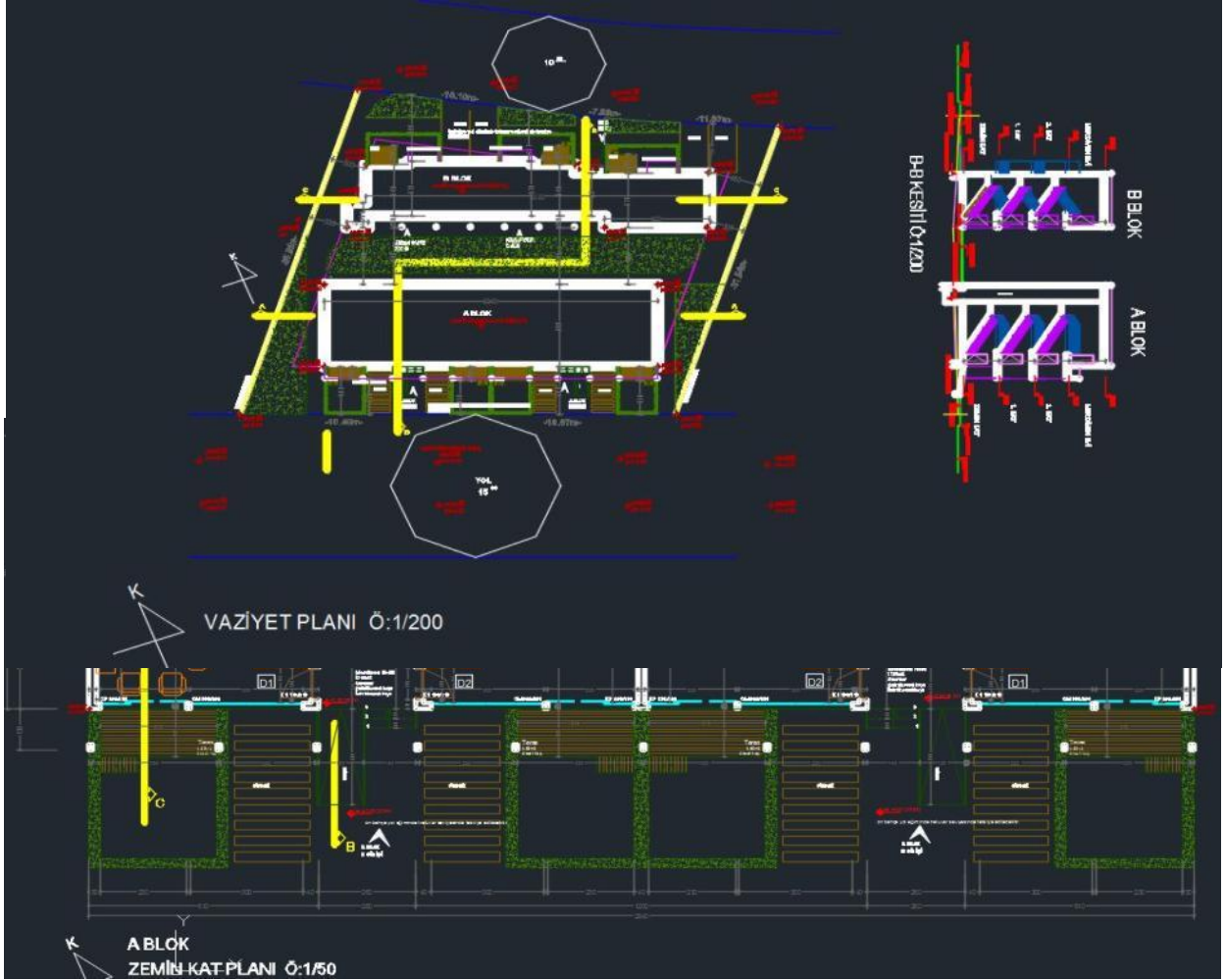
YAPI RUHSATI												122273956			
1 Ruhsat Verilen Kurum: ARIFİYE BELEDİYESİ				6 Ruhsatın verildiği amaç:				9 Ruhsatın onay tarihi:		10 Ruhsat no:		11 Ruhsat tarihi:		12 Ruhsat no:	
2 Ruhsat verilen yapının adresi:				1 Yeni yapı				10 Restorasyon		17 Subat 2017		78/24			
8 SAKARYA İlçe ARIFİYE				<input type="checkbox"/> 2 Yeniden				<input type="checkbox"/> 11 Gökçüdenme		13 İmar planı onay tarihi:		14 İmar durumu tarihi:		15 İmar durumu no:	
Belediye ARIFİYE BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> 3 Yeniden				<input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği		14.07.2014		20.12.2018		2018/428	
Mahalle: ARIFİYE				<input type="checkbox"/> 4 Ek İmar				<input type="checkbox"/> 13 Fesatçılık		17 Parşölyen plan onay tarihi:		18 Parşölyen kullanım amacı:		19 Parşölyen alan(m <sup>2</sup> ):	
Meryem,İbrahim,Çabuk,Arslan,İsmine adı				<input type="checkbox"/> 5 Kat İmarı				<input type="checkbox"/> 14 Mekânlık İmarat		/ /		KONULU		1218.76	
Meryem,İbrahim,Çabuk,Arslan,İsmine adı				<input type="checkbox"/> 6 İmar				<input type="checkbox"/> 15 Elektrik İmarat		20 Tapu tesvil belgesi verilen kurum:		21 Tapu tesvil belgesi tarihi:		22 Tapu tesvil belgesi no:	
Caddesi/Sokakı/Alanı/İnönü adı				<input type="checkbox"/> 7 Geçici				<input type="checkbox"/> 16 İmar değişikliği		ARIFİYE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22.11.2016		3914	
Site adı:				<input type="checkbox"/> 8 Tadilat				<input type="checkbox"/> 17 İhtisat İmarı		23 CED rapor onay tarihi:		24 Planlanan inşaat başlama tarihi:		25 Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
3 Pafta No:				<input type="checkbox"/> 9 Dolgu				<input type="checkbox"/> 18 Bahçe İmarı		/ /		/ /		/ /	
4 Ada No:				<input type="checkbox"/> 10											
5 Parsel No:				<input type="checkbox"/> 11											
6 Blok No:				<input type="checkbox"/> 12											
7 Bağlısız bölünme no:				<input type="checkbox"/> 13											
G24K03D1C				298				9		A					
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin							
27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				42 Adı soyadı, unvanı							
KAMİL ENGİN YEĞİT, TEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 5473330108				YUSUF ZIYA KOPIK, EMROĞLU İTH İNŞAAT VE TUR TİC.LTD.ŞTİ., 2524070088				ÖZKAN KILIÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ							
<input type="checkbox"/> Özal				<input type="checkbox"/> Özal				<input type="checkbox"/> Özal							
<input type="checkbox"/> Kamu				<input type="checkbox"/> Kamu				<input type="checkbox"/> Kamu							
<input type="checkbox"/> Yabancı				<input type="checkbox"/> Yabancı				<input type="checkbox"/> Yabancı							
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33 Çiftlik adı:				43 TC kimlik no							
MARMARA KURUMLAR				Emiroğlu İNŞAAT VE TURİZM TİC.LTD.ŞTİ.				44782801172							
29 Vergi kimlik no				34 Vergi kimlik no				44 Oda sicil no							
8900045368				ALEMDAR				65278							
30 Adres				38 Sicil no				45 Sigorta sicil no				46 Sözleşme tarihi		47 Sözleşme no	
