

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_172)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Merkez Mahallesi, Leylak Sokak,
258 ada 1 parsel ve 262 ada 1 parsel
Arifiye/SAKARYA**

" 2 ADET ARSA "

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 HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

- 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
- 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
- 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

- 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
- 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
- 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
- 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

- 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR
- 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI
- 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

11. SONUÇ

- 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yarıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için 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 kaydı 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_172_SAKARYA_ARİFİYE_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI : Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi, Leylak Sokak, 258 ada 1 parsel ve 262 ada 1 parselde kain arsalar üzerinde inşaatı devam eden projenin 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- 172 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.

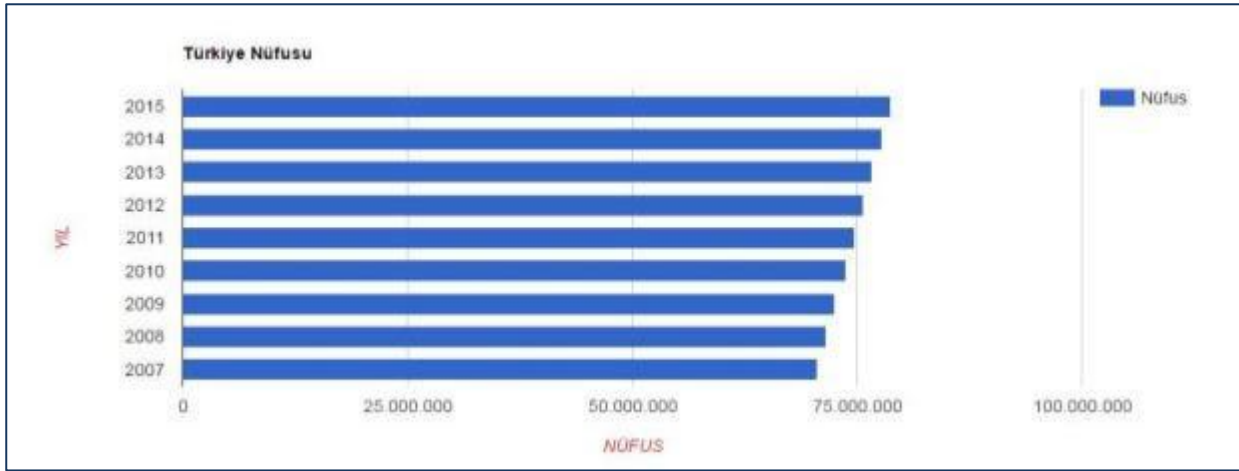
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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 ile imkanı sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

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

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

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

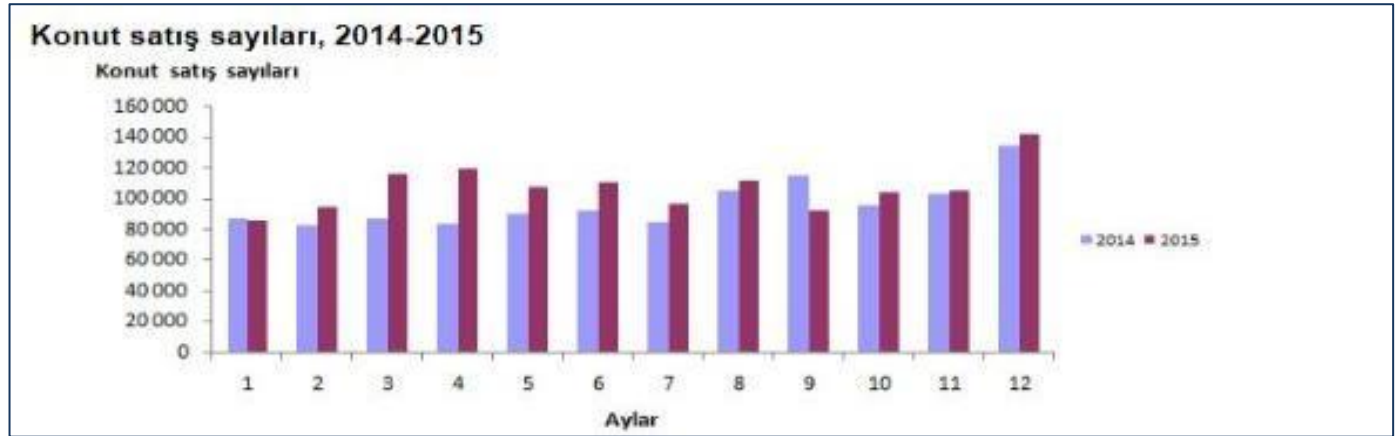
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

SAKARYA İLİ



Sakarya ili, ülkemizin kuzey batısında, Marmara Bölgesinin kuzeydoğu ucunda yer almaktadır. Doğudan Bolu, batıdan Kocaeli ve Bursa, güneyden Bilecik ve kuzeyden de Karadeniz ile çevrelenmiştir. Sakarya ili coğrafi olarak, 29057'-31000' doğu boylamları ile 40016'-41011' kuzey paralelleri arasında yer almakta ve 5.015 km2 alan kaplamaktadır. Sakarya, bu yüzölçümü ile Türkiye topraklarının % 0,72'sine tekabül etmektedir.

İl sınırlarının toplam uzunluğu 370 km olup, bu sınırların 52 km si kıyı, 318 km si kara sınırlarını oluşturmaktadır.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehri. 2015 yılı sayımına göre 953.181 nüfusa sahiptir. 16 ilçesi vardır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölüm'ünde yer alır.

Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür.

Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaali ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir.

Yıl	Sakarya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 953.181 kişi olup, 2007 yılından itibaren Sakarya İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesinde yer alan 262 ada, 1 nolu parsel ile 258 ada, 1 nolu parsel olmak üzere toplam 2 adet parseldir.

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

Taşınmazların yer aldığı bölge Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir. Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde parseller üzerinde karma konut projesi gerçekleştirilmesinin planlandığı, proje bünyesinde konut alanları, öğrenci yurdu ve ticari ünitelerin olacağı ve halihazırda 258 ada 1 nolu parsel ile 262 ada 1 nolu parseller için yapı ruhsatlarının alındığı öğrenilmiştir.

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde öğrenci yurdunun yaklaşık 2.000 kişilik olacağı öğrenilmiş olup bir örneği ekte sunulan ön protokole göre teslim tarihi 01.07.2017 olarak belirlenmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde 262 ada, 1 nolu parsel üzerinde inşaat çalışmalarının başlandığı görülmüştür. 262 ada, 1 nolu parsel üzerinde ise A, B ve C bloklar öğrenci yurdu, T1A, T1B, T1C, T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E bloklar ticaret fonksiyonlu olacak şekilde tasarlanmıştır.

Mevcut tasarıma göre 258 ada, 1 nolu parsel üzerinde 11 adet blok konut fonksiyonlu, diğer blok ise ticaret fonksiyonlu olmak üzere toplam 12 blok olarak planlanmıştır.

258 ada, 1 nolu ve 262 ada, 1 nolu parseller için Arifiye Belediyesi'nde alınan yapı ruhsatlarının tarih ve numaraları ile inşaat alanlarını gösteren tablolar aşağıda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI (m2)	YAPI RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI (m2)
258	1	A	22.08.2016-76/150	1.597,05
		B	22.08.2016-76/151	1.597,05
		C	22.08.2016-76/152	1.597,05
		D	22.08.2016-76/153	1.597,05
		E	22.08.2016-76/154	2.380,40
		F	22.08.2016-76/155	2.083,22
		G	22.08.2016-76/156	1.597,05
		H	22.08.2016-76/157	1.597,05
		I	22.08.2016-76/158	1.597,05
		J	22.08.2016-76/159	1.597,05
		K	22.08.2016-76/160	807,75
		T	22.08.2016-76/168	2.490,42
		TOPLAM		20.538,19

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI (m2)	YAPI RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI (m2)
262	1	A	17.08.2016-76/139	8.545,50
		B	17.08.2016-76/140	13.122,00
		C	17.08.2016-76/141	8.545,50
		T1-A	22.08.2016-76/142	1.515,94
		T1-B	22.08.2016-76/143	1.515,94
		T1-C	22.08.2016-76/144	1.515,94
		T2-A	22.08.2016-76/145	382,12
		T2-B	22.08.2016-76/146	382,12
		T2-C	22.08.2016-76/147	382,12
		T2-D	22.08.2016-76/148	382,12
		T2-E	22.08.2016-76/149	382,12
		TOPLAM		36.671,42

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesinde yer alan 262 ada, 1 nolu parsel ile 258 ada, 1 nolu parsel olmak üzere toplam 2 adet parseldir.

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

Taşınmazların yer aldığı bölge Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlardan 262 ada 1 parsel üzerinde A, B ve C bloklar öğrenci yurdu, T1A, T1B, T1C, T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E ticaret alanları olacak şekilde toplamda 11 adet blok yer almaktadır. A,B ve C blokların her biri 1 er bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yurt binaları ortalama yaklaşık % 92 seviyesindedir.

A Yurt Bloğu:

A Blok tek bir bağımsız bölümden oluşmakta olup yapı zemin kat, 2 normal kattan oluşmaktadır. Yapının her katında öğrenci odaları ve çalışma odaları bulunmakta olup odalar arasında balkon geçişleri mevcuttur. Yapının kat alan dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

B Yurt Bloğu:

B Blok tek bir bağımsız bölümden oluşmakta olup yapı bodrum kat, zemin kat, 2 normal kattan oluşmaktadır. Yapının her katında öğrenci odaları ve çalışma odaları bulunmakta olup odalar arasında balkon geçişleri mevcuttur. Yapının kat alan dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

C Yurt Bloğu:

C Blok tek bir bağımsız bölümden oluşmakta olup yapı zemin kat, 2 normal kattan oluşmaktadır. Yapının her katında öğrenci odaları ve çalışma odaları bulunmakta olup odalar arasında balkon geçişleri mevcuttur. Yapının kat alan dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

T1A Blok:

Yapı zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup yapının zemin katında 6 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 6 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T1A blok yapımına başlanmamıştır.

T1B Blok:

Yapı zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup yapının zemin katında 6 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 6 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T1B blok yapımına başlanmamıştır.

T1C Blok:

Yapı zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup yapının zemin katında 6 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 6 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T1C blok yapımına başlanmamıştır.

T2A Blok:

Yapı zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2A Blok kaba yapıda 1.kat (son kat) imalatları devam ediyor olup yaklaşık %65 tamamlanma oranına sahiptir. T2A Blok zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları dahil edilmemiştir.

T2B Blok:

Yapı zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2B blok yapımına başlanmamıştır. T2B Blok zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları dahil edilmemiştir.

T2C Blok:

Yapı zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2C blok yapımına başlanmamıştır. T2C Blok zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları dahil edilmemiştir.

T2D Blok:

Yapı zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2D blok yapımına başlanmamıştır. T2D Blok zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları dahil edilmemiştir.

T2E Blok:

Yapı zemin kat, asma kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2E blok yapımına başlanmamıştır. T2E Blok zemin katında yer alan asma katlı dükkana ait açık ve kapalı teras alanları mevcuttur. Değerleme esnasında teras alanları dahil edilmemiştir.

262 Ada / 1 Parsel

YURT İNŞAAT ALANLARI						
BLOKLAR	KAT ALANLARI					TOPLAM
	BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1.KAT	2.KAT	MERDİVEN KULESİ	
A BLOK						
A BLOK		2727,5	2822	2822		8.371,50
GEÇİŞ		58	58	58		174,00
TOPLAM						8.545,50
B BLOK						
B BLOK	3988	2887	2910	2910		12.695,00
GEÇİŞ		70	70	70		210,00
TERAS		217				217,00
TOPLAM						13.122,00
C BLOK						
C BLOK		2727,5	2822	2822		8.371,50
GEÇİŞ		58	58	58		174,00
TOPLAM						8.545,50
TOPLAM İNŞAAT ALANI						30.213,00

BLOK ADI	TAMAMLANMA DURUMU
Yurt-A	Kaba ,ince, mekanik ve elektrik işleri tamamlanmış. Dış cephe tamamlanmıştır, peyzaj tamamlanmıştır.
Yurt-B	Kaba yapı, ince, mekanik ve elektrik işleri tamamlanmış. Dış cephe tamamlanmış, peyzaj tamamlanmıştır.
Yurt-C	Kaba yapı tamamlanmıştır, ince, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Dış cephe tamamlanmıştır, peyzaj tamamlanmıştır.
T1-A	Başlanmamıştır.
T1-B	Başlanmamıştır.
T1-C	Başlanmamıştır.
T2-A	Kaba yapıda 1.kat (son kat) imalatları devam ediyor
T2-B	Başlanmamıştır.
T2-C	Başlanmamıştır.
T2-D	Başlanmamıştır.
T2-E	Başlanmamıştır.

* Yurt binaları yaklaşık % 92 seviyesindedir.

258 Ada / 1 Parsel

BLOK ADI	TAMAMLANMA DURUMU
A	Kaba yapı tamamlanmış, subasman dolgu yapılmıştır
B	Kaba yapı tamamlanmış, subasman dolgu yapılmıştır
C	Kaba yapıda 2.kat imalatı yapılıyor, subasman dolgu yapılmıştır.
D	Kaba yapı tamamlanmış, subasman dolgu yapılmıştır
E	Temel kazısı yapılmış, grobeton dökülmüştür
F	Temel kazısı yapılmış, grobeton dökülmüştür
G	Başlanmamıştır.
H	Başlanmamıştır.
I	Başlanmamıştır.
J	Başlanmamıştır.
K	Başlanmamıştır.
T	Kaba yapıda 1.kat (son kat) imalatları devam ediyor

* 258 Ada 1 Parsel yaklaşık % 11 seviyesindedir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 20.12.2015 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlardan 258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller üzerinde müştereken aşağıdaki nota rastlanmıştır, diğer parseller üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

Rehinler Bölümü (258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller için müşterek):

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. Dereceden, 27.10.2015 tarih ve 3512 yevmiye no ile 36.000.000 (para birimi belirtilmemiş) tutarında ipotek şerhi.

258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller üzerindeki ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

262 ada 1 parseldeki takyidat kayıtları rapor ekinde CD olarak sunulmuştur.

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)	20.12.2016 tarihinde saat 12:31' da TKGM TAKBİS sisteminden alınan takyidat kaydına göre, 261 ada 1 parsel üzerine kayıtlı taşınmazların tamamı 16.12.2016 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. 13.12.2016 tarihinde saat 11:57' da TKGM TAKBİS sisteminden alınan takyidat kaydına göre, 258 ada 1 parsel üzerine kayıtlı taşınmazların tamamı 26.11.2013 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.
ARİFİYE BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre aşağıda belirtilen fonksiyonlara sahiptir: 258 ada, 1 nolu parsel: Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir. 262 ada, 1 nolu parsel: Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

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

258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parseller üzerindeki ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz raporu, gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde bulunan ipotek kaydı 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.

Konu taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaza ait bila tarihli onaylı mimari projesi ve aşağıda tabloda tarih ve numaralı verilen yenileme yapı ruhsatları incelenmiştir. Taşınmazlar projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Mülkün imar şartlarına ve mimari projesine uygun olarak inşa edildiği yerinde tespit edilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI (m2)	YAPI RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI (m2)
258	1	A	22.08.2016-76/150	1.597,05
		B	22.08.2016-76/151	1.597,05
		C	22.08.2016-76/152	1.597,05
		D	22.08.2016-76/153	1.597,05
		E	22.08.2016-76/154	2.380,40
		F	22.08.2016-76/155	2.083,22
		G	22.08.2016-76/156	1.597,05
		H	22.08.2016-76/157	1.597,05
		I	22.08.2016-76/158	1.597,05
		J	22.08.2016-76/159	1.597,05
		K	22.08.2016-76/160	807,75
		T	22.08.2016-76/168	2.490,42
		TOPLAM		20.538,19

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİH VE NUMARASI (m2)	YAPI RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI (m2)
262	1	A	17.08.2016-76/139	8.545,50
		B	17.08.2016-76/140	13.122
		C	17.08.2016-76/141	8.545,50
		T1-A	22.08.2016-76/142	1.515,94
		T1-B	22.08.2016-76/143	1.515,94
		T1-C	22.08.2016-76/144	1.515,94
		T2-A	22.08.2016-76/145	382,12
		T2-B	22.08.2016-76/146	382,12
		T2-C	22.08.2016-76/147	382,12
		T2-D	22.08.2016-76/148	382,12
		T2-E	22.08.2016-76/149	382,12
		TOPLAM		36.671,42

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 26.01.2016 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazın projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

İmar Durumu:

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre aşağıda belirtilen fonksiyonlara sahiptir:

258 ada, 1 nolu parsel: Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

262 ada, 1 nolu parsel: Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, Hmax: 10 m., İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

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

Yapı ruhsatı alınan 258 ada, 1 ve 262 ada, 1 nolu parsellerin denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır. Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda Yapı Denetim ile ilgili herhangi bir sorun bulunmadığı öğrenilmiştir.

Eytun Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Ömerağa Mahallesi, İnönü Caddesi, Asal Apt. Sitesi, No:156 D:8 İzmit/KOCAELİ
TEL: 0 262 239 16 39

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 bilmeseydi 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

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, Merkez 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

MESKEN EMSALLERİ

Berköz Emlak, 0 264 229 47 07

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 3+1 137 m2 alanlı mesken 260.000 TL bedelle satılıktır. **(1.898,00 TL/m2)**

Berköz Emlak, 0 264 229 47 07

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 1. katında konumlu 2+1 105 m2 alanlı mesken 200.000 TL bedelle satılıktır. **(1.905,00 TL/m2)**

Coldwell Emlak, 0 264 210 10 18

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 3+1 117 m2 alanlı mesken 215.000 TL bedelle satılıktır. **(1.838,00 TL/m2)**

Yığınlar Emlak, 0 264 229 42 74

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 3+1 128 m2 alanlı mesken 245.000 TL bedelle satılıktır. **(1.914,00 TL/m2)**

Vedat Emlak, 0 264 273 69 03

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 1. katında konumlu 3+1 130 m2 alanlı mesken 260.000 TL bedelle satılıktır. **(2.000,00 TL/m2)**

Feyza Emlak, 0 538 048 58 00

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 1.katında konumlu 2+1 120 m2 alanlı mesken 230.000 TL bedelle satılıktır. **(1.917,00 TL/m2)**

İŞYERİ DÜKKAN EMSALLERİ

Sahibinden, 0 507 123 71 91

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binada konumlu 78 m2 alanlı dükkan 425.000 TL bedelle satılıktır. **(5.449,00 TL/m2)**

İlhan Taş Emlak, 0 264 230 10 11

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binada konumlu 130 m2 alanlı dükkan 735.000 TL bedelle satılıktır. **(5.654,00 TL/m2)**

Sahibinden, 0 532 646 54 37

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binada konumlu 130 m2 alanlı dükkan 700.000 TL bedelle satılıktır. **(5.385,00 TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

İlhan Taş Emlak, 0 264 230 10 11

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.044 m² yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:0,30 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 675.000.-TL bedelle satılıktır.

(647.-TL/m²)

İlhan Taş Emlak, 0 264 230 10 11

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.982 m² yüzölçümlü, Ticaret+Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 1.100.000.-TL bedelle satılıktır.

(555.-TL/m²)

Başarı Grup, 0 264 241 93 14

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 300 m² yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:0,30 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 185.000.-TL bedelle satılıktır.

(617.-TL/m²)

Berköz Emlak, 0 264 229 47 07

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1879 m² yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:0,30 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 1.072.000.-TL bedelle satılıktır.

(571.-TL/m²)

Reka Emlak, 0 264 278 10 14

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.800 m² yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:0,30 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 1.100.000.-TL bedelle satılıktır.

(611.-TL/m²)

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 262 ada 1 parsel ve 258 ada 1 parselde kain mülktür. 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 sahip değildir.

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 İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın olumlu özelliklerinin yanı sıra, olumsuz özellikleri de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Kabulleri

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

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de 258 Ada 1 Parsel için; 44.438.400,00-TL, EK-1-2'de 262 Ada 1 Parsel için; 79.372.800,00-TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 1.600-2.200,-TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür. Ortalama m2 birim değer ise 2.200,-TL/m2 olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların takdir olunan m2 birim ve toplam değerleri ekteki tablo halinde sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise dairelerin rayiç kira değerlerinin ortalama 8-12 TL/m2 mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup pazarlık payı da dikkate alınarak ortalama m2 birim değer 10,-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Ticari üniteler üzerinde yapılan araştırmalarda ise satış değerlerinin ağırlıklı olarak 5.000-7.000,-TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür. Ortalama m2 birim değer ise pazarlık payı da dikkate alınarak 6.170,-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. Bu birim değer zemin kat, cadde ve sokak cepheli dükkanlar/işyerleri için belirlenmiş olup konumsal şerefeyeler, depo ve asma kat gibi alanlar dikkate alınarak her bir taşınmaz için ayrı birim bedelleri belirlenmiştir. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların takdir olunan m2 birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise işyerlerinin rayiç kira değerlerinin ortalama 10-15 TL/m2 mertebesinde olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca Yurt Blokları için hesaplamalarda birim fiyat olarak yaklaşık 1.490,-TL/m2 alınmıştır. Bu kabul, yurt sirkülasyonunun mesken sirkülasyonuna nazaran daha düşük olmasıdır. Bu nedenle düşük kalibrasyon formülasyona eklenmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de 258 Ada 1 Parsel için; 44.490.027,-TL, EK-2-2'de 262 Ada 1 Parsel için; 63.162.372,-TL takdir edilmiştir.

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

Karma proje dahilindeki konut, ofis satışları ve yurdun kiralınması halinde bir projeksiyon yapılmıştır. Toplam 10 yıl bileşeni alınmış, konut ve ofislerin satış birim fiyatları projeksiyona eklenmiştir. Ayrıca yurdun firma ile Kredi Yurtlar Genel Müdürlüğü arasında yapılmış olan ön protokol gereği, 2017 Temmuz ayında teslimat yapacağı, 2017 yılında 6 ay kira alacağı, daha sonraki yıllarda 12 ay boyunca kira alacağı formülasyonlara eklenmiştir.

Kullanılan büyüme oranı % 5, iskonto oranı mevcut ekonomik şartlar göz önüne alınarak % 11 olarak belirlenmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin yaklaşık 10.-TL/m2-20.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz raporu, gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde bulunan ipotek kaydı 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. Taşınmazların GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 39 (Otuzdokuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

-258 ada 1 parselin Toplam Arsa Değeri için Nihai Değer Takdiri;

8.822.498.-TL (SekizmilyonsekizyüzikiyüzdoksansekizTürkLirası)

~ 2.301.721.-EURO (İkimilyonüçyüzbirbinyediüçyüzirmibirEuro)

~ 2.437.827.-USD (İkimilyondörtüzyüzotuzyedibinsekizyüzirmiyediAmerikanDoları)

-262 ada 1 parselin Toplam Arsa Değeri için Nihai Değer Takdiri;

17.759.490.-TL (OnyedimilyonyediüçyüzellidokuzbindörtüzyüzdoksanTürkLirası)

~ 4.633.313.-EURO (DörtmilyonaltıyüzotuzüçbinüçyüzonçEuro)

~ 4.907.292.-USD (DörtmilyondokuzyüzedibinikiyüzdoksanikiAmerikanDoları)

-258 ada 1 parseldeki projenin Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri;

44.438.400.-TL (KırkdörtmilyondörtüzyüzotuzsekizbindörtüzyüzTürkLirası)

~ 11.593.634.-EURO (OnbirmilyonbeşyüzdoksanüçbinaltıyüzotuzdörtEuro)

~ 12.279.193.-USD (OnikimilyonikiyüzyetmişdokuzbinyüzdoksanüçAmerikanDoları)

-262 ada 1 parseldeki projenin Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri;

79.372.800.-TL (YetmişdokuzmilyonüçyüzyetmişikibinsekizyüzTürkLirası)

~ 20.707.748.-EURO (YirmimilyonyediüzyedibinyediüçkırksekiEuro)

~ 21.932.246.-USD (YirmibirmilyondokuzyüzotuzikibinikiyüzkırkaltıAmerikanDoları)

*(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



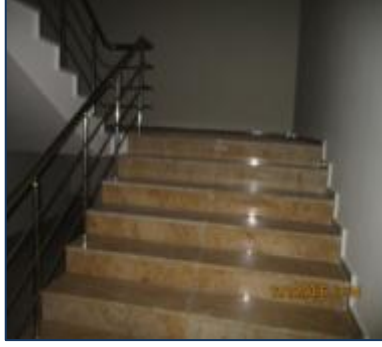
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



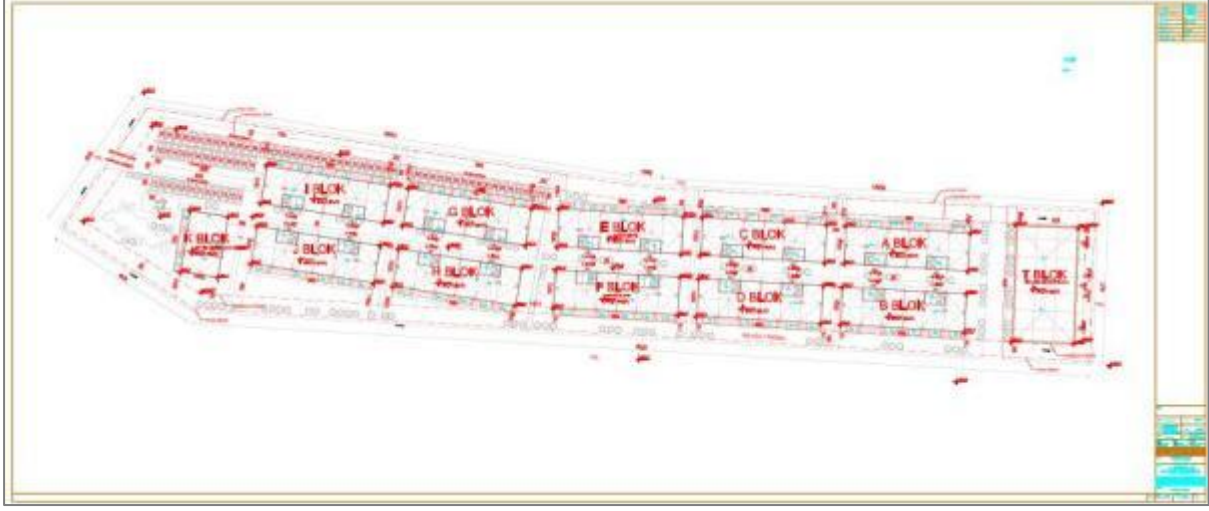
12.EKLER

258 ADA 1 PARSEL

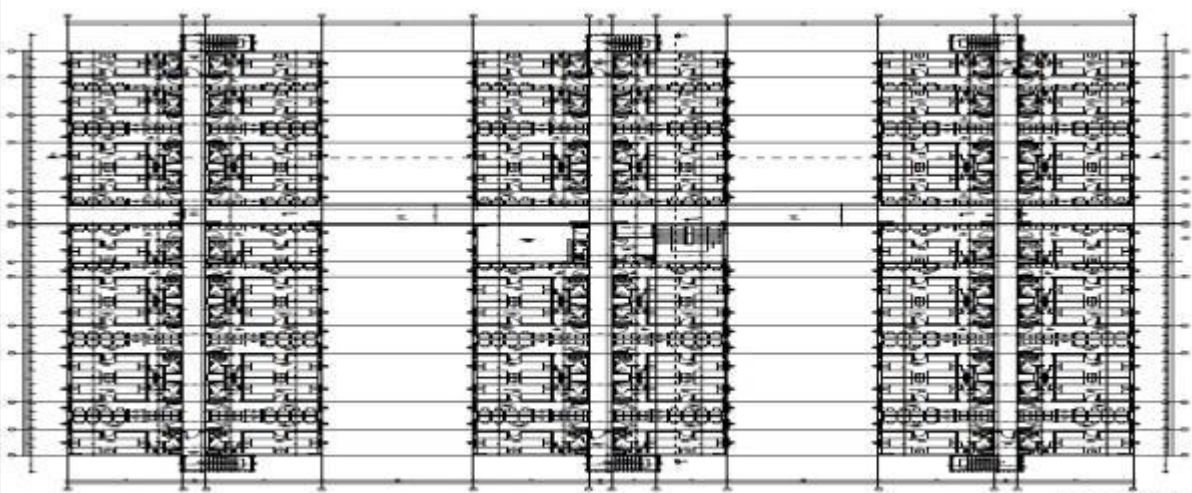
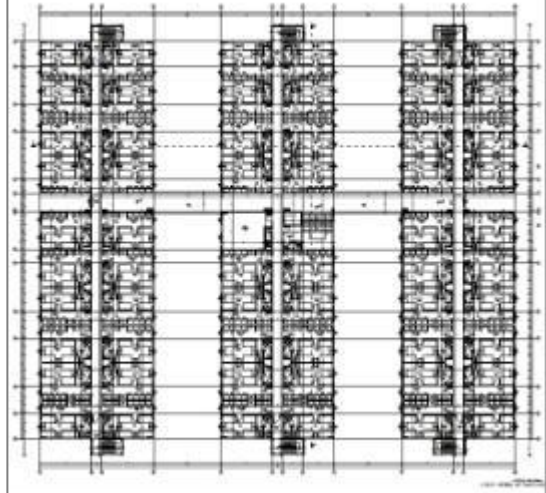
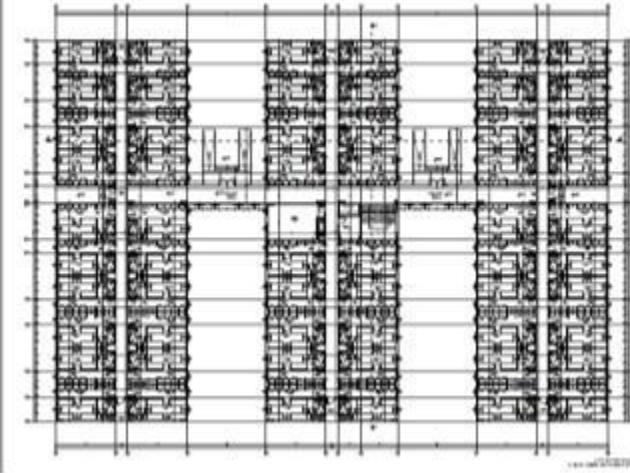




258 ADA 1 PARSEL



A-BLOK



[illegible][illegible][illegible][illegible]

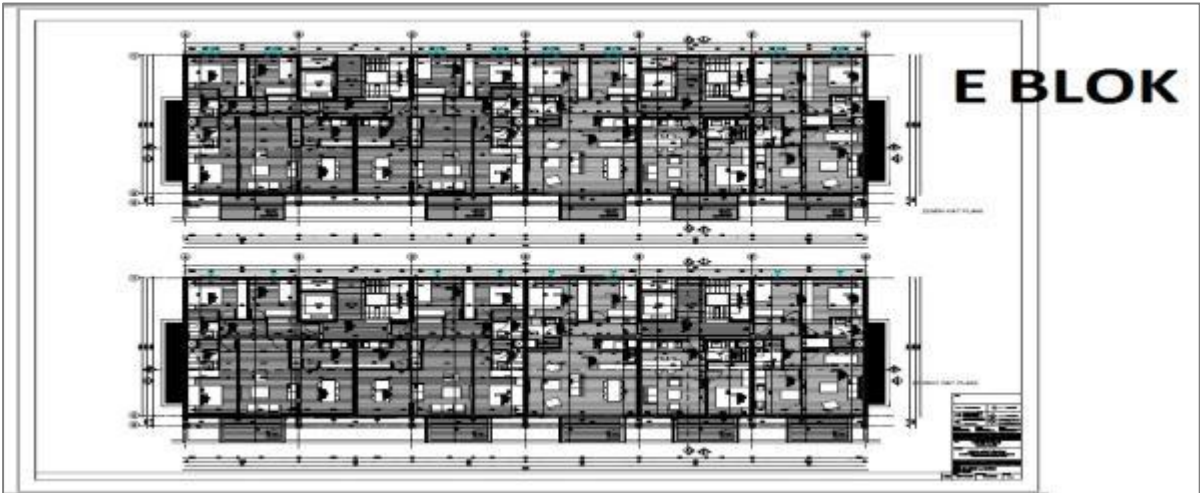
262 ADA 1 PARSEL



262 ADA 1 PARSEL



A.B.C.D.G.H.I.J BLOK



[illegible]

YAPI RUMAH21											
1. Identifikasi Nama : ... Alamat : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		2. Data Umum No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		3. Data Teknis No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		4. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		5. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		6. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...	
7. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		8. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		9. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		10. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		11. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...		12. Data Lainnya No. Dokumen : ... No. Revisi : ... Tanggal : ... Lokasi : ... Nama : ... No. Telp. : ... Email : ... Tanggal Pengisian : ... Lokasi Pengisian : ...	

TAKYİDAT KAYDI

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)									
Zemin Tipi	Ana Taahhüt			Ada/Parcel	2381				
Zemin No	82950479			Yatılış	14.137,96 m2				
B / Bçe	SARAY/ARİTİYE			Ana Tap. Niteliği	ARSA				
Kararın Adı	Arifite TM								
Mahalle / Köy Adı	ARİTİYE Mah.								
Mevki	DONDAY KÜYÜSÜ								
Çiz / Sayfa No	96 / 9436								
Kayıt Durum	Aktif								
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Ekimliği No	Hiss Pay/Payda	Misrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.		Terklin Şekli - Tarih - Yrs.		
100044710	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		100	14.137,96	İmar (YSM) - 26/12/2017 - 1034		-		
İpotek									
Akarsız	Hüsnüvakti	Borç	Faiz	Dernek/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yrs.	Borçlu	ŞBİ Hakkı	
(BN-31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Evet	36.000.000,00 TL	%36	1 / 0	F.B.K.	27/04/2015 - 3512	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok	
VergiNo:436000485 SicilNo:1070									
İpotekin Kısıtlı Hiss Bilgisi									
Tasınmaz	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Taslim Tarih - Yrs.		Terklin Şekli - Tarih - Yrs.			
Arifite TM - ARİTİYE Mah. 298 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36.000.000,00 TL	27/10/2015 - 3512		-			
Arifite TM - ARİTİYE Mah. 262 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36.000.000,00 TL	27/10/2015 - 3512		-			
İpotek ŞBİ Bilgisi									
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Vacup		Terklin Şekli - Tarih - Yrs.				
Dikkatler									
Faiz Oran Değişikliği:									

Rapor Tarihi / Sayı: 13.12.2018 / 11.57

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)									
Zemin Tipi	Kur İmkânı			Ada/Parcel	262/1				
Zemin No	9480123			Yatılış	11.827,00 m2				
B / Bçe	SARAY/ARİTİYE			Ana Tap. Niteliği	ARSA				
Kararın Adı	Arifite TM			Malik/Kay. Giriş - B.B.No	A / ZEMİN+1+2 / - (Böl. 261.36.1)				
Mahalle / Köy Adı	ARİTİYE Mah.			Ariza Pay/Payda	7950/33400				
Mevki	DONDAY KÜYÜSÜ			Böl.ŞBİ. Niteliği	YURT				
Çiz / Sayfa No	35 / 3428								
Kayıt Durum	Aktif								
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Vacup		Terklin Şekli - Tarih - Yrs.				
Beyan	Vacup Planı - 14/12/2018		14/12/2018 - 4288		-				
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Ekimliği No	Hiss Pay/Payda	Misrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.		Terklin Şekli - Tarih - Yrs.		
100044710	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		100		Kur İmkânı Tesisi - 14/12/2018 - 4288		-		
İpotek									
Akarsız	Hüsnüvakti	Borç	Faiz	Dernek/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yrs.	Borçlu	ŞBİ Hakkı	
(BN-31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Evet	36.000.000,00 TL	%36	1 / 0	F.B.K.	27/10/2015 - 3512	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok	
VergiNo:436000485 SicilNo:1070									

Rapor Tarihi / Sayı: 13.12.2018 / 12.30

GYO YAZISI



Tarih:29.12.2016

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

SAKARYA ili , Arifiye ilçesi ,258 Ada, 1 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, HALKBANKASI A.Ş. lehine, 27.10.2015 tarihli 36.000.000 TL;
262 Ada, 1 Parselde yer alan gayrimenkul üzerine ,HALKBANKASI A.Ş. lehine, 27.10.2015 tarihli, 36.000.000 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı
K. Engin YEŞİL

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİRA SÖZLEŞMESİ

KONU:

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifiye Mahallesi, Donbay Kuyusu Mevkii adresinde tapunun 262 ada 1 parselinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılan binanın yüksek öğrenim öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne kiralanması.

TARAFLAR:

Bu sözleşmede Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "**KİRALAYAN**", T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü "**KURUM**" olarak ifade edilmiştir.

SARTLAR:

1. Bina Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu olarak kullanılacaktır.
2. Bina bir teslim tutanağı ile "**KİRALAYAN**"nın teslim ettiği şekilde "**KURUM**" tarafından teslim alınacak, boşaltıldığında da bir teslim tutanağı ile "**KURUM**"un teslim ettiği şekilde "**KİRALAYAN**"na teslim edilecektir.
3. Kira süresi, binanın "**KURUM**"a teslim tarihinden başlamak üzere (15) yıldır. (15) yıllık sürenin bitiminden en az 15 gün önce "**KURUM**" tarafından yazılı olarak feshi bildiriminde bulunulmadığı takdirde, sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır. Mal sahibi, on yıldan önce, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.
4. Maliye Bakanlığı, Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü'nün 25.10.2016 tarihli ve 8676 sayılı yazısı gereği, 2009-1 sayılı Kamu İdarelerinin Tasınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgenin "**Kira Artış Oranı**" başlıklı maddesinin (1) inci fıkrası, Kurum Tasınmaz Talimatının 14 üncü maddesinin 14 üncü fıkrası ile 27 nci maddesi ve Genel Müdürlük Makamının 26.10.2016 tarihli ve 147 sayılı oluru doğrultusunda; Binanın aylık kira bedeli stopaj dahil, KDV, Hariç 298.787,00.-TL olup, aylık peşin ödenecektir. (Kira ödemeleri Maliye Bakanlığınca vize edilerek ayrıntılı finansman programları ve serbest bırakma oranlarında ödeme yapılacaktır.)
5. Bina "**KURUM**" tarafından teslim alındıktan sonra öğrenci alımı işlemleri yapılması amacıyla kira başlangıç tarihi 25.05.2017 olacaktır. Kira ödemeleri 25.05.2017 tarihinde yapılacaktır.
6. Bir yıllık kullanım süresi bittikten sonra yıllık kira artışı her yıl Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Kamu İdarelerinin Tasınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranını geçmeyecek şekilde artırılabilecektir.
7. Kiralama ile ilgili vergi, resim ve harçlar "**KİRALAYAN**"na ait olacaktır.
8. Binaya ait vergiler (emlak vergisi v.s.) "**KİRALAYAN**"na ait olacaktır.
9. Gelir Vergisi Kanununa göre, kira bedelinden vergi tevkifatı yapılması gereken hallerde; kira bedelinden gelir vergisi, fon payı ve sosyal güvenlikli kesimler yapıldıktan sonra kalan kısmı "**KİRALAYAN**"na ödenecektir.
10. Binanın teslim tarihinden itibaren su, elektrik, yakıt giderleri "**KURUM**"a ait olacaktır. Teslim tarihine kadar olan eski borçlar "**KİRALAYAN**" tarafından ödenecektir.

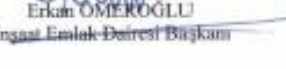
[illegible]

11. Binada mücbir sebeplerle meydana gelebilecek deprem, dışarıdan gelecek yangın, su baskını ve benzeri afetler ile binanın yapımından kaynaklanan zararlar "KİRALAYAN" tarafından giderilerek, kullanılır hale getirilecektir. Bu süre için kira ödemesi yapılmayacaktır. Binanın kullanıldığı maddetçe kullanımdan kaynaklanan hasarlar "KURUM" tarafından yapılacaktır.
12. Binanın cins tashihi "KİRALAYAN" tarafından yapılacaktır. Cins tashihinin yapılmaması halinde doğabilecek mali yükümlülüklerden "KİRALAYAN" sorumlu olacaktır.
13. Yurt binası üzerinde yer aldığı arsanın bütünleyici parçası olup söz konusu arsa üzerine ilave bina, müstemilat, otopark vb. veya arsaya ifraz, tevhid, imar uygulaması vb. yapıldığında "KİRALAYAN" tarafından "KURUM"dan görüş alınacaktır.
14. Binanın "KURUM" tarafından teslim alınmasından sonra yurt işletmeciliğini kolaylaştırıcı nitelikte olan yapılması gerekli tadilat işleri "KİRALAYAN"dan izin alınmasını müteakip "KURUM" tarafından yapılacaktır.
15. "KİRALAYAN" tarafından üniversitelerin ilgili bölümünce, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yetki verilmiş bağımsız Yapı Denetim Kuruluşları veya yetkili Kurum ve Kuruluşlar tarafından binanın yürürlükteki Deprem Yönetmeliğine uygun yapıldığı belgelendirilecektir.
16. Kira ödemeleri "KİRALAYAN"nın Bankası Şubesi nezdindeki no.lu hesabına aktarılacaktır.
17. İhtilafların halinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
İş bu sözleşme (17) maddeden ibaret olup, bir nüsha olarak tanzim edilmiş ve taraflarca imzalanmıştır. 12.12.2016

KİRALAYAN


yeşilGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler Kuruluna Kayıtlı Yatırım Ortaklığı
Tic. Sic. No: 274204 / M. T. Sic. No: 274204 / N. Sic. No: 274204
Etiler/Beştepe/İstanbul / Türkiye

T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
YÜKSEK ÖĞRENİM KREDİ VE YURTLAR KURUMU
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Rıza FÜDEM
Emlak Şube Müdürü

Erkan ÖMEROĞLU
İngilizce Emlak Dairesi Başkanı

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible][illegible][illegible]

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

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

ĞAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)