

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_169)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Arifbey 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 (DEVREDİLEBİLİMESİNE 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 itibarı ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

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

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

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

_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

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

_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 31.10.2018

2.2. RAPOR NUMARASI : 2018_169_SAKARYA_ARİFİYE_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 31.12.2018 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 inşaatı devam eden projenin şirketimiz tarafından taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

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

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

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 31.10.2018 tarih - 169 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER : Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 172 sayılı değerlendirme raporunda; 258 Ada 1 Parsel için toplam değer KDV hariç 44.438.400.-TL(Kırkdörtmilyondörtüyüzotuzsekizbindörtüyüzlira), 262 Ada 1 Parsel için toplam değer KDV hariç 79.372.800.-TL(Yetmişdokuzmilyonüçyüzyetmişikibinsekizyüzlira, 31.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 193 sayılı değerlendirme raporunda; 258 Ada 1 Parsel için toplam değer KDV hariç 47.917.149.-TL (KıryedimilyondokuzyüzonyedibinyüzkırkdokuzTürkLirası), 262 Ada 1 Parsel için toplam değer KDV hariç 83.373.220.-TL (SeksenüçmilyonüçyüzyetmişüçbinikiyüzirmiTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

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.

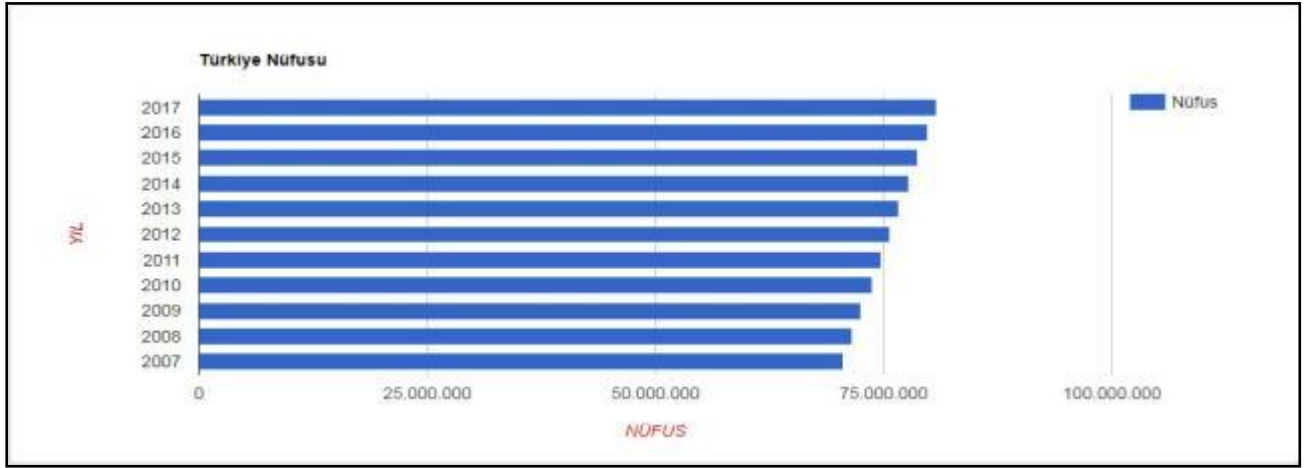
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.661.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



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.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikle 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 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 İnşaatla 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 yansımalarını göstermektedir.

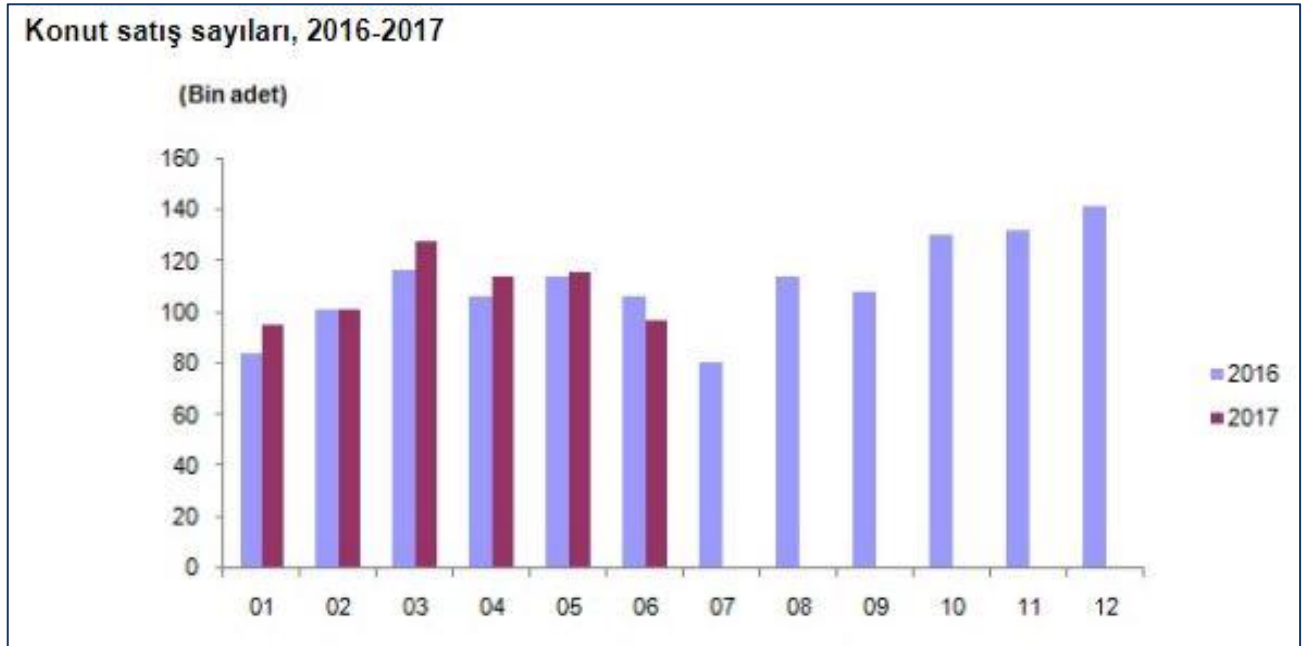
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmemesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