MALTEPE MAH. YELANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAP. NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL				KARABAĞ MAH. HAFİZ SELİM EFENDİ SK. ASYA İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 14 İÇ KAP. NO: 207 İZMİT / KOCAELİ				48 Adres				49 İmza			
31 İmza				40 Sicil esas adres				41 İmza							
												ARIFİYE MAH. ADNAN MENDERES CAD. NO: 18 İÇ KAP. NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA			
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
50 Kullanma amacına göre yapının bölünmez bölümleri ile ortak alanları		51 Başlıca bölünme sayısı		52 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		53 Benzer yapı sayısı		54 Yapıda başlıca bölünme sayısı		55 Yapıda konut birim(daire) sayısı		56 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		57 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	
1110 - Mesken		12		685,56		12		12		12		308,74		806,18	
3004 - Ortak Alan (Merdiven)				210,6		2		21		21		305,82		1525,83	
58 Toplam yapı sayısı		59 Toplam başlıca bölünme sayısı		60 Toplam konut birim(daire) sayısı		61 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )		62 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		63 Yapının yalıtım kalitesi sınıfı		64 Yapının yalıtım sınıfı		65 Yapının toplam yüksekliği(m)	
3		21		21		305,82		1525,83		B		B		9,5	
67 Yapının yalıtım sınıfı		68 Yapının yalıtım sınıfı		69 Yapının toplam yüksekliği(m)		70 İmar kalite sınıfı		71 Yapının yerleşim sınıfı		72 Yapının yerleşim sınıfı		73 Yapının yerleşim sınıfı		74 Yapının yerleşim sınıfı	
B		B		9,5		B		B		B		B		B	
75 Yapının arsa değeri (TL)		76 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)		77 Form düzenlenene kadar maliyeti (TL)		78 Yapının arsa değeri (TL)		79 Yapının arsa değeri (TL)		80 Yapının arsa değeri (TL)		81 Yapının arsa değeri (TL)		82 Yapının arsa değeri (TL)	
679620		679620		679620		679620		679620		679620		679620		679620	
Yapının Teknik Özellikleri															
78 Isıtma Sistemi				84 Tesisatlar				85 Ortak Kullanım Alanları				86 Yapının Yapıya Sistemleri			
<input type="checkbox"/> 1 Merkezi ısıtma kaloritör <input type="checkbox"/> 2 Bina içi kaloritör <input type="checkbox"/> 3 Kat kaloritör <input type="checkbox"/> 4 Sobas				<input type="checkbox"/> 1 Arıtma <input type="checkbox"/> 2 Baz istasyonları <input type="checkbox"/> 3 Duşalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Plaj su <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratonner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesviyesi <input type="checkbox"/> 12				<input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Binaya katbaşı <input type="checkbox"/> 3 Açık otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapalı garaj <input type="checkbox"/> 6 Kimbörk <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sığınak <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12				<input type="checkbox"/> 1 İskeler (Karkas) <input type="checkbox"/> 2 Yığın (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Kama <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem			
<input type="checkbox"/> 5. Duşalgaz sistemi <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mübaleke <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1. Duşalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kablo Yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem			
79 Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				80 Sıcak Su Temin Şekli				81 Sıcak Su Yakıt Cinsi				87 Diğer Dolgu Maddeleri Cinsi			
<input type="checkbox"/> 1 Kablo yakıt <input type="checkbox"/> 2 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3 Duşalgaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Şofben <input type="checkbox"/> 3 Güneş kollektörleri <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Mübaleke <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1 Duşalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kablo Yalıtı <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1 Brüt <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Half panel <input type="checkbox"/> 9 RENOÇ KOMPOZİT GEÇMELİ TUĞLA			
<input type="checkbox"/> 1 Kablo yakıt <input type="checkbox"/> 2 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3 Duşalgaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Şofben <input type="checkbox"/> 3 Güneş kollektörleri <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Mübaleke <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1 Duşalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kablo Yalıtı <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1 Brüt <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Half panel <input type="checkbox"/> 9 RENOÇ KOMPOZİT GEÇMELİ TUĞLA			
82 İpne Suyu <input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Tazeleme suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Foseptik				83 Abk su				88 Dişleme							
<input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Tazeleme suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Foseptik				83 Abk su				<input type="checkbox"/> 1 Plak King <input type="checkbox"/> 2 Mantar dişleme <input type="checkbox"/> 3 Ammonit <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6 RENOÇ KOMPOZİT TAKOZLU DOĞEŞME							
Yapı Projeleri															
89 Onay tarihi		90 Adı soyadı		91 TC kimlik no		92 Oda sicil no		93 Adresi				94 İmza			
02.01.2017		MEHTAP EKİNCİ		20945773610		32536		ARAPÇESME MAH. 1030 SK. NO: 11 İÇ KAP. NO: 2 GERZE / KOCAELİ				[İmza]			
10.01.2017		RECEP SÖT		14876607818		81068		NİCİLİ MAH. 620 SK. PARLAK APT. BLOK NO: 18 İÇ KAP. NO: 9 KARASU / SAKARYA				[İmza]			
10.01.2017		SÜKRÜ GURBUZ ŞAHİN		15306219882		1153006		YENİŞEHİR MAH. DERYA SK. NO: 13 İÇ KAP. NO: 7 İZMİT / KOCAELİ				[İmza]			
10.01.2017		ÖZLEM ÇELEBİ		41985124380		10520		ARAPÇESME MAH. NAMIK KEMAL CAD. NO: 7 İÇ KAP. NO: 9 GERZE / KOCAELİ				[İmza]			
10.01.2017		EDİRHAN MÜHÜRANCI		18854342834		12185		VATAN MAH. ADNAN MENDERES CAD. NO: 53-E İÇ KAP. NO: 8 BERDİVAN / SAKARYA				[İmza]			
/ /															
/ /															
/ /															

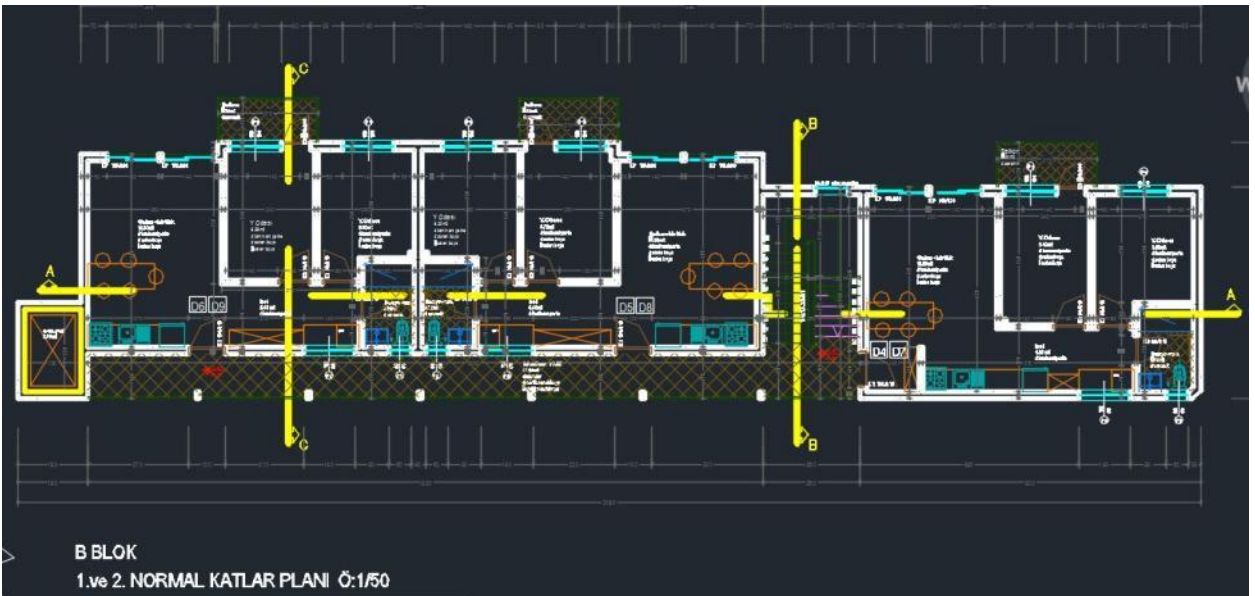
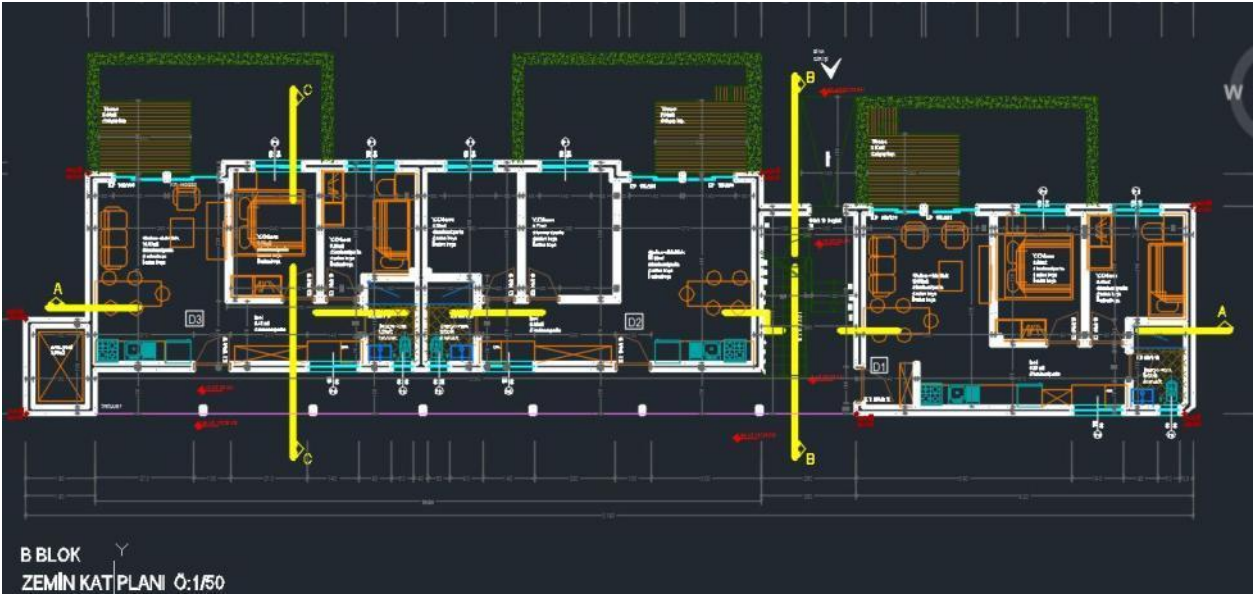
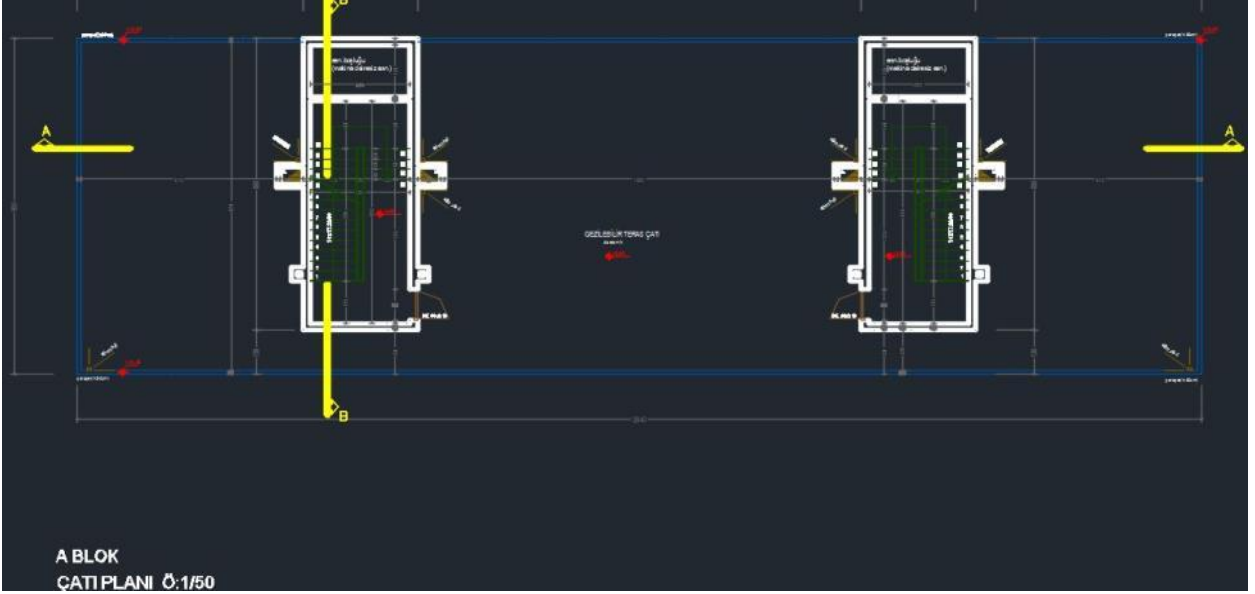


### YAPI RUHSATI

1281140

1. Ruhsat Veren Kurum: ARIFİYE BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 15 Restorasyon		9. Ruhsatın onay tarihi 17. Subat 2017		10. Ruhsat no 78/25		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat no																						
2. Ruhsat verilen yapının adresi İ: SAKARYA İlçe: ARIFİYE Bucak: Kily:		<input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kültürün geliştirilmesi		13. İmar planı onay tarihi 14.07.2014		14. İmar durumu tarihi 20.12.2016		15. İmar durumu no 2016428		16. Zaman etidatı onay tarihi 30.01.2017																						
Mahalle: ARIFİYE Mahalle tevdim kodu: 5 Meydan/buvar/zade/sokak/köşe adı: SİTELER CAD. Cadde/Sokak tarifi kodu: 52 Dış kapı no: 228		<input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 5 Kat izni <input type="checkbox"/> 14 Melakot tesisi		17. Parasız plan onay tarihi		18. Parasız kullanım amacı KONUT		19. Parasız alan(m <sup>2</sup> ) 1218,78		20. Zaman etidatı onay tarihi 30.01.2017																						
Site adı: Maviçad 3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölüm no: G24G03D1C 256 8 B		<input type="checkbox"/> 6 İskele <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisi <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 16 İsm değiştirilme <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İstisna durumu <input type="checkbox"/> 9 Düşük <input type="checkbox"/> 18 Başka duvan		20. Tapu tesisi belgesi veren kurum ARIFİYE TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesisi belgesi tarihi 22.11.2016		22. Tapu tesisi belgesi no 3014		23. CED raporu onay tarihi																						
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no KAMİL ENGİN YEŞİL, TC NO: 91640092665		28. Bağı otağı vergi dairesi adı MARMARİA KURUMLAR		29. Vergi kimlik no 990045368		30. Adres MALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL		31. İmza		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no YUSUF ZİYA KOPUK, EMROĞLU İTHALAT İHRACAT VE TUR. TIC. LTD. ŞTİ. 25248700888																						
33. Oda sicil no 22291		34. Bağı otağı no ALEMDAR		35. Sigorta no No: 14 No: 2-06 No: 33-İsmail (KOCABİL) - Tel: 0 262 322 21 32		36. Sicil esas no Acarat Sicil No: 2172 / Avukat Vergi Dairesi: 78 (06) 263		37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZKAN KILIÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ		38. Şantiye Şefinin Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No ÖZKAN KILIÇ, İNŞAAT MÜHENDİSİ																						
39. Adres ARIFİYE MAH. ADRAN MENDERES CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA		39. Adres ARIFİYE MAH. ADRAN MENDERES CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA		40. Adres ARIFİYE MAH. ADRAN MENDERES CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA		41. Adres ARIFİYE MAH. ADRAN MENDERES CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA		42. Adres ARIFİYE MAH. ADRAN MENDERES CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA		43. Adres ARIFİYE MAH. ADRAN MENDERES CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA																						
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler																													
30. Kullanma amacına göre yapılan bölünme katlarının bir üstü alanlar			51. Bağımsız bölüm sayısı			52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )			53. Başlangıç yapı sayısı			54. Yapıda bölünme bölüm sayısı			55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı			56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )			57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )											
1110 - Meskan			9			496,32			1			8			9			156,88			819,44											
3004 - Ortak Alan (Merdiven)						123,12			2			21			21			365,82			1525,43											
Toplam: 1110 - Meskan			9			619,44			3			3			3			86			86											
67. Yapının yıl kulu adı yükseltilmiş(m)			68. Yapının yıl kulu (m <sup>2</sup> ) yükseltilmiş(m <sup>2</sup> )			69. Yapının toplam yükseltilmiş(m <sup>2</sup> )			70. İskele kat sayısı			71. Yapının sınıf			72. Yapının grubu			73. 1 m <sup>2</sup> maliyet (TL)			74. Yapının maliyet (TL)			75. Yapının ana değeri (TL)			76. Ana dehit yapının maliyeti (TL)			77. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)		
0,8			0,8			0,8			0,6			B			B			730			464580			464580			464580					
Yapının Teknik Özellikleri												88. Dışarı Otağı Madde ve Cinsi																				
78. Jedına Sistem				84. Tesisler				85. Ortak Kullanım Alanları				86. Yapının Yapı Sistemi				87. Dışarı Otağı Madde ve Cinsi				88. Dışarı												
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın testisi <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Belçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapan oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı daire <input type="checkbox"/> 6. Kibritlik <input type="checkbox"/> 7. Ortak otopark <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçeve+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma				<input type="checkbox"/> 1. Etilat <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kireç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. RENCO KOMPOZİT GEÇMELİ TUĞLA				<input type="checkbox"/> 1. Plak Kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. RENCO KOMPOZİT TAKOZLU DÖŞEME												
89. İçerik												90. İçerik																				
1. Termostatlı <input type="checkbox"/> 2. Şifonlu <input type="checkbox"/> 3. Güneş kilitli <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mijnerlik <input type="checkbox"/> 6.												1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.																				
82. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tejmne suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik												1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3.																				
Yapı Projeleri				91. TC kimlik no				92. Oda sicil no				93. Adres				94. İmza																
Mimar				MEHTAP EKİNCİ				20545773610				32336				KARACİŞME MAH. 1030. SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 2 GEZİNE / KOCABİL				[İmza]												
Statik				RECEP SÖT				14878607618				81988				İNCİLLI MAH. 620 SK. FARLAK APT. BLOK NO: 18 İÇ KAPI NO: 9 KARASU / SAKARYA				[İmza]												
Elektrik				ŞÖKRÜ GÖRBOZ ŞAHİN				15308218682				1153806				YENİŞEHR MAH. DERVA SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 7 İZMET / KOCABİL				[İmza]												
Mekanik Tesisat				ÖZLEM ÇELİK				41885124380				10620				KARACİŞME MAH. NAMIK KEMAL CAD. NO: 7 İÇ KAPI NO: 7 GEZİNE / KOCABİL				[İmza]												
JELOJE				EDİRHAN MUHKANCI				18854342834				12185				MATAN MAH. ADRAN MENDERES CAD. NO: 15-4 İÇ KAPI NO: 8 BERDOVAN / SAKARYA				[İmza]												





## TAKYİDAT

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 256/9			
Zemin No	: 94621648	Yüzölçüm	: 1.218,76 m <sup>2</sup>			
İl / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Arifiye TM					
Mahalle / Köy Adı	: ARIFBEY Mah.					
Mevki	: CANBAOĞLU					
Çift / Sayfa No	: 25 / 2496					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
361791042	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.218,76	Tevhit İşlemi (ISM) + Birleş. - 11/11/2016 - 3784-	- -
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İcrai Hacz: BAKIRKÖY 11. ICRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13 TL. bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPIK lehine haciz işlemiştir.		31/08/2018 - 3679	--		
Şerh	Kamu 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	--		
Şerh	İhtiyati Hacz: BAKIRKÖY 13. ICRA DAİRESİ'nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 112500 TL. (Alacaklı: ADİL YURDDAŞ)		28/11/2018 - 5064	--		

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2019 - 8:55

Şerh	İcrai Hacz: BAKIRKÖY 3. ICRA 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	İcrai Hacz: BAKIRKÖY 2. ICRA 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	İcrai Hacz: BAKIRKÖY 7. ICRA 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	İcrai Hacz: BAKIRKÖY 9. ICRA 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. ICRA 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	İcrai Hacz: BAKIRKÖY 8. ICRA DAİRESİ'nin 11/10/2019 tarih 2019/13096 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 453614.95 TL. bedel ile Alacaklı: ALI SOYTÜRK. lehine haciz işlemiştir.		11/10/2019 - 4558	--		
Şerh	İhtiyati Hacz: BAKIRKÖY 14. ICRA DAİRESİ'nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 150000 TL. (Alacaklı: imzalı baştürk)		23/10/2019 - 4804	--		
Şerh	İcrai Hacz: İSTANBUL 12. ICRA 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	İcrai Hacz: MANİSA 2. ICRA 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	Müstereleme?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:8120853) DORUK FAKTORİNG A.Ş. Vergi No:3069120122 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 Konuluğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Arifiye TM - ARIFBEY Mah. 257 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.000.000.00 TL.	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARIFBEY Mah. 264 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.000.000.00 TL.	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARIFBEY Mah. 256 Ada 9 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.000.000.00 TL.	30/01/2018- 333	--
Arifiye TM - ARIFBEY 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**

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

Rapor Tarihi / Saati : 15.11.2019 - 8:55

**COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ**



**GYO YAZISI**



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sakarya ili, Arifiye ilçesi, 256 Ada, 9 Parselde 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



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 LİSANS 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.

*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



## 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.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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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

