GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017_193)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arifiye 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 BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 TALEP TARİHİ
2.2 RAPOR NUMARASI
2.3 DEĞERLEME TARİHİ
2.4 RAPOR TARİHİ
2.5 RAPORUN KAPSAMI
2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

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

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz
sorumlu değildir.
- '' Genel analiz ve veriler '' başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlenmiş 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 değerleme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerleme 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 değerleme 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 değerleme raporu, hiçbir taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

_ Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.

_ Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

_ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

_ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.

_ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

_ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.

_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

_ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

_ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 13.10.2017

2.2. RAPOR NUMARASI : 2017_193_SAKARYA_ARİFİYE_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 08.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 14.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifiye Mahallesi, Leylak Sokak posta adresinde ve imarın 258 ada 1 ve 262 ada 1 parselinde kain arsalar üzerinde inşaası devam eden projenin şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 193 sayılı değerleme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.09.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.9220 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 04.10.2018 tarih, 2017_193_ARİFİYE_YEŞİL GYO _RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 13.10.2017 tarih - 193 nolu

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

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER : Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 172 sayılı değerleme raporunda; 258 Ada 1 Parsel için toplam değer KDV hariç 44.438.400.-TL(Kırkdörtmilyondörtyüzotuzsekizbindörtyüzlira), 262 Ada 1 Parsel için toplam değer KDV hariç 79.372.800.-TL(Yetmişdokuzmilyonüçyüzyetmişikibinsekizyüzlira) olarak takdir edilmiştir.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

Adres : Mahatma Gandi 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 değerleme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerleme faaliyetine başlanmıştır.

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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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

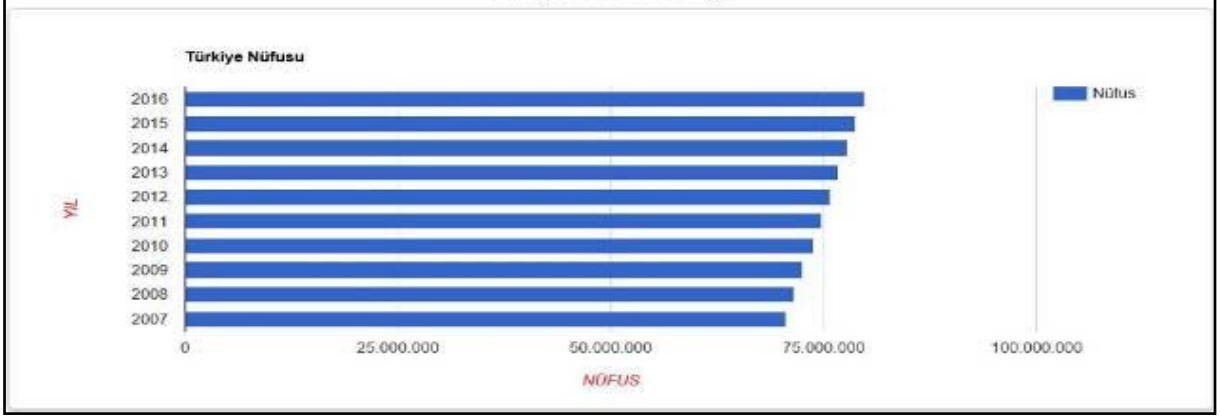
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2016 yılında toplam 79.814.871 kişi olup, bu nüfusun, 40.043.650i erkek ve 39.771.221 i kadından oluşmaktadır.

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

Türkiye Nüfusu Grafiği



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 getiriyi 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, alış veriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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.

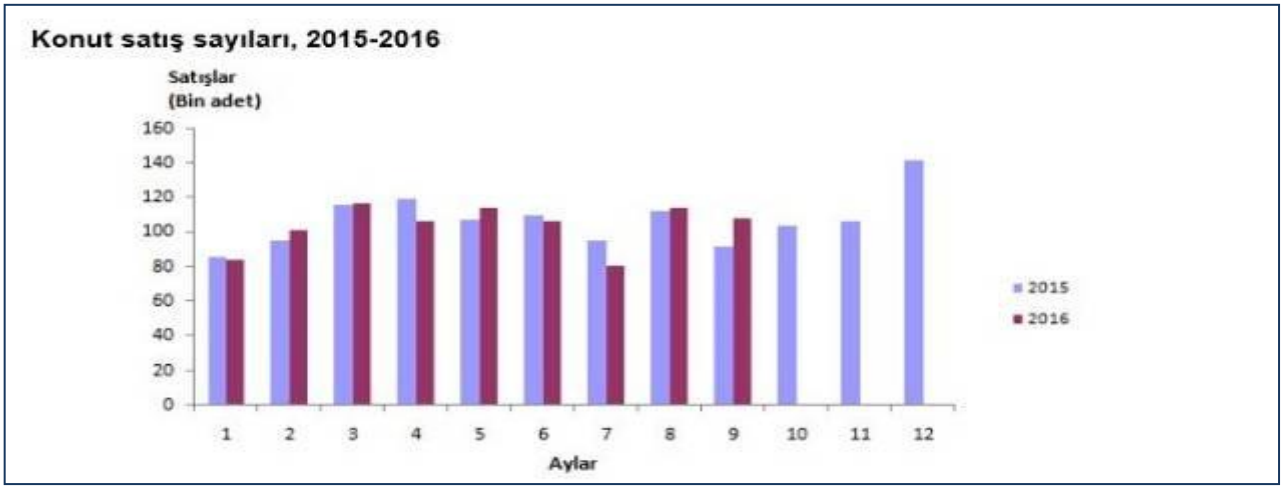
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci 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 yansıdığını 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.

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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.

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor.

Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor. Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

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 şehridir. 2015 yılı sayımına göre 953.181 nüfusa sahiptir. 16 ilçesi vardır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölüm'ünde yer alır.

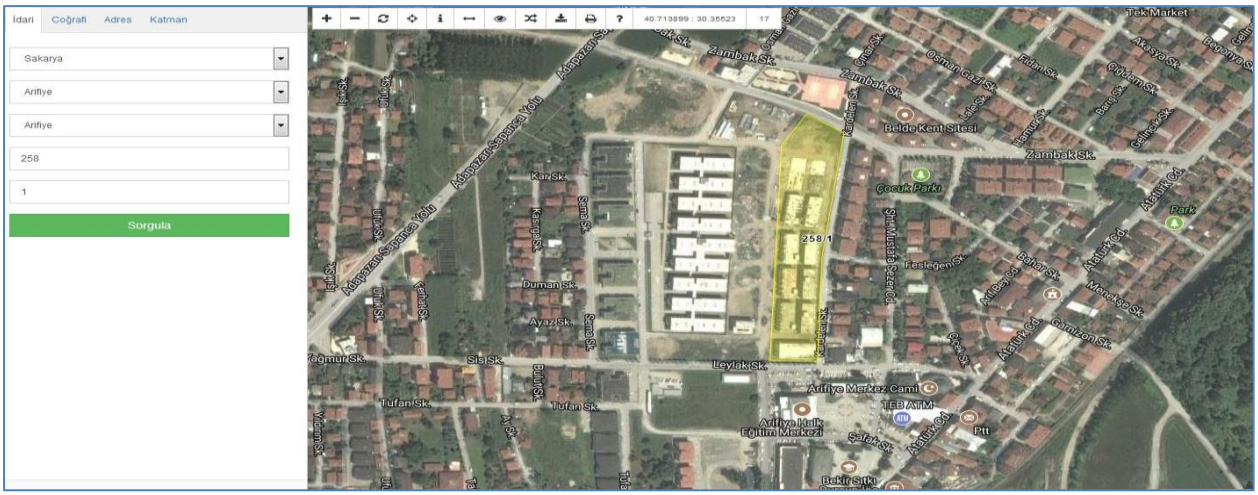
Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür.

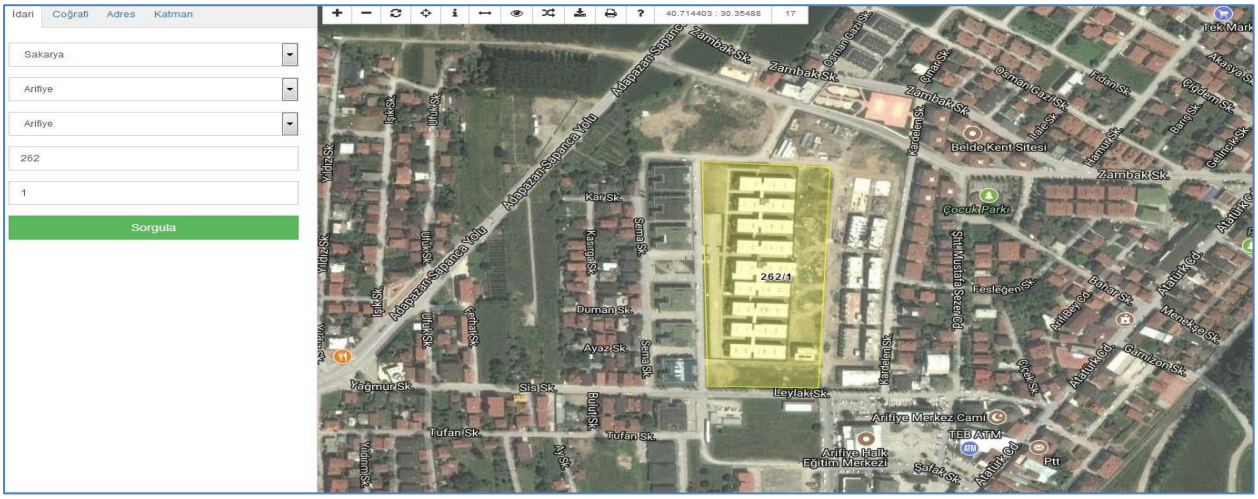
Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaali ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, 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
2016	**976.948**	490.935	486.013
2015	**953.181**	477.879	475.302
2014	**932.706**	467.167	465.539
2013	**917.373**	458.987	458.386
2012	**902.267**	451.295	450.972
2011	**888.556**	445.863	442.693
2010	**872.872**	436.494	436.378
2009	**861.570**	431.261	430.309
2008	**851.292**	426.366	424.926
2007	**835.222**	416.508	418.714

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 976.948 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, Arifiye 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 ayrık 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 (bitmiş ve faal halde) ve ticari ünitelerin olacağı ve halihazırda 258 ada 1 nolu parsel için yapı ruhsatlarının alındığı, 262 ada 1 nolu parseldeki Yurt Blokları için yapı ruhsatlarının ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı, diğer bloklar yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde ve mahallinde yapılan incelemelerde, öğrenci yurdunun 2.002 kişi kapasiteli olduğu tespit edilmiş olup, bir örneği ekte sunulan protokole göre kira tutarı KDV hariç 298.786.-TL/Ay' dır. 262 ada 1 nolu parsel üzerinde 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 olarak ve toplamda 12 blok olarak planlanmıştır.

258 ada, 1 nolu ve 262 ada, 1 nolu parseller için Arifiye Belediyesi'nden alınan yapı ruhsatlarının ve yapı kullanma izin belgelerinin tarih ve numaraları ile inşaat alanlarını gösteren **5.4.2. Madde** içeriğinde yer almaktadır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesinde yer alan 262 ada, 1 nolu 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 ayrık 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.

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 başlanmıştır.

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 başlanmıştır.

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 başlanmıştır.

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 yapı tamamlanmış, subasman dolgusu yapılmıştır. Yaklaşık %40 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		2.727,50	2.822,00	2.822,00		8.371,50
GEÇİŞ		58,00	58,00	58,00		174,00
					TOPLAM	**8.545,50**
B BLOK						
B BLOK	3.988,00	2.887,00	2.910,00	2.910,00		12.695,00
GEÇİŞ		70,00	70,00	70,00		210,00
TERAS		217,00				217,00
					TOPLAM	**13.122,00**
C BLOK						
C BLOK		2.727,50	2.822,00	2.822,00		8.371,50
GEÇİŞ		58,00	58,00	58,00		174,00
					TOPLAM	**8.545,50**
TOPLAM İNŞAAT ALANI						**30.213,00**

262 Ada 1 Parsel Yurt ve Ticari Alan Projesi

BLOK ADI	TAMAMLANMA DURUMU
Yurt-A	KABA - İNCE YAPI TAMAMLANDI. DIŞ CEPHE TAMAMLANDI. PEYZAJ TAMAMLANDI.
Yurt-B	KABA - İNCE YAPI TAMAMLANDI. DIŞ CEPHE TAMAMLANDI. PEYZAJ TAMAMLANDI.
Yurt-C	KABA - İNCE YAPI TAMAMLANDI. DIŞ CEPHE TAMAMLANDI. PEYZAJ TAMAMLANDI.
T1-A	TEMEL KAZISI TAMAMLANDI GROBETON TAMAMLANDI
T1-B	TEMEL KAZISI TAMAMLANDI GROBETON TAMAMLANDI
T1-C	TEMEL BETONARME İMALAT TAMAMLANDI.
T2-A	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI
T2-B	BAŞLANMAMIŞTIR
T2-C	BAŞLANMAMIŞTIR
T2-D	BAŞLANMAMIŞTIR
T2-E	BAŞLANMAMIŞTIR

258 Ada / 1 Parsel

258 Ada 1 Parsel Konut ve Ticari Alan Projesi

BLOK ADI	TAMAMLANMA DURUMU
A	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI, DUVAR İŞLERİ YAPILIYOR
B	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI, DUVAR İŞLERİ YAPILIYOR
C	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI, DUVAR İŞLERİ YAPILIYOR
D	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI, DUVAR İŞLERİ YAPILIYOR
E	KABA YAPI TAMAMLANDI
F	KABA YAPI TAMAMLANDI
G	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI
H	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI
I	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI
J	KABA YAPI TAMAMLANDI, SUBASMAN DOLGU YAPILDI
K	KABA YAPI TAMAMLANDI
T	KABA YAPI TAMAMLANDI

KONUT BLOKLARI

BLOK	Mesken	Ortak Alan-Merdiven	Ortak Alan - Sığınak	Ortak Alan - Depo	Ortak Alan - K.Dairesi	Bina Dışı (Spor S)	Σ	B.B. Adeti (Mesken)
A Blok	1.396,86	202,53					1.599,39	24
B Blok	1.382,04	217,35					1.599,39	24
C Blok	1.396,86	202,53					1.599,39	24
D Blok	1.383,75	204,36					1.588,11	15
E Blok	1.383,75	220,38	452,97	330,01			2.387,11	15
F Blok	1.383,75	204,36	295,29	212,80			2.096,20	15
G Blok	1.396,86	202,53					1.599,39	24
H Blok	1.396,86	202,53					1.599,39	24
I Blok	1.396,86	202,53					1.599,39	24
J Blok	1.396,86	202,53					1.599,39	24
K Blok	468,12	87,98			77,10	149,19	782,39	4
							Σ	217

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	SAKARYA	Pafta No		Niteliği		
İlçesi	ARİFİYE	Ada No	258 - 262	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	1 - 1	Blok No		
Mahallesi	ARİFİYE MAHALLESİ	Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü		Yüzölçümü	16.337,96 33.827,60 m²	Bağımsız Bölüm No		
Sokağı		Yevmiye No	3014-4288	Eklentisi		
Mevkii	DONBAY KUYUSU	Cilt No	94-35-36	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	9436-MUHTELİF SAHİFELER		Kat İrtifakı	
Tapunun Edinme Tarihi ve Edinme Sebebi					Cins Tahsisli	
Tarih	26.11.2013	Edinme Sebebi	İMAR		Arsa Tapusu	X
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				1 / 1	
Önceki Mülk Sahipleri	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri					
	Değişiklik bulunmamaktadır.					

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 20.10.2017 tarihinde saat 16:08 itibariyle ve 26.10.2017 tarihinde saat 14:37 temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazlardan 262 ada 1 parsel üzerinde, Yönetim Planı: 14.12.2016 (16.12.2016 tarih-4288 yevmiye) ve 258 ada 1 nolu parsel ve 262 ada 1 parsel üzerinde **müştereken** aşağıda belirtilen ipotek kaydının bulunduğu tespit edilmiştir.

Rehinler Hanesinde:

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

258 ada 1 nolu parsel 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. Ayrıca rapor ekinde EK-3' de 262 ada 1 parselin tapu bilgileri tablosu yer almaktadır.

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)
26.10.2017 tarihinde saat 14:37' de TKGM TAKBİS sisteminden alınan takyidat kaydına göre, 262 ada 1 parsel üzerine kayıtlı taşınmazların tamamı 16.12.2016 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. 20.10.2017 tarihinde saat 16:08' de TKGM TAKBİS sisteminden alınan takyidat kaydına göre, 258 ada 1 parsel üzerine kayıtlı taşınmaz 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 parsel ve 262 ada 1 parsel 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 taşınmazlardan 258 ada 1 parsel üzerinde bulunan 11 adet Konut ve 1 adet Ticari Blok ile 262 ada 1 parsel üzerinde bulunan 8 adet Ticari Bloğun GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında, 262 ada 1 parsel üzerinde bulunan ve A-B-C Blok olarak numaralandırılmış 3 adet Yurt Bloğunun GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. **(262 ada 1 parsel üzerinde bulunan ve A-B-C Blok olarak numaralandırılmış 3 adet Yurt Bloğu için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.)**

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.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 258 ada 1 parsel, T blok için; 17.08.2016 tarihli mimari proje ve A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-bloklar için ve 13.11.2017 tarihli onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazın projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.
262 ada 1 parsel, 26.01.2016 tarihli onaylı tadilat 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.

Ada no	Parsel	Blok no	Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı Ruhsatı Ve Numarası	Yapı Ruhsatındaki İnşaat Alanı (m2)
258	1	A	3	24	31.10.2017 - 78/205	1599,39
		B	3	24	31.10.2017 - 78/206	1599,39
		C	3	24	31.10.2017 - 78/207	1599,39
		D	3	15	31.10.2017 - 78/208	1588,11
		E	3	15	13.11.2017 - 78/221	2387,11
		F	3	15	13.11.2017 - 78/222	2096,2
		G	3	24	31.10.2017 - 78/211	1599,39
		H	3	24	31.10.2017 - 78/212	1599,39
		I	3	24	31.10.2017 - 78/213	1599,39
		J	3	24	31.10.2017 - 78/214	1599,39
		K	3	4	31.10.2017 - 78/215	782,39
		T	2	12	22.08.2016 - 76/161	1736,5
TOPLAM				229		19786,04

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

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

Yapı denetim işleri Eytun Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır. 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 bilmese bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu Sakarya İli, Arifiye İlçesi, 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

Demiral İnşaat, 0 542 242 69 80
Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2.katında konumlu 3+1 137 m2 alanlı mesken 300.000 TL bedelle satılıktır. **(2.190,00 TL/m2)**

İlhan Taş Emlak, 0 264 230 10 11
Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 3. katında konumlu 3+1 120 m2 alanlı mesken 230.000 TL bedelle satılıktır. **(1.917,00 TL/m2)**

Sahibinden, 0 (531) 569 26 56
Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 3+1 147 m2 alanlı mesken 275.000 TL bedelle satılıktır. **(1.871,00 TL/m2)**

Feyza Emlak, 0 (538) 048 58 00
Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 2+1 70 m2 alanlı mesken 900 TL bedelle kiralıktır. **(12,85 TL/m2)**

Yeşilyurt İnşaat Emlak, 0 (532) 787 41 88
Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 2+1 135 m2 alanlı olarak beyan edilen mesken 1.200 TL bedelle kiralıktır. **(9,00 TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

İlhan Taş Emlak, 0 264 230 10 11
Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.230 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Ayrık Nizam, 3 Kat, E:1.05, Hmaks: 10 m., imar şartlarına haiz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 960.000.-TL bedelle satılıktır. İmar kısıtı olarak daha iyi konumda olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır.
(780.-TL/m2 * 0.80 (yüksek şerefiye) = 624.-TL/m2)

Karakullukçu Gayrimenkul, 0 (541) 739 48 66
Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 940 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 510.000.-TL bedelle satılıktır. **(543.-TL/m2)**

*** Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 575.-TL/m2 alınmıştır.**

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 taşınmazların 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 değerlemede dikkate alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın olumlu özelliklerinin yanısıra, olumsuz özellikleri de nihai değerin 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-1-1'de 258 Ada 1 Parsel için; 47.917.149.-TL, EK-1-2'de 262 Ada 1 Parsel için; 83.373.220.-TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 2.000-2.600,-TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür. 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 edilmiştir. Taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Ticari üniteler üzerinde yapılan araştırmalarda ise satış değerlerinin ağırlıklı olarak 5.000-6.000,-TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür. Bu birim değer zemin kat, cadde ve sokak cepheli dükkanlar/işyerleri için belirlenmiş olup konumsal şerefiyeler, 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 1.565.-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-2-1'de 258 Ada 1 Parsel için; ~ 53.723.713.-TL, EK-2-2'de 262 Ada 1 Parsel için; ~ 72.627.422.-TL takdir edilmiştir.

* Projenin bitmiş 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 kiralanması 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 % 7, 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.

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. Konu taşınmazlardan 258 ada 1 parsel üzerinde bulunan 11 adet Konut ve 1 adet Ticari Blok ile 262 ada 1 parsel üzerinde bulunan 8 adet Ticari Bloğun GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında, 262 ada 1 parsel üzerinde bulunan ve A-B-C Blok olarak numaralandırılmış 3 adet Yurt Bloğunun GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. **(262 ada 1 parsel üzerinde bulunan ve A-B-C Blok olarak numaralandırılmış 3 adet Yurt Bloğu için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.)**

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 44 (Kırkdört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

9.394.327.-TL (DokuzmilyonüçyüzdoksandörtbinüçyüzyirmiyediTürkLirası)

~ 1.344.736.-EURO (BirmilyonüçyüzkırkdörtbinyediyüzotuzaltıEuro)
~ 1.555.610.-USD (BirmilyonbeşyüzellibeşbinaltıyüzonAmerikanDoları)

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

19.450.870.-TL (OndokuzmilyondörtyüzellibinsekizyüzyetmişTürkLirası)

~ 2.784.264.-EURO (İkimilyonyediyüzseksendörtbinikiyüzaltmışdörtEuro)
~ 3.220.876.-USD (ÜçmilyonikiyüzyirmibinsekizyüzyetmişaltıAmerikanDoları)

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

13.513.780.-TL (OnüçmilyonbeşyüzonüçbinyediyüzseksenTürkLirası)

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

53.742.625.-TL (ElliüçmilyonyediyüzkırkikibinaltıyüzyirmibeşTürkLirası)

-**258 ada 1 parseldeki projenin % 100 tamamlanması halindeki Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri**;

47.917.149.-TL (KırkyedimilyondokuzyüzonyedibinyüzkırkdokuzTürkLirası)

~ 6.859.025.-EURO (AltımilyonsekizyüzellidokuzbinyirmibeşEuro)
~ 7.934.616.-USD (YedimilyondokuzyüzotuzdörtbinaltıyüzonaltıAmerikanDoları)

-**262 ada 1 parseldeki projenin % 100 tamamlanması halindeki Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri**;

83.373.220.-TL (SeksenüçmilyonüçyüzyetmişüçbinikiyüzyirmiTürkLirası)

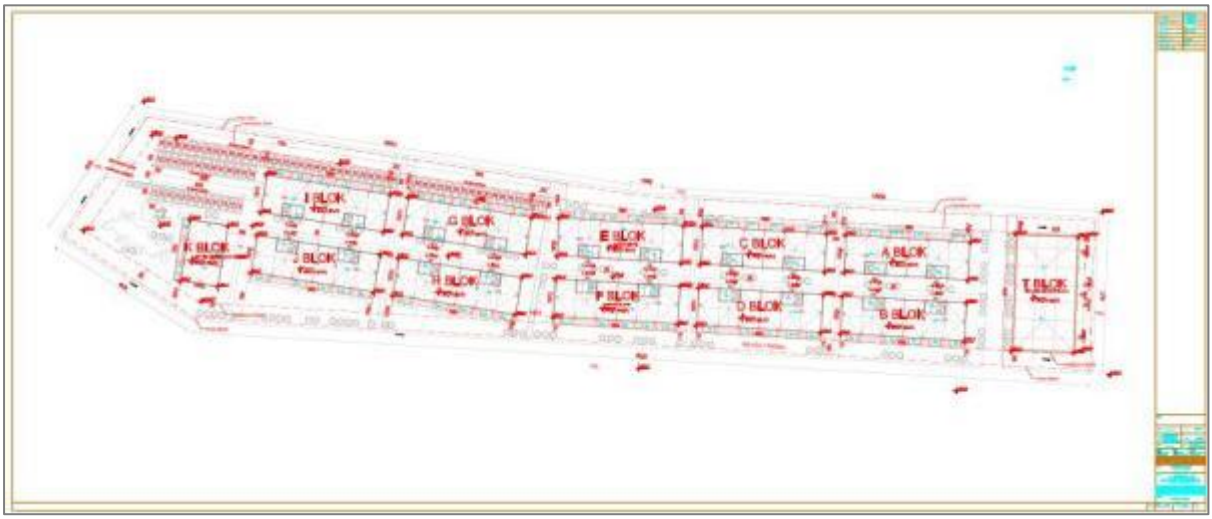
~ 11.934.329.-EURO (OnbirmilyondokuzyüzotuzdörtbinüçyüzyirmidokuzEuro)
~ 13.805.799.-USD (OnüçmilyonsekizyüzbeşbinyediyüzdoksandokuzAmerikanDoları)

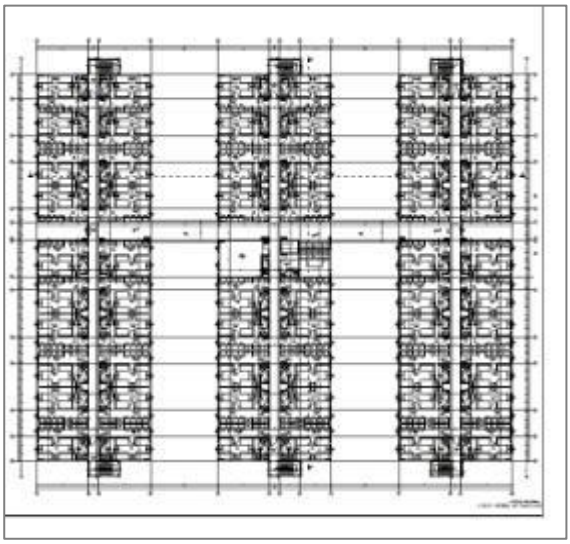
(04.10.2018 tarihi itibariyle T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.039.-TL, EURO Satış Kuru 6.986.-TL olarak alınmıştır.)

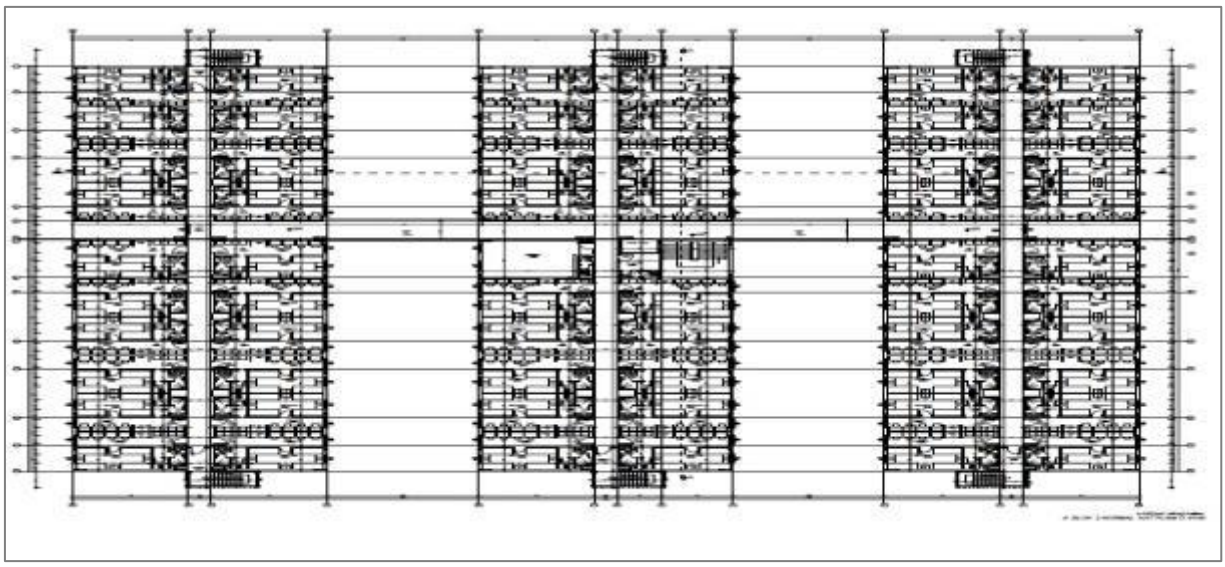
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
AHMET ÖNDER ORAL **SPK LİSANS NO: 402508**	NİL BİRSEN ORAL **SPK LİSANS NO: 403129**

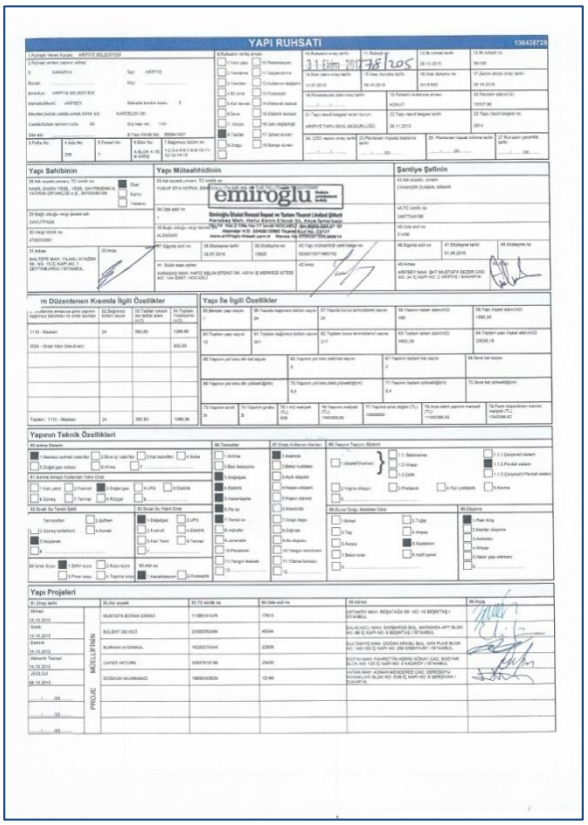
12.EKLER

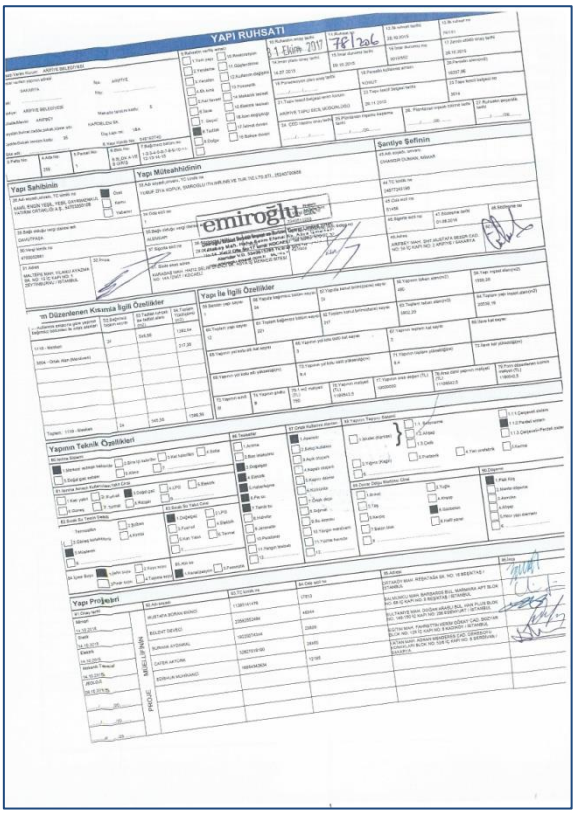
258 ADA 1 PARSEL

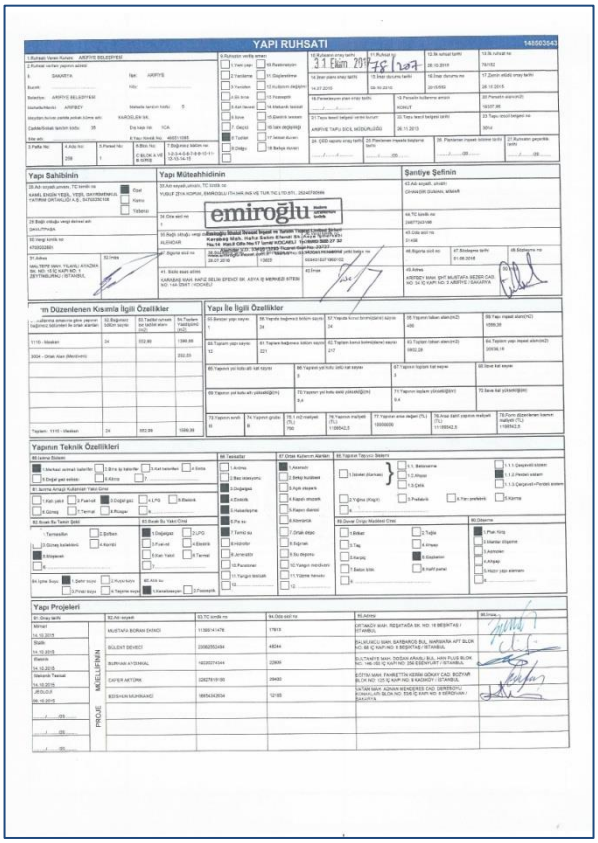


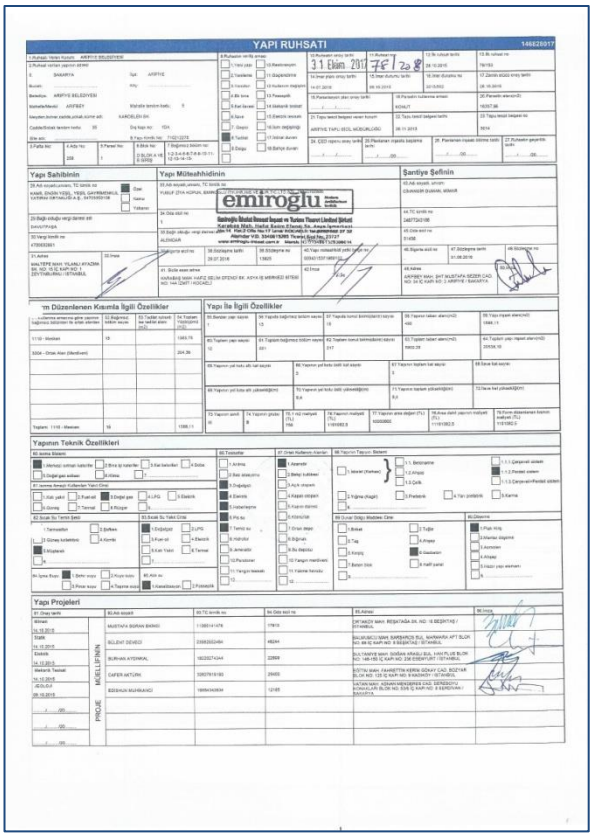


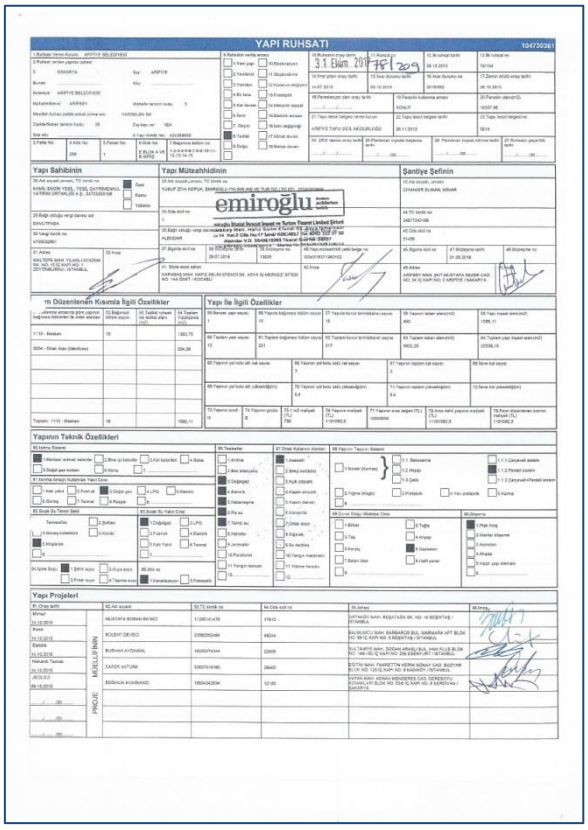



YAPI RUHSATI
emiroğlu

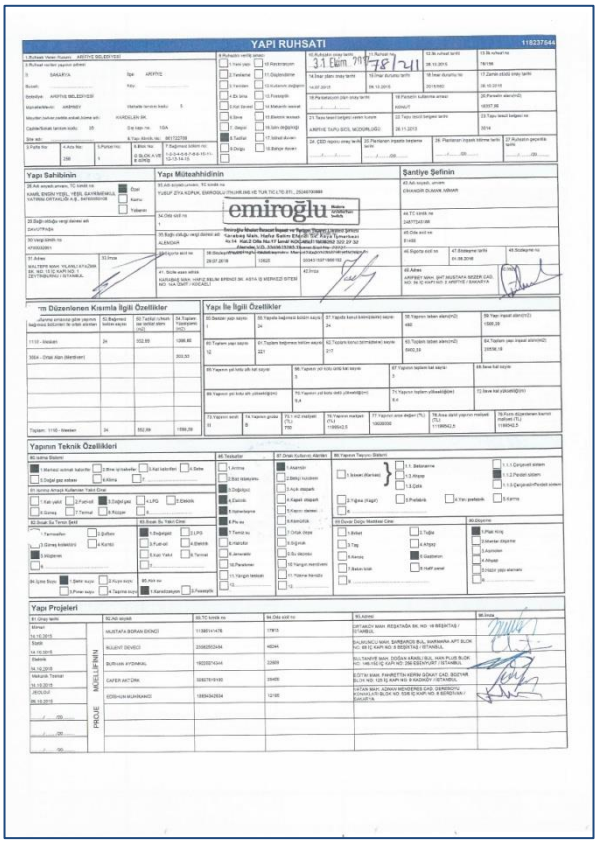

YAPI RUHSATI
emiroğlu

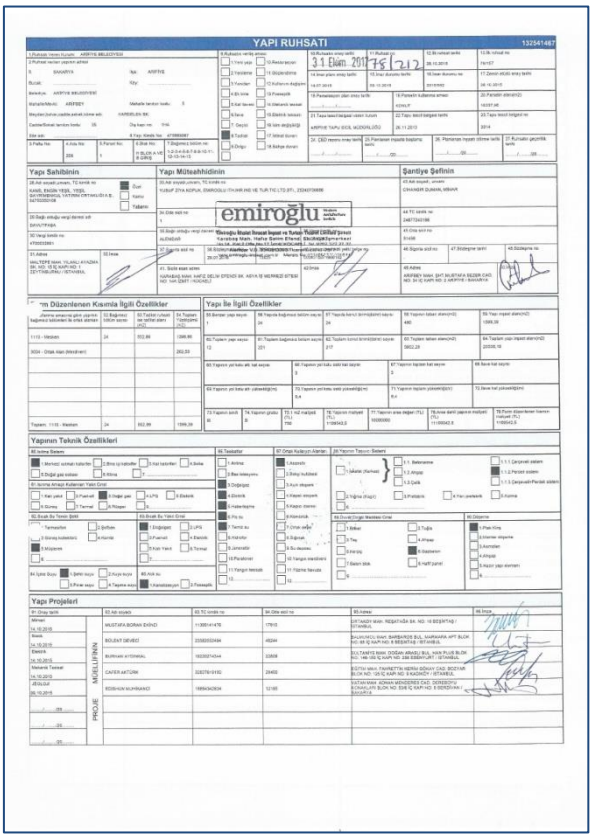

YAPI RUHSATI
emiroğlu

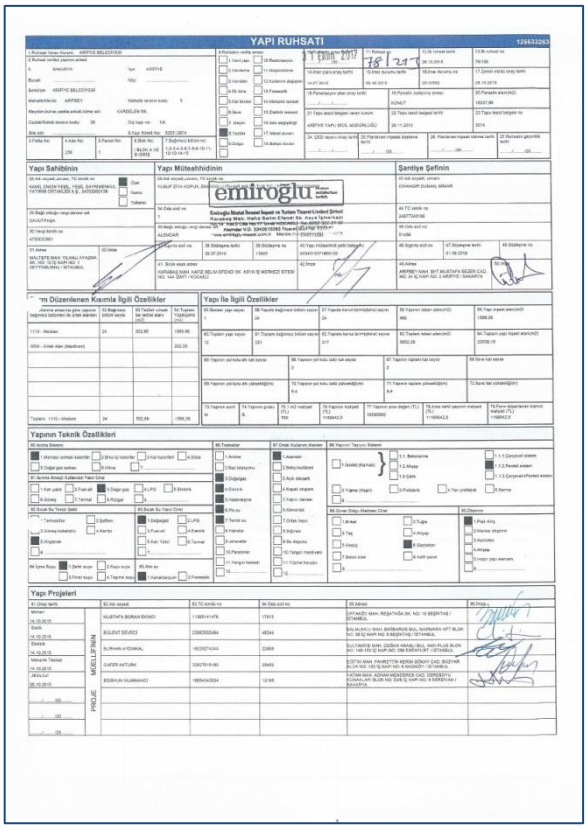

YAPI RUHSATI
emiroğlu

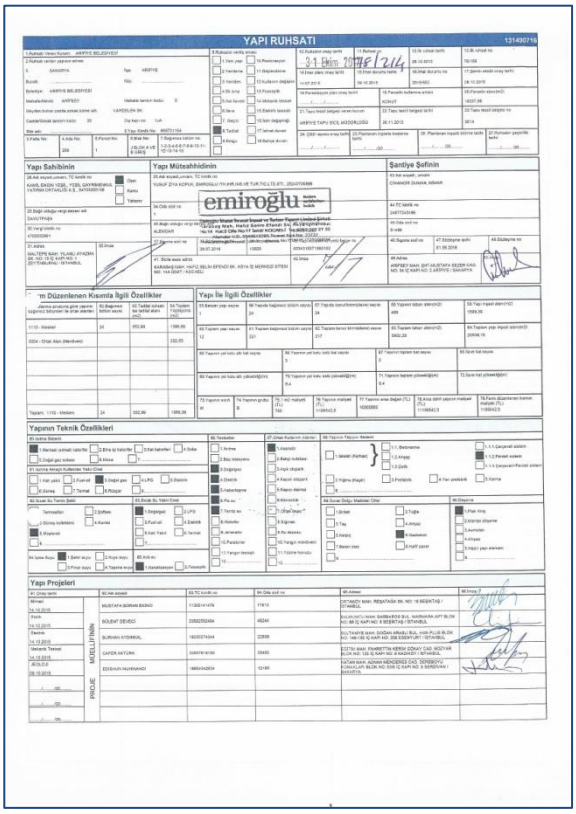

YAPI RUHSATI

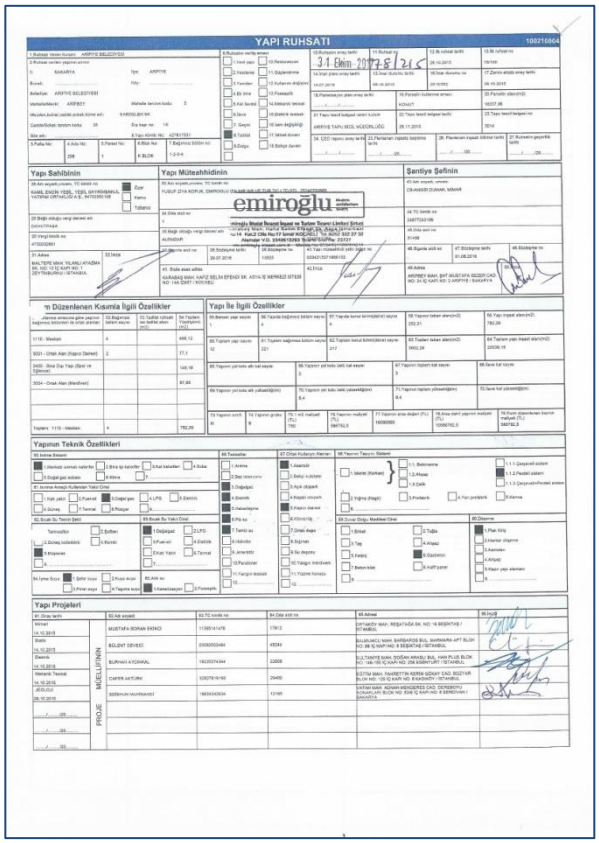
YAPI RUHSATI

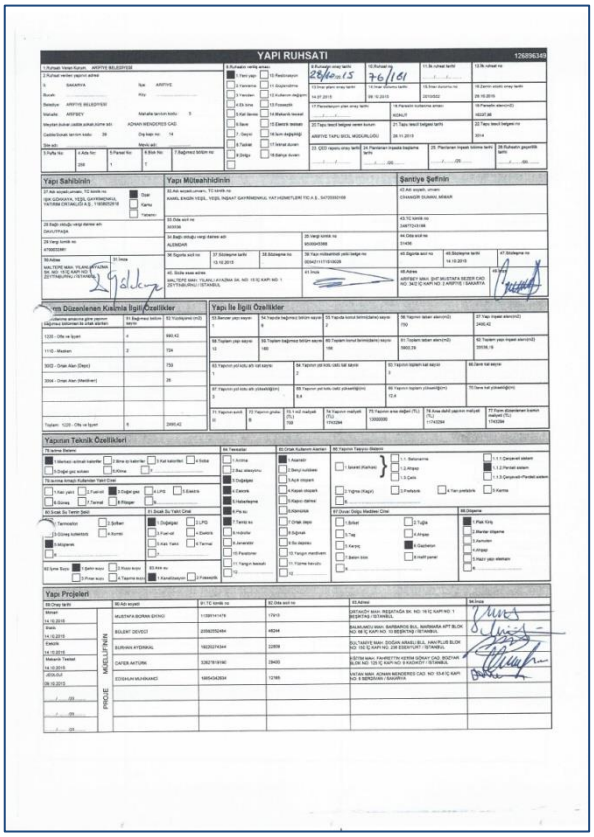

YAPI RUHSATI


YAPI RUHSATI

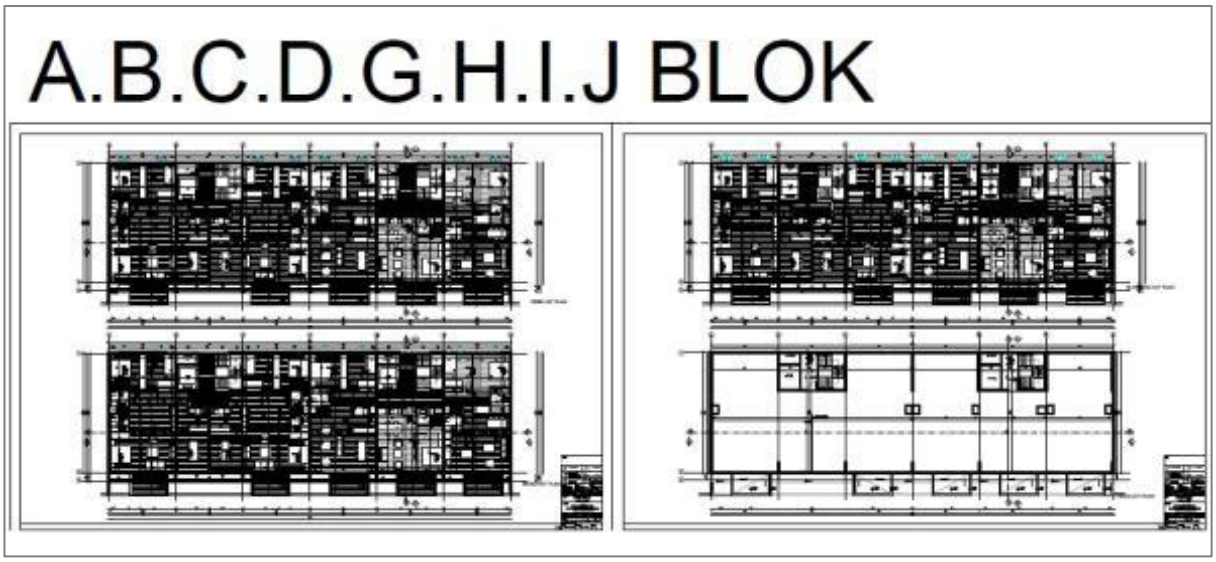

YAPI RUHSATI

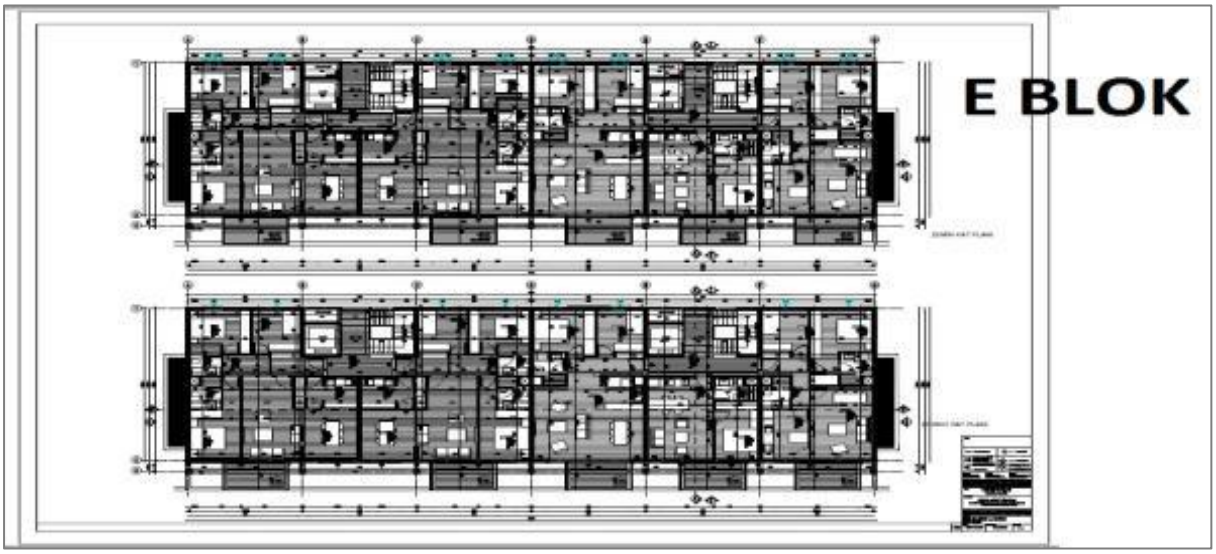

YAPI RUHSATI

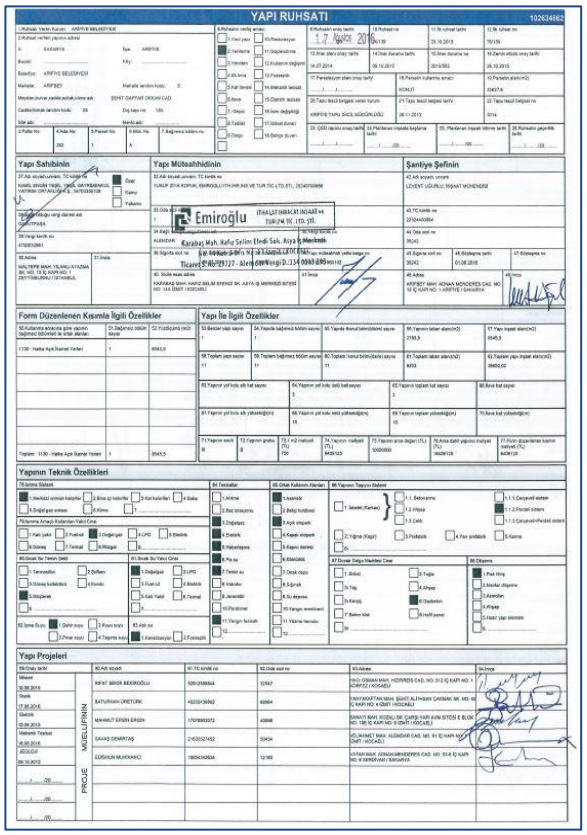

YAPI RUHSATI

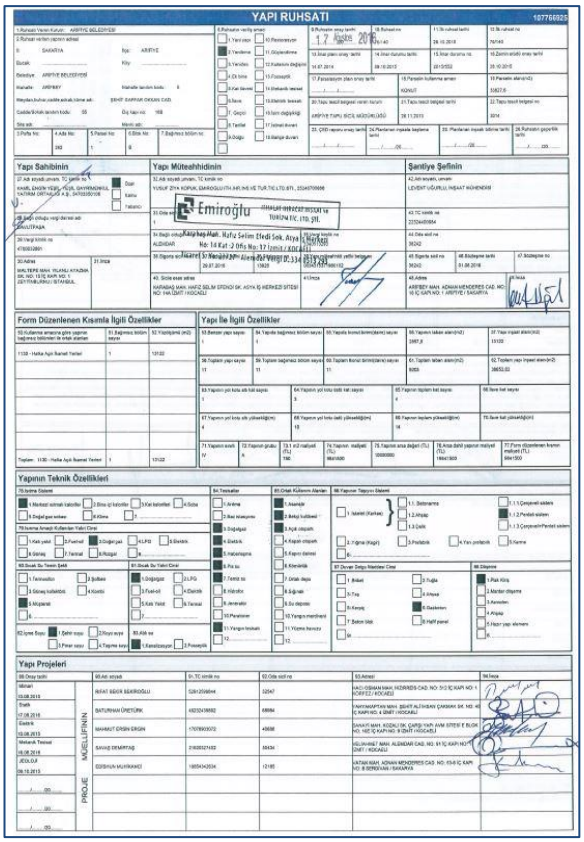

YAPI RUHSATI

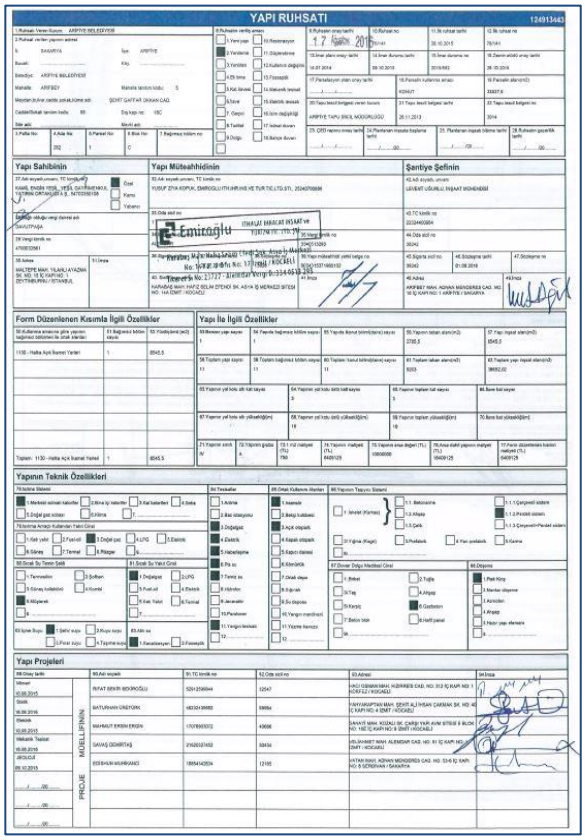
262 ADA 1 PARSEL

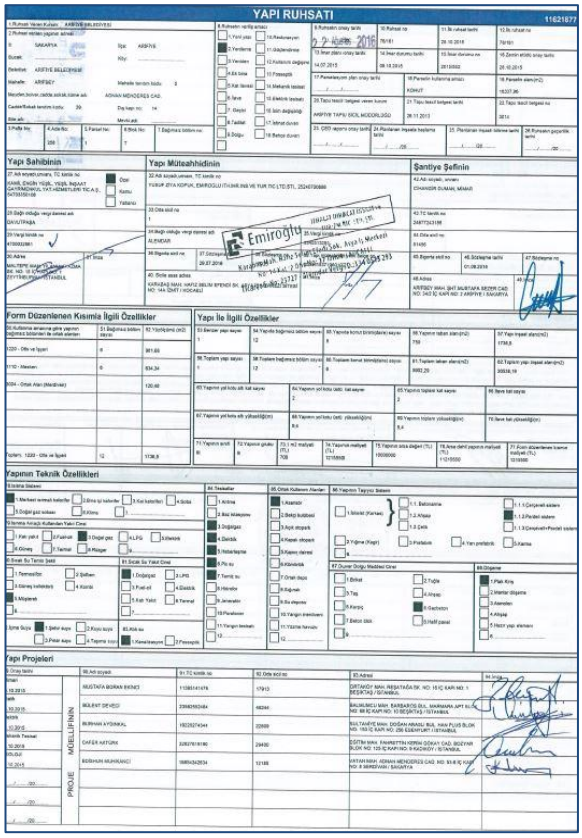


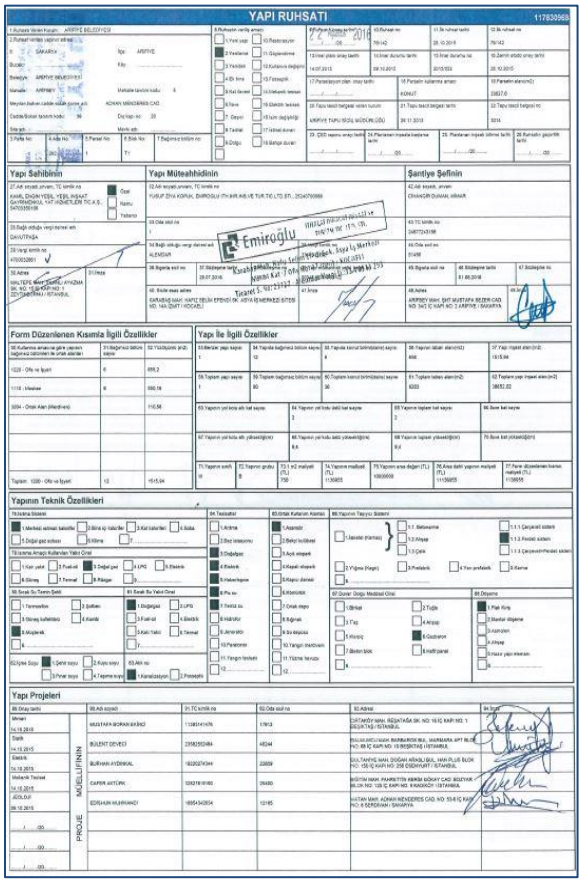


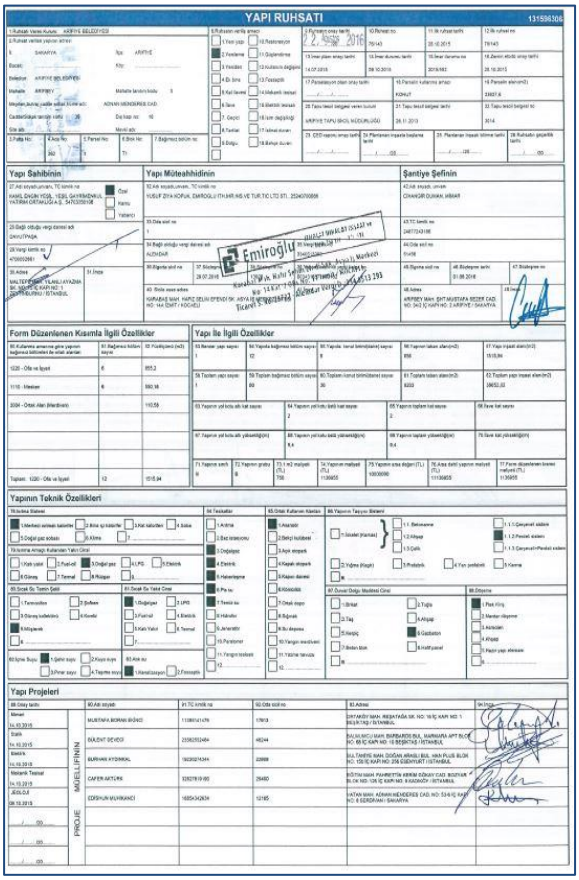

YAPI RUHSATI

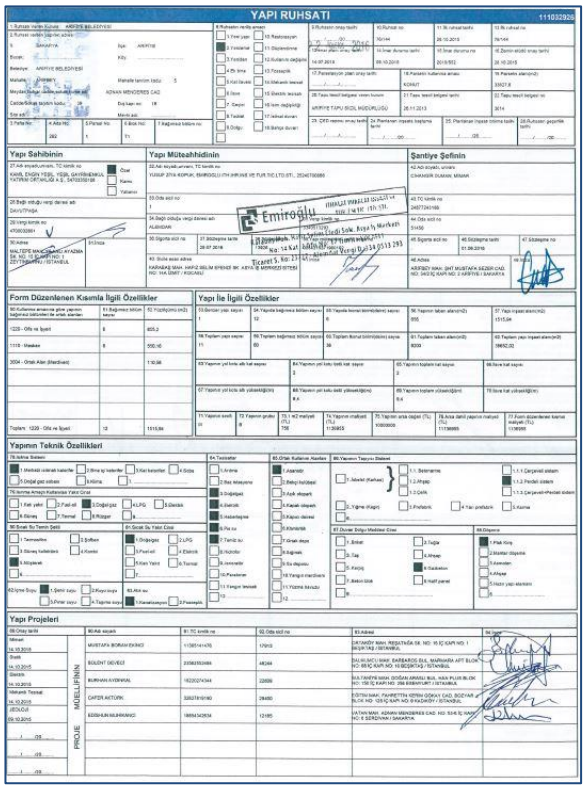

YAPI RUHSATI

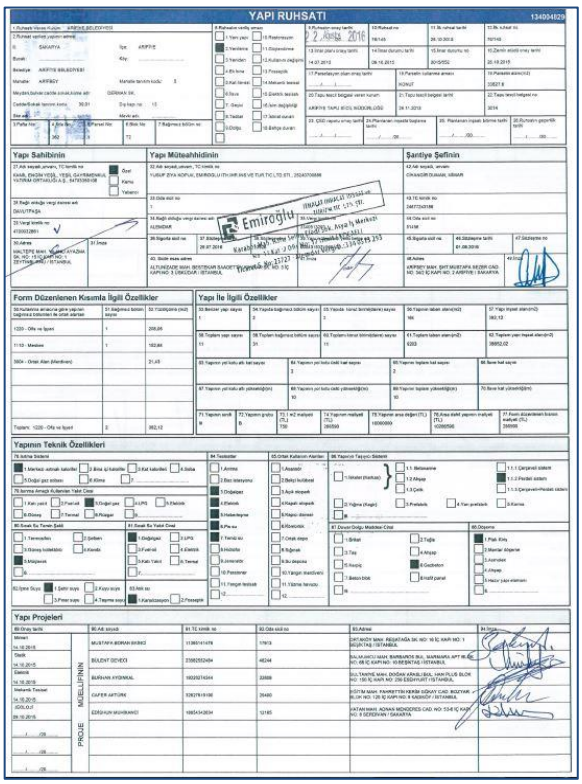

YAPI RUHSATI

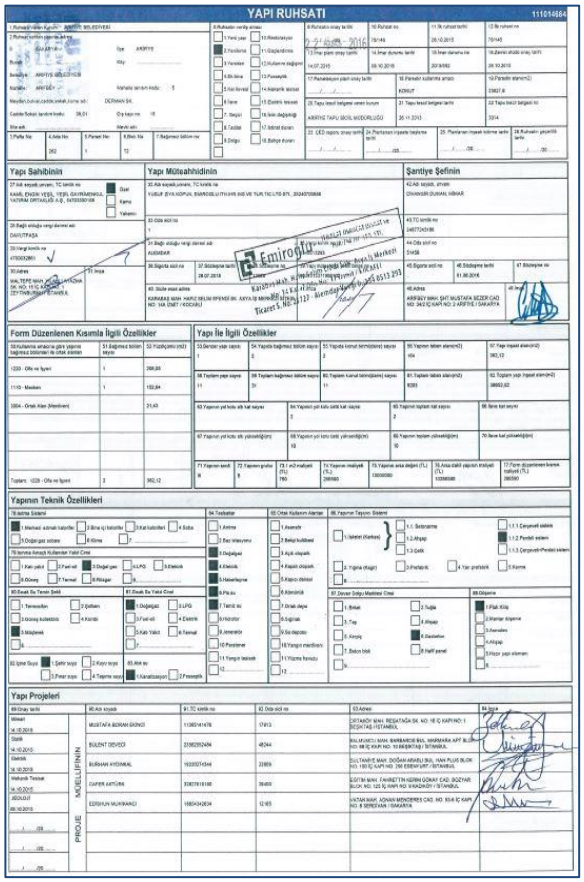

YAPI RUHSATI

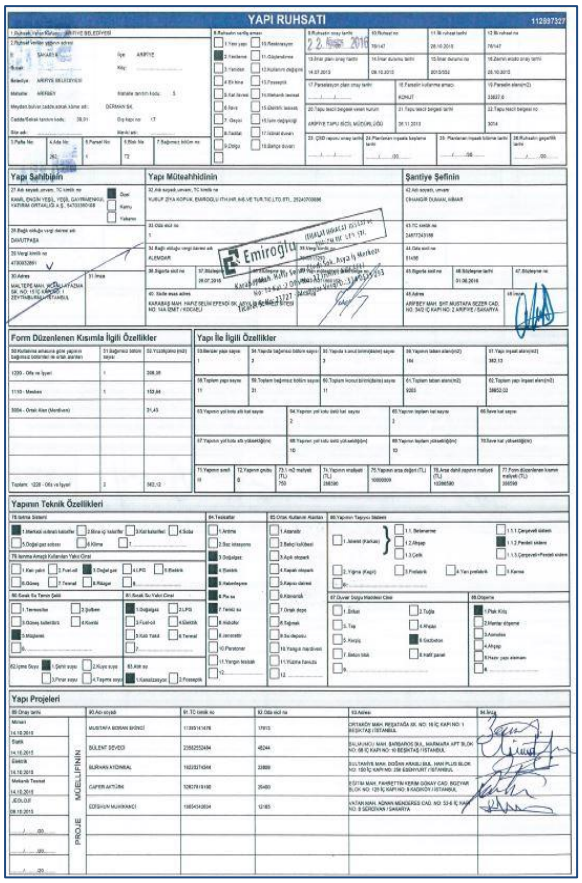

YAPI RUHSATI

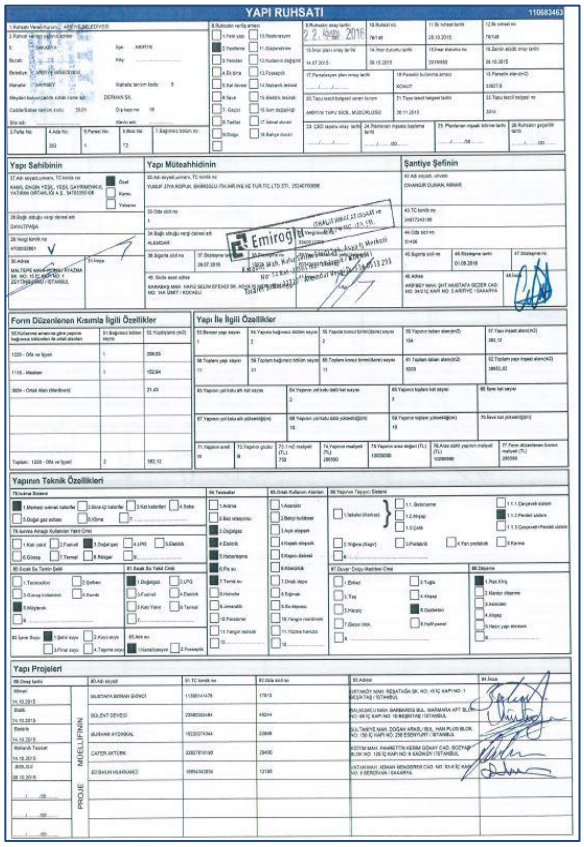

YAPI RUHSATI

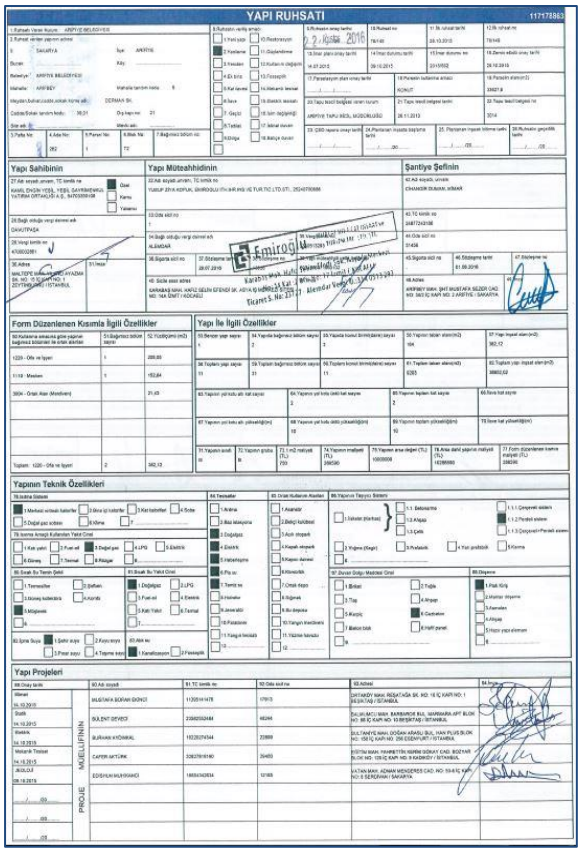

YAPI RUHSATI

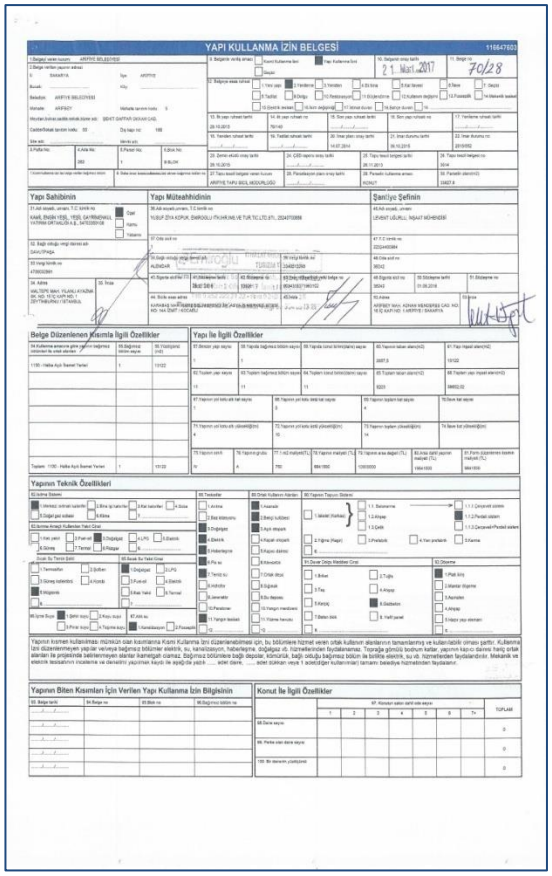

YAPI RUHSATI


YAPI RUHSATI

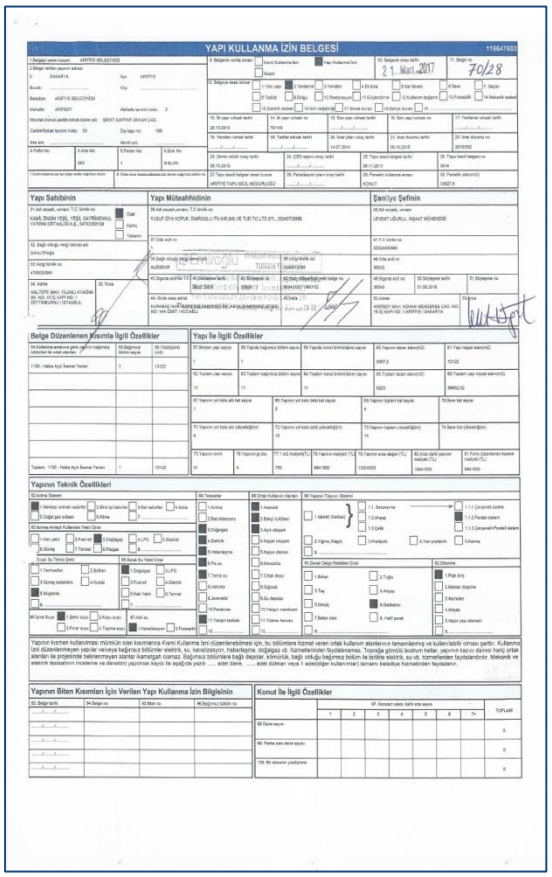

YAPI RUHSATI


YAPI RUHSATI

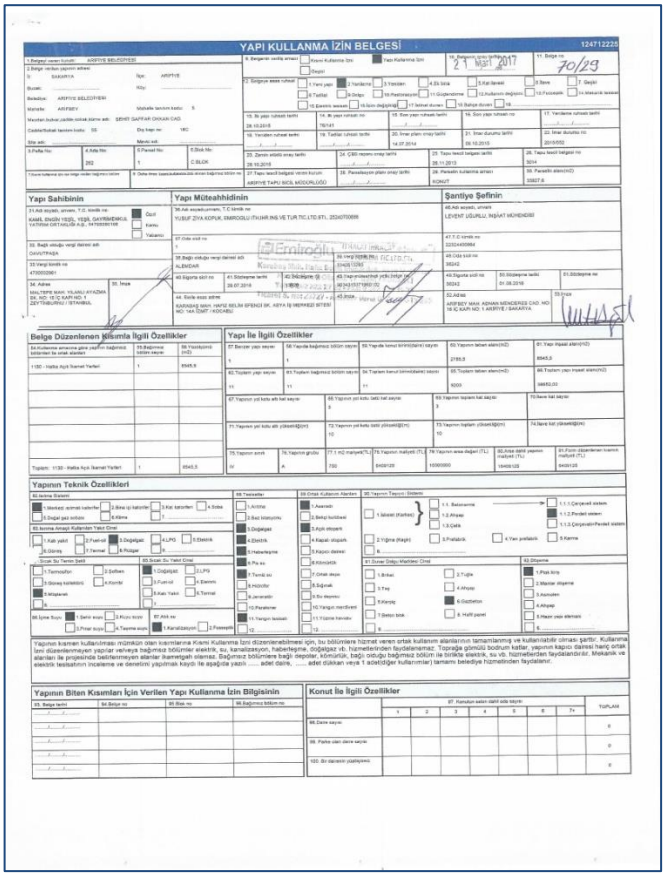

YAPI RUHSATI



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

TAKYİDAT KAYDI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AHMET ORAL *Tarih:10/20/2017 4:08:26 PM*

MakbuzNo:177317054598	DekontNo:20171020-820-F01298	BaşvuruNo:5459

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	258/1
Taşınmaz ID:	82950479	Yüzölçüm(m2):	16337.96
İl/İlçe	SAKARYA/ARİFİYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	ARİFİYE M		
Mevkii:	DONBAY KUYUSU		
Cilt/Sayfa No:	96/9436		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 253769010	(SN:6828669) YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4700032861	-	1 / 1	16337.96	Arifiye TM İmar (TSM) 26/11/2013 - 3014	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,	36000000.00TL	%36	1/0	F.B.K.	Arifiye TM 27/10/2015 - 3512	Yok

ARİFİYE PROJESİ - 258 ADA 1 PARSEL

İnşaat Alanları (m2)	
Arsa Alanları (m2)	16.337,96
Toplam İnşaat Alanları (m2)	19.786,04
Satışa Esas Konut Alanları (m2)	18.049,54
Satışa Esas Ticari Ünite Alanları (m2)	1.736,50

	2018	2019	2020
Satılabilir Alan (Konut) (m2)			18.049,54
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	625,00	668,75	715,56
Azami Yıllık Satış Geliri	11.280.962,50	12.070.629,88	12.915.573,97
Satış Oranı	30%	30%	40%
Satılabilir Alan (Ticari Ünite) (m2)			1.736,50
Ticari Ünite Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	1.780,00	1.904,60	
Azami Yıllık Satış Geliri	3.090.970,00	3.307.337,90	
Satış Oranı	50%	50%	
USD/TL			3.872
Reel İskonto Oranı			11,00%

Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü	1	1,11	1,23	1,37	1,52
Konut Satış Gelirleri	3.384.288,75	3.621.188,96	5.166.229,59		
Satış Oranı	30%	30%	40%		
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	100%		
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	11.280.962,50	12.070.629,88	12.915.573,97		
Yıllık Satış Geliri (USD)	3.384.288,75	3.621.188,96	5.166.229,59		
Ticari Ünite Satış Gelirleri	1.545.485,00	1.653.668,95			
Satış Oranı	50%	50%			
Kümülatif Satış Oranı	50%	100%			
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	3.090.970,00	3.307.337,90			
Yıllık Satış Geliri (USD)	1.545.485,00	1.653.668,95			
Serbest Nakit Akımı	4.929.773,75	5.274.857,91	5.166.229,59		
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	4.929.773,75	4.752.124,25	4.193.027,83		
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (USD)			13.874.925,82		
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (TL)			53.723.712,79		

ARİFİYE PROJESİ - 262 ADA 1 PARSEL

Kiralanabilir Alanlar (m2)	30.213,00
Satılabilir Alanlar (m2)	6.458,42

Yurt Kompleksi Aylık Kira Geliri (USD)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	77.166,00	82.567,62	88.347,35	94.531,67	101.148,88	108.229,31	115.805,36	123.911,73	132.585,55	141.866,54

Satılabilir Alan (Ticari Ünite) (m2)			6.458,42
Ticari Ünite Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	1.780,00	1.904,60	2.037,92
Azami Yıllık Satış Geliri	11.495.987,60	12.300.706,73	13.161.756,20
Satış Oranı	30%	30%	40%

USD/TL	3.872
Reel İskonto Oranı	11,00%

Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
İskonto Faktörü	1	1,11	1,23	1,37	1,52	1,69	1,87	2,08	2,30	2,56
Yıllık Kira Gelirleri	462.996,00	990.811,44	1.060.168,24	1.134.380,02	1.213.786,62	1.298.751,68	1.389.664,30	1.486.940,80	1.591.026,66	1.702.398,52
Ticari Ünite Satış Gelirleri	3.448.796,28	3.690.212,02	5.264.702,48							
Serbest Nakit Akımı	3.911.792,28	4.681.023,46	1.060.168,24	1.134.380,02	1.213.786,62	1.298.751,68	1.389.664,30	1.486.940,80	1.591.026,66	1.702.398,52
Son Değer										11.646.420,69
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	3.911.792,28	4.217.138,25	860.456,33	829.448,89	799.558,84	770.745,91	742.971,28	716.197,54	690.388,62	665.509,75
Son Değerin Bugünkü Değeri										4.552.874,34

Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (USD)	**18.757.082,05**
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (TL)	**72.627.421,70**

GYO YAZISI

YEŞİLGYO

Tarih:10.11.2017

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

262 Ada, 1 Parselde yer alan gayrimenkul üzerine ,HALKBANKASI A.Ş. lehine, 27.10.215 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,

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres: Yıldız Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Darıdaşa VD 4720032861

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.

ŞARTLAR:

1. Bina Yüksek Öğrenim Öğrenci Yurdu olarak kullanılacaktır.
2. Bina bir teslim tutanağı ile "**KİRALAYAN**"nın teslim ettiği şekliyle "**KURUM**" tarafından teslim alınacak, boşaltıldığında da bir teslim tutanağı ile "**KURUM**"un teslim ettiği şekliyle "**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 fesih 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 Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgenin "Kira Artış Oranı" başlıklı maddesinin (1) inci fıkrası, Kurum Taşınmaz 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 alınma 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 yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz Kiralamalarına İlişkin Genelgede açıklandığı üzere Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranını geçmeyecek şekilde artırılacaktır.
7. Kiralama ile ilgili vergi, resim ve harçlar "**KİRALAYAN**"a ait olacaktır.
8. Binaya ait vergiler (emlak vergisi v.s.) "**KİRALAYAN**"a ait olacaktır.
9. Gelir Vergisi Kanununa göre, kira bedelinden vergi tevkifatı yapılması gereken hallerde; kira bedelinden gelir vergisi, fon payı ve sigortanın kesintiler yapıldıktan sonra kalan kısmı "**KİRALAYAN**"na ödenecektir.
10. Binanın teslim tarihinden itibaren su, elektrik, yakıt gideri "**KURUM**"a ait olacaktır. Teslim tarihine kadar olan eski borçlar "**KİRALAYAN**" tarafından ödenecektir.

ASLI GİBİDİR
Emlak Şube Müdürlüğü

yeşilGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 sure için kira ödemesi yapılmayacaktır. Binanın kullanıldığı müddetçe kullanımdan kaynaklanan hasarlar "**KURUM**" tarafından yaptırılacaktır.

12. Binanın cins tashihi "**KİRALAYAN**" tarafından yaptırılacaktır. 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, müştemilat, 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 yaptırılacaktır.

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 hallinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İş bu sözleşme (17) maddeden ibaret olup, bir nüsha olarak tanzim edilmiş ve taraflarca imzalanmıştır. 12/12/2016

AŞLI GİBİDİR

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

KİRALAYAN

Rıza ERDEM
Emlak Şube Müdürü

yeşilGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Erkan ÖMEROĞLU
İnşaat Emlak Dairesi Başkanı

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - 13521 — 29 Aralık 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketiniz, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankaların "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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

Atatürk Bulvarı No:191 Karaköy/İstanbul 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 66 65 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki durumu ve alana göre değerlenmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

№02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 268 — 15/3/2008
Konu : 4739

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kırlangıç Sok. No:43/5
06700 GOP / ANKARA

22 OCAK 2013

İlgi: 11.12.2007 tarihli yazımız.

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

Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 07.03.2008 tarih ve 7/292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

T.C. ANKARA 44. NOTERLİĞİ SÜRETİ Asıl Suret Aslına Uygundur. Ankara 28. Noteri Yeminli Memuru Mustafa TÜRKSOY

Ceyda İŞKENDER
Daire Başkanı

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 Tebliğ"i (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

T.C. ANKARA 44. NOTERLİĞİ Mustafa Kemal Atatürk Bulvarı 10/06 Çankaya/ANKARA

14 SUBAT 2014

Tarih : 06.12.2013 — No:402508

SURET

002833

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ANKARA 44. NOTERLİĞİ Yeminli Başkatibi Durmuş KAY