2017 Mayıs Ayı verilerine göre enflasyon (TÜFE); bir önceki seneye göre daha olumsuz bir eğilim göstermiş durumda. Bir yıl öncesine göre % 78 oranında artış kaydeden bileşik enflasyon oranı 2017 Mayıs ayında % 11.72 seviyesine yükseldi. Son 3 aya baktığımızda, Nisan 2012'den bu yana kaydedilen en yüksek seviyeleri görsek de, geçtiğimiz aya göre %1.26 gerileme görülmüştür.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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 şehri. 2015 yılı sayımına göre 953.181 nüfusa sahiptir. 16 ilçesi vardır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümünde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür.

Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli 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
2017	990.214	496.488	493.726
2016	976.948	490.935	486.013
2015	953.181	477.879	475.302
2014	932.706	467.167	465.539
2013	917.373	458.987	458.386
2012	902.267	451.295	450.972
2011	888.556	445.863	442.693
2010	872.872	436.494	436.378
2009	861.570	431.261	430.309
2008	851.292	426.366	424.926
2007	836.222	416.508	418.714

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 990.214 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 ayrı 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 2018 yılı için artış oranı ile birlikte 359.022.-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 (217 b.b.), 1 adet blok ise ticaret-konut fonksiyonlu (12 b.b.) 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 ayrı 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+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+zemin+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+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+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 6 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 6 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T1A blok yapımına başlanmıştır.

T1B Blok:

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

T1C Blok:

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

T2A Blok:

Yapı zemin+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2A Blok kaba 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+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2B blok 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++asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2C blok 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+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2D blok 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+asma+1 normal kattan oluşmakta olup, yapının zemin katında 1 adet asma katlı dükkan, 1. normal katında da 1 adet mesken yer almaktadır. Mevcutta T2E blok 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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2018 tarihinde saat 13:19 itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidat kayıtları yeralmaktadır.

Beyanlar Bölümünde;

258 Ada, 1 Parsel; Yönetim Planı: 17/01/2018, 19.03.2018 tarihli, 1475 yevmiye

262 Ada, 1 Parsel; Yönetim Planı: 14/12/2016, 16.12.2016 tarihli, 4288 yevmiye

Şerhler Bölümünde; 258 Ada, 1 Parsel ve 262 Ada , 1 Parsel üzerinde müştereken

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13 TL bedel ile Alacaklı : SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. 31/08/2018 tarihli - 3679 yevmiye

Şerh: Kamu Haczi : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831700 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000 TL (Alacaklı : İSTANBUL DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) 18/09/2018 tarihli - 3946 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112500 TL . (Alacaklı : ADİL YURDDAŞ) 28/11/2018 tarihli - 5064 yevmiye

258 Ada, 1 Parsel; B blok-1B Nolu bb üzerinde;

Şerh: Satış vaadi sözleşmesi vardır. Vaad Bedeli - 249.655TL, (Başlama Tarihi: 27.09.2018, Süre:5 Yıl) Çetin DENİZ- 27.09.2018 tarih, 4109 yevmiye

258 Ada, 1 Parsel; C blok-1A Nolu bb üzerinde;

Şerh: Satış vaadi sözleşmesi vardır. Vaad Bedeli - 276.000TL, (Başlama Tarihi: 27.09.2018, Süre:5 Yıl) Ertan PAÇAMAN - 27.09.2018 tarih, 4115 yevmiye

258 Ada, 1 Parsel; C blok-6A Nolu bb üzerinde;

Şerh: Satış vaadi sözleşmesi vardır. Vaad Bedeli - 195.682TL, (Başlama Tarihi: 22.09.2018, Süre:5 Yıl) Fatime YILDIZ - 17.09.2018 tarih, 3933 yevmiye

258 Ada, 1 Parsel; C blok-1B Nolu bb üzerinde;

Şerh: Satış vaadi sözleşmesi vardır. Vaad Bedeli - 219.885TL, (Başlama Tarihi: 27.09.2018, Süre:5 Yıl) Gülzemin DENİZ - 27.09.2018 tarih, 4111 yevmiye

258 Ada, 1 Parsel; E blok-2A Nolu bb üzerinde;

Şerh: Satış vaadi sözleşmesi vardır. Vaad Bedeli - 230.214TL, (Başlama Tarihi: 27.09.2018, Süre:5 Yıl) Mustafa GAZOZCU - 27.09.2018 tarih, 4112 yevmiye

Rehinler Hanesinde 258 ada 1 parsel ve 262 ada 1 parsel üzerinde müştereken:

* 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 ve 262 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.

258 ada 1 parseldeki takyidat kayıtları rapor ekinde sunulmuştur. Ayrıca rapor ekinde EK-3' de 258 ada 1 parselin tapu bilgileri tablosu yer almaktadır. 262 ada 1 parseldeki takyidat kayıtları rapor ekinde 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)	
03.12.2018 tarihinde saat 13:19' 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.	
03.12.2018 tarihinde saat 13:19' de TKGM TAKBİS sisteminden alınan takyidat kaydına göre, 258 ada 1 parsel üzerine kayıtlı taşınmaz 19.03.2018 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.	
ARIFIYE 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, İnşaat Nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.	

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazların üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle taşınmazlar devredilemez durumdadır. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.**

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazların üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ 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. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşmamıştır.

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

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme 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

Çelik Emlak, 0 (534) 453 55 55

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 3+1 125 m2 alanlı mesken 280.000 TL bedelle satılıktır. **(2.240,00 TL/m2)**

Burak Gayrimenkul, 0 (532) 220 59 33

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 3.katında konumlu 3+1 125 m2 alanlı mesken 285.000 TL bedelle satılıktır. **(2.280,00 TL/m2)**

Sahibinden, 0 (530) 405 06 46

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 2. katında konumlu 3+1 135 m2 alanlı mesken 317.500 TL bedelle satılıktır. **(2.352,00 TL/m2)**

Re-max Hür,0 (264) 211 11 08

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 150 m2 alanlı dükkan 1.110.000 TL bedelle satılıktır. **(7.400,00 TL/m2)**

Akyüz İnşaat, 0 (264) 281 76 61

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 300 m2 alanlı dükkan 1.400.000 TL bedelle satılıktır. **(4.667,00 TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

Sevilen Emlak: 0 (533) 810 84 74

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 2.828 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 2.000.000.-TL bedelle satılıktır. **(707.-TL/m2)**

İlhan Taş Emlak, 0 (532) 618 20 31

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 487 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Ayrık Nizam, 3 Kat, imar şartlarına haiz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 330.000.-TL bedelle satılıktır. **(678.-TL/m2)**

Serpil Gayrimenkul, 0 (531) 722 29 31

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 325 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Ayrık Nizam, 3 Kat, imar şartlarına haiz, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 265.000.-TL bedelle satılıktır. **(815.-TL/m2)**

Serpil Gayrimenkul, 0 (533) 396 86 46

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 743 m2 yüzölçümlü, Konut+Ticari İmarlı, cadde cepheli, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 850.000.-TL bedelle satılıktır. İmar kısıtı olarak daha iyi konumda olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(1.144.-TL/m2 * 0.65 (yüksek şerefiye) = 744.-TL/m2)**

*** Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 700.-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 ve dükkan 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-1-1'de 258 Ada 1 Parsel için; 45.521.292.-TL, EK-1-2'de 262 Ada 1 Parsel için; 88.784.395.-TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 2.240-2.352.-TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür.

Ticari üniteler üzerinde yapılan araştırmalarda ise satış değerlerinin ağırlıklı olarak 4.670-7.400.-TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür. Konumsal şerefiyeler 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.

Ayrıca Yurt Blokları için hesaplamalarda birim fiyat olarak yaklaşık 1.700.-TL/m2 alınmıştır. Bu kabul, yurt sirkülasyonunun mesken sirkülasyonuna nazaran daha düşük olmasıdır. Bu nedenle düşük kalibrasyon formülasyonuna eklenmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi sonucunda 258 Ada 1 Parsel için; ~ 50.234.133.-TL, 262 Ada 1 Parsel için; ~ 83.272.922.-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, ticari ünitelerin satış birim fiyatları projeksiyona eklenmiştir. Ayrıca yurdun firma ile Kredi Yurtlar Genel Müdürlüğü arasında yapılmış olan ön protokol gereği, 12 ay boyunca kira alacağı formülasyonlara eklenmiştir. Alınan güncel kira olan 373.483,75 TL/ay, rapor tarihindeki dolar kuru ile endekslenmiş ve 2019 yılı için aylık 70.595,17 USD 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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazların üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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 48 (Kırksekiz) sayfadır (takyidat belgeleri hariç) ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

11.436.572.-TL (OnbirmilyondörtüyüzotuzaltıbinbeşyüzyetmişikiTürkLirası)

~ 1.889.406.-EURO (BirmilyonsekiyüzseksendokuzbindörtüyüzaltıEuro)

~ 2.161.719.-USD (İkimilyonyüzaltmışbirbinyediyüzondokuzAmerikanDoları)

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

23.679.320.-TL (YirmiüçmilyonaltıyüzyetmişdokuzbinüçyüzirmiTürkLirası)

~ 3.911.997.-EURO (ÜçmilyondokuzyüzonbirbindokuzyüzdoksanıEuro)

~ 4.475.819.-USD (DörtmilyondörtüyüzyetmişbeşbinsekizyüzondokuzAmerikanDoları)

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

12.745.962.-TL (OnikimilyonyediyüzkırkbeşbindokuzyüzaltmışikiTürkLirası)

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

56.822.013.-TL (EllialtmilyonsekiyüzüçyüzirmikibinonikiTürkLirası)

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

~ 45.521.292.-TL (KırkbeşmilyonbeşyüzirmibirbinikiyüzdoksanikiTürkLirası)

~ 7.520.451.-EURO (YedimilyonbeşyüzirmibindörtüyüzellibirEuro)

~ 8.604.346.-USD (SekizmilyonaltıyüzdörtbinüçyüzkırkaltıAmerikanDoları)

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

~ 88.784.395.-TL (SeksensekizmilyonyediyüzseksendörtbinüçyüzdoksanbeşTürkLirası)

~ 14.667.833.-EURO (OndörtmilyonaltıyüzaltmışyedibinsekizyüzotuzüçEuro)

~ 16.781.853.-USD (OnaltımilyonyediyüzseksenbirbinsekizyüzelliüçAmerikanDoları)

(31.12.2018 tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 5.2905-TL, EURO Satış Kuru 6.0530-TL olarak alınmıştır.)

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

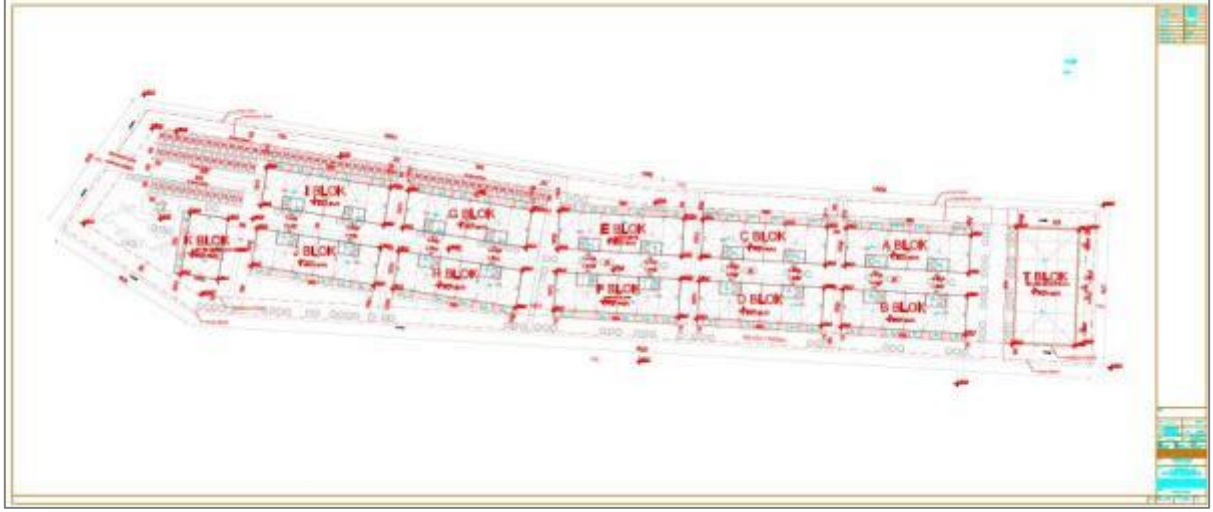
12.EKLER







258 ADA 1 PARSEL



[illegible]

The image shows a completed 'YAPI BIRIMATI' (Medical History) form. The form is a complex questionnaire with multiple sections, including:

- Personal Information:** Name, address, phone number, and date of birth.
- Medical History:** Sections for 'Yeni Hastalıklar' (New Diseases), 'Yeni Mikropizmler' (New Microbes), and 'Yeni İlaçlar' (New Medications).
- Family History:** A section for 'Aile Hastalıkları' (Family Diseases) with a table for recording relatives' health.
- Current Health Status:** A section for 'Güncel Sağlık Durumu' (Current Health Status) with a table for recording symptoms and their duration.
- Diagnosis and Treatment:** A section for 'Tanı ve Tedavi' (Diagnosis and Treatment) with a table for recording the doctor's name, date, and treatment.
- Signature and Stamp:** A section for the patient's signature and a stamp from the 'YAPI BIRIMATI' (Medical History) department.

The form is filled out with handwritten text, and the 'emiroglu' logo is visible in the center. The form is a standard medical history questionnaire used in Turkey.

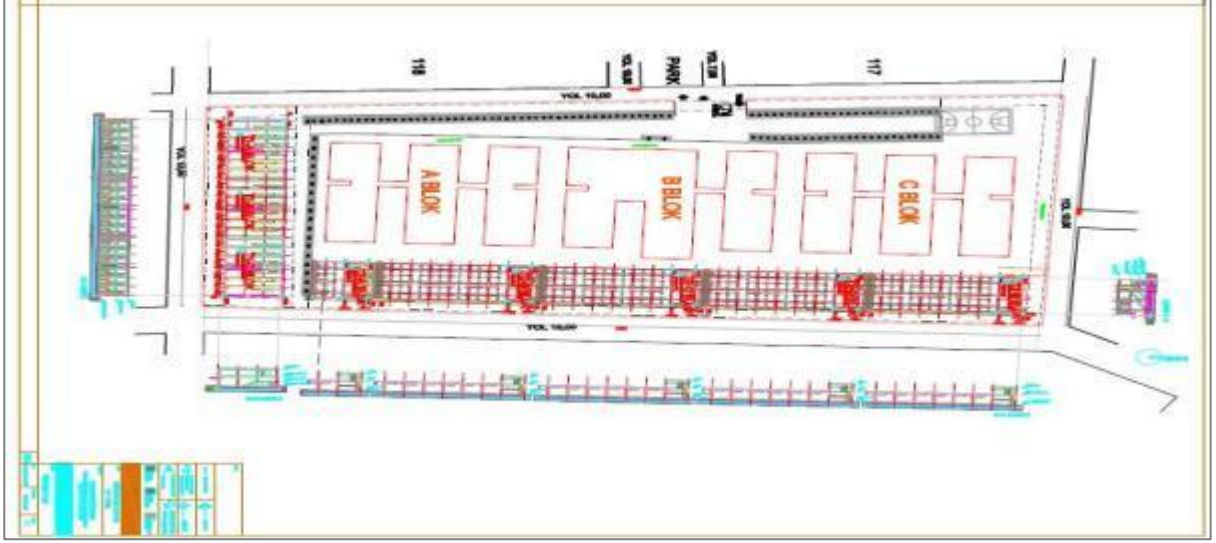
[illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible]

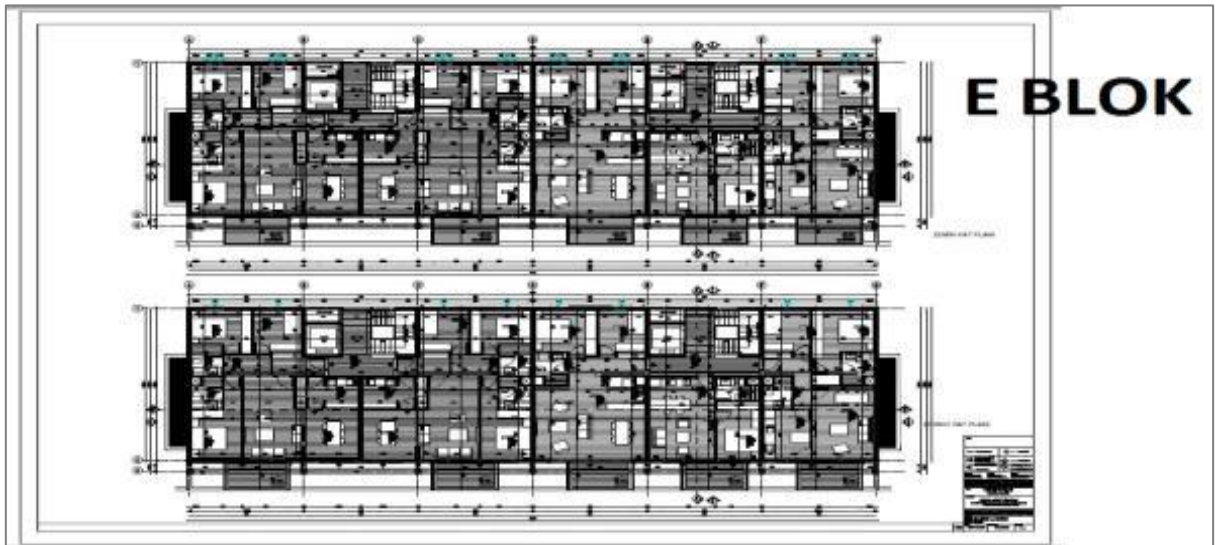
TAPIR SURGATI											
Personal Information Name: _____ Date of Birth: _____ Address: _____ Telephone: _____ E-mail: _____		Identification ID Number: _____ ID Type: _____ ID Validity: _____ ID Expiry: _____		Travel Information Date of Travel: _____ Destination: _____ Purpose of Travel: _____ Duration of Travel: _____		Health Information Health Status: _____ Vaccination Status: _____ Medical History: _____ Allergies: _____		Security Information Security Clearance: _____ Background Check: _____ Threat Assessment: _____ Risk Level: _____		Administrative Information Application Number: _____ Processing Status: _____ Date of Submission: _____ Date of Decision: _____	
Declaration and Signature I hereby declare that the information provided is true and correct. Signature: _____ Date: _____											
Remarks _____ _____ _____											

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

262 ADA 1 PARSEL



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



[illegible]

YAPIN KURSAI

1. Kurstanın Adı: ...

2. Kurstanın Amacı: ...

3. Kurstanın İçeriği: ...

4. Kurstanın Süresi: ...

5. Kurstanın Yeri: ...

6. Kurstanın Öğretmeni: ...

7. Kurstanın Öğrencisi: ...

8. Kurstanın Başlatma Tarihi: ...

9. Kurstanın Bitiş Tarihi: ...

10. Kurstanın Durumu: ...

11. Kurstanın Notları: ...

12. Kurstanın Değerlendirilmesi: ...

3. Kurstanın İçeriği:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

4. Kurstanın Öğretmeni:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

5. Kurstanın Öğrencisi:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

6. Kurstanın Başlatma Tarihi:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

7. Kurstanın Bitiş Tarihi:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

8. Kurstanın Durumu:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

9. Kurstanın Notları:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

10. Kurstanın Değerlendirilmesi:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

11. Kurstanın Durumu:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

12. Kurstanın Durumu:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

13. Kurstanın Durumu:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

14. Kurstanın Durumu:

1. Kurstanın Amacı: ...

2. Kurstanın İçeriği: ...

3. Kurstanın Süresi: ...

4. Kurstanın Yeri: ...

[illegible][illegible]

YAPI RUHSATI

Form No: YR-01/2019

1. Genel Bilgiler

2. Proje Bilgileri

3. Teknik Bilgiler

4. Ek Bilgiler

5. Sonuç

6. Ekler

7. Notlar

8. İmza Alanları

9. Tarih

10. Sayfa No

11. Sayfa Sayısı

12. Diğer Bilgiler

13. Ekler

14. Notlar

15. İmza Alanları

16. Tarih

17. Sayfa No

18. Sayfa Sayısı

19. Diğer Bilgiler

20. Ekler

21. Notlar

22. İmza Alanları

23. Tarih

24. Sayfa No

25. Sayfa Sayısı

26. Diğer Bilgiler

27. Ekler

28. Notlar

29. İmza Alanları

30. Tarih

31. Sayfa No

32. Sayfa Sayısı

33. Diğer Bilgiler

34. Ekler

35. Notlar

36. İmza Alanları

37. Tarih

38. Sayfa No

39. Sayfa Sayısı

40. Diğer Bilgiler

41. Ekler

42. Notlar

43. İmza Alanları

44. Tarih

45. Sayfa No

46. Sayfa Sayısı

47. Diğer Bilgiler

48. Ekler

49. Notlar

50. İmza Alanları

51. Tarih

52. Sayfa No

53. Sayfa Sayısı

54. Diğer Bilgiler

55. Ekler

56. Notlar

57. İmza Alanları

58. Tarih

59. Sayfa No

60. Sayfa Sayısı

61. Diğer Bilgiler

62. Ekler

63. Notlar

64. İmza Alanları

65. Tarih

66. Sayfa No

67. Sayfa Sayısı

68. Diğer Bilgiler

69. Ekler

70. Notlar

71. İmza Alanları

72. Tarih

73. Sayfa No

74. Sayfa Sayısı

75. Diğer Bilgiler

76. Ekler

77. Notlar

78. İmza Alanları

79. Tarih

80. Sayfa No

81. Sayfa Sayısı

82. Diğer Bilgiler

83. Ekler

84. Notlar

85. İmza Alanları

86. Tarih

87. Sayfa No

88. Sayfa Sayısı

89. Diğer Bilgiler

90. Ekler

91. Notlar

92. İmza Alanları

93. Tarih

94. Sayfa No

95. Sayfa Sayısı

96. Diğer Bilgiler

97. Ekler

98. Notlar

99. İmza Alanları

100. Tarih

101. Sayfa No

102. Sayfa Sayısı

103. Diğer Bilgiler

104. Ekler

105. Notlar

106. İmza Alanları

107. Tarih

108. Sayfa No

109. Sayfa Sayısı

110. Diğer Bilgiler

111. Ekler

112. Notlar

113. İmza Alanları

114. Tarih

115. Sayfa No

116. Sayfa Sayısı

117. Diğer Bilgiler

118. Ekler

119. Notlar

120. İmza Alanları

121. Tarih

122. Sayfa No

123. Sayfa Sayısı

124. Diğer Bilgiler

125. Ekler

126. Notlar

127. İmza Alanları

128. Tarih

129. Sayfa No

130. Sayfa Sayısı

131. Diğer Bilgiler

132. Ekler

133. Notlar

134. İmza Alanları

135. Tarih

136. Sayfa No

137. Sayfa Sayısı

138. Diğer Bilgiler

139. Ekler

140. Notlar

141. İmza Alanları

142. Tarih

143. Sayfa No

144. Sayfa Sayısı

145. Diğer Bilgiler

146. Ekler

147. Notlar

148. İmza Alanları

149. Tarih

150. Sayfa No

151. Sayfa Sayısı

152. Diğer Bilgiler

153. Ekler

154. Notlar

155. İmza Alanları

156. Tarih

157. Sayfa No

158. Sayfa Sayısı

159. Diğer Bilgiler

160. Ekler

161. Notlar

162. İmza Alanları

163. Tarih

164. Sayfa No

165. Sayfa Sayısı

166. Diğer Bilgiler

167. Ekler

168. Notlar

169. İmza Alanları

170. Tarih

171. Sayfa No

172. Sayfa Sayısı

173. Diğer Bilgiler

174. Ekler

175. Notlar

176. İmza Alanları

177. Tarih

178. Sayfa No

179. Sayfa Sayısı

180. Diğer Bilgiler

181. Ekler

182. Notlar

183. İmza Alanları

184. Tarih

185. Sayfa No

186. Sayfa Sayısı

187. Diğer Bilgiler

188. Ekler

189. Notlar

190. İmza Alanları

191. Tarih

192. Sayfa No

193. Sayfa Sayısı

194. Diğer Bilgiler

195. Ekler

196. Notlar

197. İmza Alanları

198. Tarih

199. Sayfa No

200. Sayfa Sayısı

201. Diğer Bilgiler

202. Ekler

203. Notlar

204. İmza Alanları

205. Tarih

206. Sayfa No

207. Sayfa Sayısı

208. Diğer Bilgiler

209. Ekler

210. Notlar

211. İmza Alanları

212. Tarih

213. Sayfa No

214. Sayfa Sayısı

215. Diğer Bilgiler

216. Ekler

217. Notlar

218. İmza Alanları

219. Tarih

220. Sayfa No

221. Sayfa Sayısı

222. Diğer Bilgiler

223. Ekler

224. Notlar

225. İmza Alanları

226. Tarih

227. Sayfa No

228. Sayfa Sayısı

229. Diğer Bilgiler

230. Ekler

231. Notlar

232. İmza Alanları

233. Tarih

234. Sayfa No

235. Sayfa Sayısı

236. Diğer Bilgiler

237. Ekler

238. Notlar

239. İmza Alanları

240. Tarih

241. Sayfa No

242. Sayfa Sayısı

243. Diğer Bilgiler

244. Ekler

245. Notlar

246. İmza Alanları

247. Tarih

248. Sayfa No

249. Sayfa Sayısı

250. Diğer Bilgiler

251. Ekler

252. Notlar

253. İmza Alanları

254. Tarih

255. Sayfa No

256. Sayfa Sayısı

257. Diğer Bilgiler

258. Ekler

259. Notlar

260. İmza Alanları

261. Tarih

262. Sayfa No

263. Sayfa Sayısı

264. Diğer Bilgiler

265. Ekler

266. Notlar

267. İmza Alanları

268. Tarih

269. Sayfa No

270. Sayfa Sayısı

271. Diğer Bilgiler

272. Ekler

273. Notlar

274. İmza Alanları

275. Tarih

276. Sayfa No

277. Sayfa Sayısı

278. Diğer Bilgiler

279. Ekler

280. Notlar

281. İmza Alanları

282. Tarih

283. Sayfa No

284. Sayfa Sayısı

285. Diğer Bilgiler

286. Ekler

287. Notlar

288. İmza Alanları

289. Tarih

290. Sayfa No

291. Sayfa Sayısı

292. Diğer Bilgiler

293. Ekler

294. Notlar

295. İmza Alanları

296. Tarih

297. Sayfa No

298. Sayfa Sayısı

299. Diğer Bilgiler

300. Ekler

301. Notlar

302. İmza Alanları

303. Tarih

304. Sayfa No

305. Sayfa Sayısı

306. Diğer Bilgiler

307. Ekler

308. Notlar

309. İmza Alanları

310. Tarih

311. Sayfa No

312. Sayfa Sayısı

313. Diğer Bilgiler

314. Ekler

315. Notlar

316. İmza Alanları

317. Tarih

318. Sayfa No

319. Sayfa Sayısı

320. Diğer Bilgiler

321. Ekler

322. Notlar

323. İmza Alanları

324. Tarih

325. Sayfa No

326. Sayfa Sayısı

327. Diğer Bilgiler

328. Ekler

329. Notlar

330. İmza Alanları

331. Tarih

332. Sayfa No

333. Sayfa Sayısı

334. Diğer Bilgiler

335. Ekler

336. Notlar

337. İmza Alanları

338. Tarih

339. Sayfa No

340. Sayfa Sayısı

341. Diğer Bilgiler

342. Ekler

343. Notlar

344. İmza Alanları

345. Tarih

346. Sayfa No

347. Sayfa Sayısı

348. Diğer Bilgiler

349. Ekler

350. Notlar

351. İmza Alanları

352. Tarih

353. Sayfa No

354. Sayfa Sayısı

355. Diğer Bilgiler

356. Ekler

357. Notlar

358. İmza Alanları

359. Tarih

360. Sayfa No

361. Sayfa Sayısı

362. Diğer Bilgiler

363. Ekler

364. Notlar

365. İmza Alanları

366. Tarih

367. Sayfa No

368. Sayfa Sayısı

369. Diğer Bilgiler

370. Ekler

371. Notlar

372. İmza Alanları

373. Tarih

374. Sayfa No

375. Sayfa Sayısı

376. Diğer Bilgiler

377. Ekler

378. Notlar

379. İmza Alanları

380. Tarih

381. Sayfa No

382. Sayfa Sayısı

383. Diğer Bilgiler

384. Ekler

385. Notlar

386. İmza Alanları

387. Tarih

388. Sayfa No

389. Sayfa Sayısı

390. Diğer Bilgiler

391. Ekler

392. Notlar

393. İmza Alanları

394. Tarih

395. Sayfa No

396. Sayfa Sayısı

397. Diğer Bilgiler

398. Ekler

399. Notlar

400. İmza Alanları

401. Tarih

402. Sayfa No

403. Sayfa Sayısı

404. Diğer Bilgiler

405. Ekler

406. Notlar

407. İmza Alanları

408. Tarih

409. Sayfa No

410. Sayfa Sayısı

411. Diğer Bilgiler

412. Ekler

413. Notlar

414. İmza Alanları

415. Tarih

416. Sayfa No

417. Sayfa Sayısı

418. Diğer Bilgiler

419. Ekler

420. Notlar

421. İmza Alanları

422. Tarih

423. Sayfa No

424. Sayfa Sayısı

425. Diğer Bilgiler

426. Ekler

427. Notlar

428. İmza Alanları

429. Tarih

430. Sayfa No

431. Sayfa Sayısı

432. Diğer Bilgiler

433. Ekler

434. Notlar

435. İmza Alanları

436. Tarih

437. Sayfa No

438. Sayfa Sayısı

439. Diğer Bilgiler

440. Ekler

441. Notlar

442. İmza Alanları

443. Tarih

444. Sayfa No

445. Sayfa Sayısı

446. Diğer Bilgiler

447. Ekler

448. Notlar

449. İmza Alanları

450. Tarih

451. Sayfa No

452. Sayfa Sayısı

453. Diğer Bilgiler

454. Ekler

455. Notlar

456. İmza Alanları

457. Tarih

458. Sayfa No

459. Sayfa Sayısı

460. Diğer Bilgiler

461. Ekler

462. Notlar

463. İmza Alanları

464. Tarih

465. Sayfa No

466. Sayfa Sayısı

467. Diğer Bilgiler

468. Ekler

469. Notlar

470. İmza Alanları

471. Tarih

472. Sayfa No

473. Sayfa Sayısı

474. Diğer Bilgiler

475. Ekler

476. Notlar

477. İmza Alanları

478. Tarih

479. Sayfa No

480. Sayfa Sayısı

481. Diğer Bilgiler

482. Ekler

483. Notlar

484. İmza Alanları

485. Tarih

486. Sayfa No

487. Sayfa Sayısı

488. Diğer Bilgiler

489. Ekler

490. Notlar

491. İmza Alanları

492. Tarih

493. Sayfa No

494. Sayfa Sayısı

495. Diğer Bilgiler

496. Ekler

497. Notlar

498. İmza Alanları

499. Tarih

500. Sayfa No

501. Sayfa Sayısı

502. Diğer Bilgiler

503. Ekler

504. Notlar

505. İmza Alanları

506. Tarih

507. Sayfa No

508. Sayfa Sayısı

509. Diğer Bilgiler

510. Ekler

511. Notlar

512. İmza Alanları

513. Tarih

514. Sayfa No

515. Sayfa Sayısı

516. Diğer Bilgiler

517. Ekler

518. Notlar

519. İmza Alanları

520. Tarih

521. Sayfa No

522. Sayfa Sayısı

523. Diğer Bilgiler

524. Ekler

525. Notlar

526. İmza Alanları

527. Tarih

528. Sayfa No

529. Sayfa Sayısı

530. Diğer Bilgiler

531. Ekler

532. Notlar

533. İmza Alanları

534. Tarih

535. Sayfa No

536. Sayfa Sayısı

537. Diğer Bilgiler

538. Ekler

539. Notlar

540. İmza Alanları

541. Tarih

542. Sayfa No

543. Sayfa Sayısı

544. Diğer Bilgiler

545. Ekler

546. Notlar

547. İmza Alanları

548. Tarih

549. Sayfa No

550. Sayfa Sayısı

551. Diğer Bilgiler

552. Ekler

553. Notlar

554. İmza Alanları

555. Tarih

556. Sayfa No

557. Sayfa Sayısı

558. Diğer Bilgiler

559. Ekler

560. Notlar

561. İmza Alanları

562. Tarih

563. Sayfa No

564. Sayfa Sayısı

565. Diğer Bilgiler

566. Ekler

567. Notlar

568. İmza Alanları

569. Tarih

570. Sayfa No

571. Sayfa Sayısı

572. Diğer Bilgiler

573. Ekler

574. Notlar

575. İmza Alanları

576. Tarih

577. Sayfa No

578. Sayfa Sayısı

579. Diğer Bilgiler

580. Ekler

581. Notlar

582. İmza Alanları

583. Tarih

584. Sayfa No

585. Sayfa Sayısı

586. Diğer Bilgiler

587. Ekler

588. Notlar

589. İmza Alanları

590. Tarih

591. Sayfa No

592. Sayfa Sayısı

593. Diğer Bilgiler

594. Ekler

595. Notlar

596. İmza Alanları

597. Tarih

598. Sayfa No

599. Sayfa Sayısı

600. Diğer Bilgiler

601. Ekler

602. Notlar

603. İmza Alanları

604. Tarih

605. Sayfa No

606. Sayfa Sayısı

607. Diğer Bilgiler

608. Ekler

609. Notlar

610. İmza Alanları

611. Tarih

612. Sayfa No

613. Sayfa Sayısı

614. Diğer Bilgiler

615. Ekler

616. Notlar

617. İmza Alanları

618. Tarih

619. Sayfa No

620. Sayfa Sayısı

621. Diğer Bilgiler

622. Ekler

623. Notlar

624. İmza Alanları

625. Tarih

626. Sayfa No

627. Sayfa Sayısı

628. Diğer Bilgiler

629. Ekler

630. Notlar

631. İmza Alanları

632. Tarih

633. Sayfa No

634. Sayfa Sayısı

635. Diğer Bilgiler

636. Ekler

637. Notlar

638. İmza Alanları

639. Tarih

640. Sayfa No

641. Sayfa Sayısı

642. Diğer Bilgiler

643. Ekler

644. Notlar

645. İmza Alanları

646. Tarih

647. Sayfa No

648. Sayfa Sayısı

649. Diğer Bilgiler

650. Ekler

651. Notlar

652. İmza Alanları

653. Tarih

654. Sayfa No

655. Sayfa Sayısı

656. Diğer Bilgiler

657. Ekler

658. Notlar

659. İmza Alanları

660. Tarih

661. Sayfa No

662. Sayfa Sayısı

663. Diğer Bilgiler

664. Ekler

665. Notlar

666. İmza Alanları

667. Tarih

668. Sayfa No

669. Sayfa Sayısı

670. Diğer Bilgiler

671. Ekler

672. Notlar

673. İmza Alanları

674. Tarih

675. Sayfa No

676. Sayfa Sayısı

677. Diğer Bilgiler

678. Ekler

679. Notlar

680. İmza Alanları

681. Tarih

682. Sayfa No

683. Sayfa Sayısı

684. Diğer Bilgiler

685. Ekler

686. Notlar

687. İmza Alanları

688. Tarih

689. Sayfa No

690. Sayfa Sayısı

691. Diğer Bilgiler

692. Ekler

693. Notlar

694. İmza Alanları

695. Tarih

696. Sayfa No

697. Sayfa Sayısı

698. Diğer Bilgiler

699. Ekler

700. Notlar

701. İmza Alanları

702. Tarih

703. Sayfa No

704. Sayfa Sayısı

705. Diğer Bilgiler

706. Ekler

707. Notlar

708. İmza Alanları

709. Tarih

710. Sayfa No

711. Sayfa Sayısı

712. Diğer Bilgiler

713. Ekler

714. Notlar

715. İmza Alanları

716. Tarih

717. Sayfa No

718. Sayfa Sayısı

719. Diğer Bilgiler

720. Ekler

721. