

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_166)



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
(3 Adet Parsel)

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYANI

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPORUN KAPSAMI
- 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
- 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
- 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

- 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
 - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
 - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
 - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
- 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

- 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
- 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
- 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
- 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
 - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
 - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
 - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
 - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZİR 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 Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- _ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- _ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- _ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- _ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- _ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- _ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- _ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- _ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- _ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- _ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_166_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Türen ve Atmaca Sokak cepheli, G18b10d2d Pafta, 201 Ada 1 Nolu, 8103 ve 8104 Nolu Parseller Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ adresinde yer alan parselin Yeşil GYO A.Ş.' ne ait hissesinin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 166 nolu

2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ" ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ : DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Adres : Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6 Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

Telefon/ Faks : 0312 468 01 07-08 / 0312 468 01 09

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı 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.

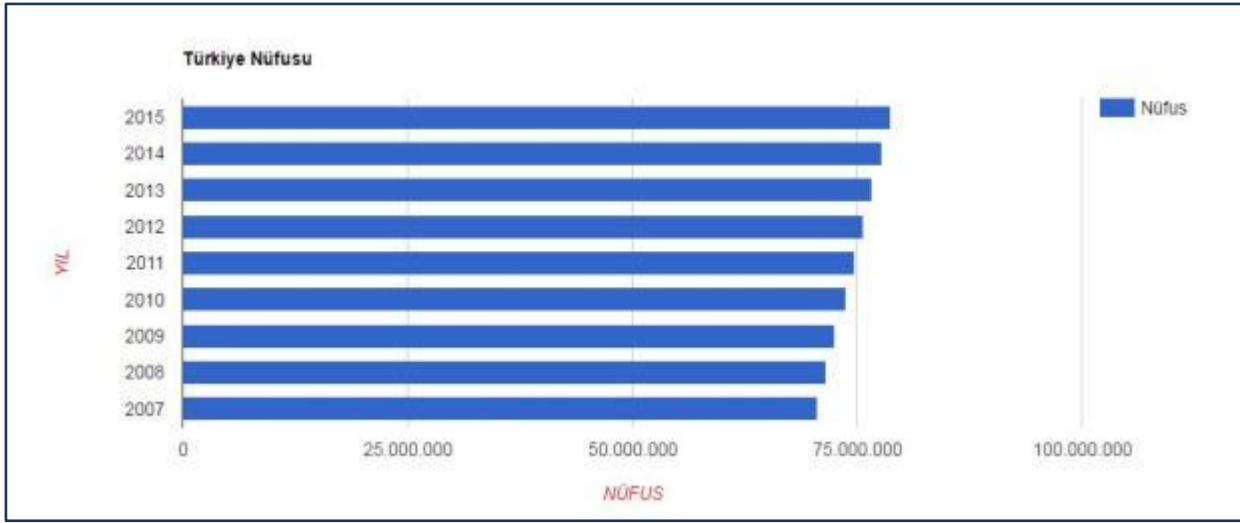
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskonto lu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidış ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

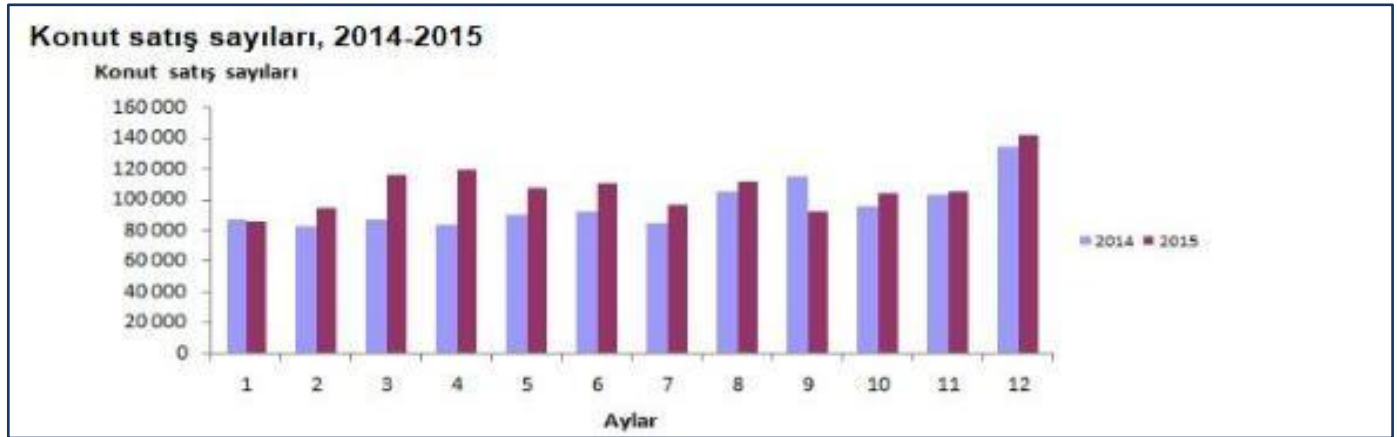
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür. Özellikle 2015 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımada olduğunu göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74.032 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.625 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8.031 konut satışı ile Ankara ve 3.695 konut satışı ile İzmir izledi.

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

TEKİRDAĞ İLİ



Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi üçüncü şehridir. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur; doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile büyükşehir statüsü kazandığı için Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyeçiliği ile yönetilmeye başlanmış; hizmet sahası 6.313 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla 3 adet yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar; Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergenedir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir. Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve karasal iklimin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir.

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek ve buğday üretiminin büyük bölümünü karşılar. Tekirdağ ilinin batısında Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomi değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu ,Ergene, Çerkezköy,Kapaklı ilçeleri bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu ,Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri burada bulunan yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca (2008 yılında 1.100 adet fabrika, 2014 yılında: 1.605 adet fabrika 6 yılda fabrika artış oranı yaklaşık Yüzde 50 artmış) fabrika nedeniyle çok göç almakta nüfusu çok hızlı artmaktadır. Türkiye'nin son 40 yılda 1975 yılından itibaren en hızlı sanayileşen ve nüfus artış oranına göre en hızlı nüfusu artan 1. ilidir.

Yıl	Tekirdağ Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	937.910	482.404	455.506
2014	906.732	466.956	439.776
2013	874.475	450.149	424.326
2012	852.321	439.124	413.197
2011	829.873	427.452	402.421
2010	798.109	406.744	391.365
2009	783.310	402.789	380.521
2008	770.772	398.898	371.874
2007	728.396	375.703	352.693

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 937.910 kişi olup, 2007 yılından itibaren Tekirdağ İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa ilçesi, Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Türen ve Atmaca Sokak üzerinde yer alan G18b10d2d Pafta, 201 Ada 1 nolu, bila Ada, 8103 ve 8104 nolu olmak üzere 3 adet arsa vasıflı parseldir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Taşınmazlar, Kumbağ- Tekirdağ karayolu ile Barbaros – D-110 karayolu bağlantı yolunu birbirine bağlayan Ferhat Türen Sokak, Atmaca Sokak ile imar yolları arasındaki alanda konumlanmaktadır.

Taşınmazlar, Barbaros D-110 bağlantı yoluna 100 m, Tekirdağ- Kumbağ karayoluna 300 m, Denize 600 m, Barbaros İlköğretim Okuluna 1200 m, Barbaros Belediyesi'ne ise yaklaşık 1.500 m. mesafededir.

Parsellere iki farklı yoldan ulaşılabilir. Barbaros Beldesi'ne Tekirdağ yönünden girişte sağda yer alan akaryakıt istasyonu yanından başlayıp, batı yönüne devam eden Ferhat Türen Sokağı'nın solunda yaklaşık 300 m. içeride yer almaktadır. D-110 Karayolu bağlantı yolundan gidilecek olursa, Barbaros merkezinden Malkara yönüne gidişe göre merkezden 1.500 m. uzaklıkta yolun sağında, Markon Yapı Sitesinden sonra ikinci parseldir.

Parsellerin doğu yönünde imar yolu, batısında Markon Konut Sitesi, kuzeyinde Ferhat Türen Sokak ve boş parseller, güneyinde isimli imar yolu ve bahçeli üç katlı yapılmış konutlar bulunmaktadır. Ulaşımı kolaydır.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümü büyüklükleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m2)
201	1	4.058,40
-	8103	624,71
-	8104	3.482,94
TOPLAM		8.166,05

- Süleymanpaşa Belediyesi imar sınırları içerisinde bulunan arsalardan 8103 ve 201 Ada, 1 nolu parseller yamuğa, 8104 parsel ise dikdörtgene benzer bir geometrik şekilde ve engebesiz olup, doğu (deniz) yönüne eğimlidir.
- 4972 nolu parselin yola ve yeşil alana olan terklerinden sonra oluşan parseller halen eski kadastral duruma sahiptir.
- Çevrelerinin alt yapısı tamamdır.
- Üzerlerinde, yapılaşmaya engel olacak, ağaç, direk, yapı vb. bulunmamaktadır.
- Parseller, tel, duvar veya çit ile çevrilmemiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	TEKİRDAĞ	Pafta No	G18b10d2d	Niteliği		
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA	Ada No	201	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	1	Blok No		
Mahallesi	BARBAROS MAH.	Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü		Yüzölçümü	4.058,40 m²	Bağımsız Bölüm No		
Sokağı		Yevmiye No	9545	Eklentisi		
Mevkii	TAVANLI ÇEŞME	Cilt No	89	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	8763		Kat İrtifakı	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				1000/1000	

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	TEKİRDAĞ	Pafta No	G18b10d2d	Niteliği		
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA	Ada No	-	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	8103	Blok No		
Mahallesi	BARBAROS MAH.	Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü		Yüzölçümü	624,71 m²	Bağımsız Bölüm No		
Sokağı		Yevmiye No	9545	Eklentisi		
Mevkii	TAVANLI ÇEŞME	Cilt No	89	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	8761		Kat İrtifakı	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				1000/1000	

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	TEKİRDAĞ	Pafta No	G18b10d2d	Niteliği		
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA	Ada No	-	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	8104	Blok No		
Mahallesi	BARBAROS MAH.	Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü		Yüzölçümü	3.482,94 m²	Bağımsız Bölüm No		
Sokağı		Yevmiye No	9545	Eklentisi		
Mevkii	TAVANLI ÇEŞME	Cilt No	89	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	8762		Kat İrtifakı	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				1000/1000	

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 12.12.2016 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazın **Yeşil GYO hissesi üzerinde** ;

Rehinler Bölümü:

- Denizbank A.Ş. lehine 1. dereceden 31.10.2011 tarih ve 16233 yevmiye no ile 1.954.000,- tutarında ipotek şerhi.

Not: TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.

Parseller üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli 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)	:	Taşınmazlar için son üç yılda alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.
TUZLA BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde, rapora konu parsellerin, Süleymanpaşa Belediyesi İmar sınırları içerisinde kaldığı ve 1/1000 ölçekli İmar Uygulama Planında "Konut Alanı" olarak belirtilen bölge içinde kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları • İnşaat Nizamı : Ayrık • TAKS : 0,30 • KAKS : 0,90 • Kat adeti : 3 • Hmax : 9,50 m. • Yoldan çekme mesafesi : 5 m. • Komşudan çekme mesafesi : 3 m. şeklindedir. Belediyede yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için hazırlanmış bir proje ve ruhsata rastlanmamıştır.

5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEŞİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut ipotek kaydı kısıtlayıcı olmadığından, devredilebilmesine engel bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan, GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer alabilirler.

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

Belediyede yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için hazırlanmış bir proje ve ruhsata rastlanmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Belediyede yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için hazırlanmış bir proje ve ruhsata rastlanmamıştır. Rapora konu parsellerin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır. Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazlar üzerinde yapı ruhsatı gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İmar Durumu:

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde, rapora konu parsellerin, Süleymanpaşa Belediyesi İmar sınırları içerisinde kaldığı ve 1/1000 ölçekli İmar Uygulama Planında "Konut Alanı" olarak belirtilen bölge içinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları

- İnşaat Nizamı : Ayrık
- TAKS : 0,30
- KAKS : 0,90
- Kat adeti : 3
- Hmax : 9,50 m.
- Yoldan çekme mesafesi : 5 m.
- Komşudan çekme mesafesi : 3 m. şeklindedir.

Belediyede yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için hazırlanmış bir proje ve ruhsata rastlanmamıştır.

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

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu Tekirdağ İli, Süleymanpaşa ilçesi, Barbaros Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 15 seviyesinde olup, yakın çevrede, mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla altyapı çalışmalarının devam ettiği bir lokasyondadır.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Çevrede altyapının tamamlanmış olması,
- İmar durumu,
- Yola ve yeşil alana olan terklerinin yapılmış net konut arsası olmaları,
- Deniz yönüne doğru eğimli olması,
- Proje geliştirmeye uygun büyüklükte olmaları.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- 8103 parselin yüzölçümünün küçüklüğü ve sınırının düz olmaması sebebiyle tasarım ve uygulama esnasında yaşanacak problemler.
- İmar yollarının kısmen açılmış olması açılmamış imar yollarının olması
- Bölge gelişimin yavaş olması ve ikincil konut niteliğinde olması

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa ve sanayi tesisi fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

Kalyoncu Emlak,0282 264 00 59 ; Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yapılaşma şartları hmax:9,50 E:0,30 olan 6335 parsel 288 m2 alana sahip olup 107.000 TL bedelle satılıktır. **(372 TL/m2)**

İlbaş Emlak,0282 260 29 78 ; Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yapılaşma şartları hmax:9,50 E:0,30 olan 311 m2 alana sahip parsel 135.000 TL bedelle satılıktır. **(434 TL/m2)**

Birim Emlak,0282 243 96 25 ; Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yapılaşma şartları hmax:9,50 E:0,30 olan 330 m2 alana sahip parsel 165.000 TL bedelle satılıktır. **(500 TL/m2)**

Birim Emlak,0282 243 96 25 ; Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yapılaşma şartları hmax:9,50 E:0,30 olan 300 m2 alana sahip parsel 170.000 TL bedelle satılıktır. **(567 TL/m2)**

Rasyonel Emlak,0282 293 46 57 ; Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yapılaşma şartları hmax:9,50 E:0,30 olan 199 m2 alana sahip parsel 115.000 TL bedelle satılıktır. **(578 TL/m2)**

Gündoğdu Emlak,0282 872 06 48 ; Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yapılaşma şartları hmax:9,50 E:0,30 olan 255 m2 alana sahip parsel 130.000 TL bedelle satılıktır. **(510 TL/m2)**

KONUT EMSALLERİ:

İda Emlak, 0 282 263 26 26; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5-6 yıllık binanın 2. katında konumlu 2+1 80 m2 alanlı mesken 165.000 TL bedelle satılıktır. **(2.063 TL/m2)**

Demir Emlak, 0 282 262 75 75; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5-6 yıllık binanın 2. katında konumlu 2+1 75 m2 alanlı mesken 160.000 TL bedelle satılıktır. **(2.133 TL/m2)**

Trak Emlak, 0 282 654 33 73; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5-6 yıllık binanın 3. katında konumlu 3+1 100 m2 alanlı mesken 220.000 TL bedelle satılıktır. **(2.200 TL/m2)**

Kapçak Emlak, 0 532 257 59 74; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 10 yıllık binanın 1. katında konumlu 2+1 60 m2 alanlı mesken 125.000 TL bedelle satılıktır. **(2.083 TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değer takdir edilirken her iki yöntem de kullanılmıştır.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Bu yöntemde mevcut Pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması ve konu arsa için kıymet takdiri yapılmıştır.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m2 birim değeri 500 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsanın değeri;

Ada No	Parsel No	m ² Birim Değeri (TL)	Yüzölçümü (m ²)	Yaklaşık Değeri (TL)
201	1	455	4.058,40	1.850.000
-	8103	500	624,71	310.000
-	8104	459	3.482,94	1.600.000
TOPLAM			8.166,05	3.760.000

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgemesini kapsar.

Rapor konusu parsellerin üzerinde imar durumu itibarıyla konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı: 8.166,05 m²

Toplam İnşaat Alanı (Emsal:0,90) : 8.166,05 m² x 0,90 = 7.349,45 m²

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Birim İnşaat Maliyeti : 750 TL/m² (*)

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Projenin girişimci karı (yüklenici karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-40 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle proje geliştirme maliyetleri de dahil toplam inşaat maliyetinin %25'u mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Projenin bulunduğu bölgede yapılan inşaatlarda yüksek kar beklenemeyeceği varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m² maliyeti ((750 TL x 1,20) x 1,25) 1125 TL olarak belirlenmiştir.

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

Ortalama Birim Satış Değeri: 2.000,-TL/m²

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A – B)

A= Toplam Hasılat; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A= 7.349,45, m² x 2.000,-TL/m² = 14.698.900,-TL

B= 7.349,45 m² x 1125,-TL/m² = 8.268.131,-TL olmak üzere

Arsa değeri = (14.698.900,-TL – 8.268.131,-TL) x (1 - 0,35) = **4.180.000,-TL** olarak;

Arsa m² birim değeri ise; 4.180.000,-TL / 8.166,05 m² = **511 TL/m²** 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 Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

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

Taşınmazların üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan, GYO portföyünde " Arsa " başlığı altında yer alabilirler.

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 20 (yirmi) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

-Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

3.760.000.-TL (ÜçmilyonyediyüzaltmışbinTürkLirası)

~ 980.954.-EURO (DokuzyüzseksenbindokuzyüzellidörtEuro)

~ 1.038.961.-USD (BirmilyonotuzsekizbindokuzyüzaltmışbirAmerikanDoları)

- Sigorta Değeri;

Konu taşınmazlar arsa niteliklidir.

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nil Birsen ORAL

SPK Lisans No : 403129



KONTROL

Ahmet Önder ORAL

SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

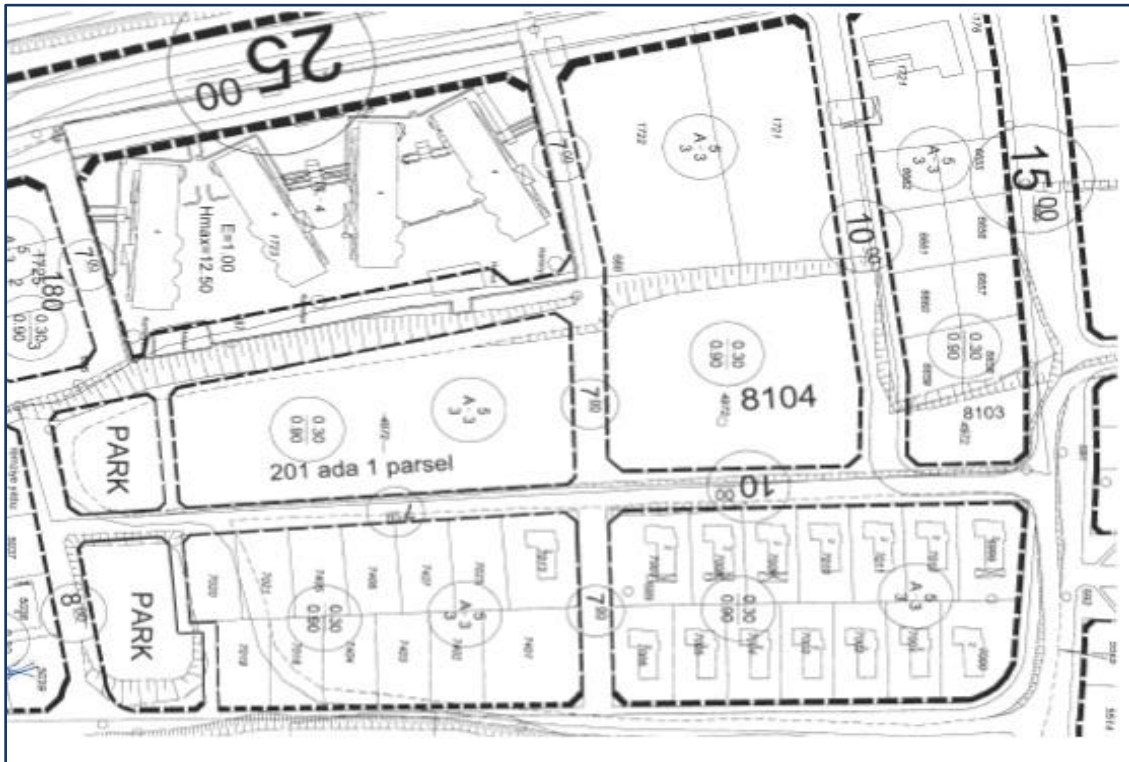
Ahmet Önder ORAL

SPK Lisans No : 402508



12.EKLER







Tarih:29.12.2016

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Tekirdağ ili, Merkez ilçe 201 Ada, 1 Parsel ile 8103 ; 8104 nolu Parseldeki arsa üzerine DENİZBANK A.Ş. lehine 31.10.2011 tarihli 1.954.000,00 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270934
Tic. Sic. No: 270934
Kuruluş Tarihi: 02.04.2014

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanı Ayzma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizbağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3145 Fax: 0212 332 0900 Web: www.yesil-gyo.com Davulpaga KD: 4100032861

KROKİ YERİ

Papir ve Kâğıt konumları Aşağıdaki Gibidir:

Sıra No	Yer	Yer	Sıra No	Yer
1	500111 04	451111 04	18	500111 04
2	500111 04	451111 04	19	500111 04
3	500111 04	451111 04	20	500111 04
4	500111 04	451111 04	21	500111 04
5	500111 04	451111 04	22	500111 04
6	500111 04	451111 04	23	500111 04
7	500111 04	451111 04	24	500111 04
8	500111 04	451111 04	25	500111 04
9	500111 04	451111 04	26	500111 04
10	500111 04	451111 04	27	500111 04
11	500111 04	451111 04	28	500111 04
12	500111 04	451111 04	29	500111 04
13	500111 04	451111 04	30	500111 04
14	500111 04	451111 04	31	500111 04
15	500111 04	451111 04	32	500111 04
16	500111 04	451111 04	33	500111 04
17	500111 04	451111 04	34	500111 04
18	500111 04	451111 04	35	500111 04
19	500111 04	451111 04	36	500111 04
20	500111 04	451111 04	37	500111 04
21	500111 04	451111 04	38	500111 04
22	500111 04	451111 04	39	500111 04
23	500111 04	451111 04	40	500111 04
24	500111 04	451111 04	41	500111 04
25	500111 04	451111 04	42	500111 04
26	500111 04	451111 04	43	500111 04
27	500111 04	451111 04	44	500111 04
28	500111 04	451111 04	45	500111 04
29	500111 04	451111 04	46	500111 04
30	500111 04	451111 04	47	500111 04
31	500111 04	451111 04	48	500111 04
32	500111 04	451111 04	49	500111 04
33	500111 04	451111 04	50	500111 04
34	500111 04	451111 04	51	500111 04
35	500111 04	451111 04	52	500111 04
36	500111 04	451111 04	53	500111 04
37	500111 04	451111 04	54	500111 04
38	500111 04	451111 04	55	500111 04
39	500111 04	451111 04	56	500111 04
40	500111 04	451111 04	57	500111 04
41	500111 04	451111 04	58	500111 04
42	500111 04	451111 04	59	500111 04
43	500111 04	451111 04	60	500111 04
44	500111 04	451111 04	61	500111 04
45	500111 04	451111 04	62	500111 04
46	500111 04	451111 04	63	500111 04
47	500111 04	451111 04	64	500111 04
48	500111 04	451111 04	65	500111 04
49	500111 04	451111 04	66	500111 04
50	500111 04	451111 04	67	500111 04
51	500111 04	451111 04	68	500111 04
52	500111 04	451111 04	69	500111 04
53	500111 04	451111 04	70	500111 04
54	500111 04	451111 04	71	500111 04
55	500111 04	451111 04	72	500111 04
56	500111 04	451111 04	73	500111 04
57	500111 04	451111 04	74	500111 04

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible][illegible][illegible]

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

ANKARA 44. NOTERARLIK
Ahmetiye Cad. (17) A Blokda 8E.10/10
06110 SİĞIRCI/ANKARA

Tarih : 06.12.2013

SURET

No: 402508
002835

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"ı uyarınca

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


ANKARA 44. NOTERARLIK
Yemini Başgetirdi
Beyazıt KAY


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR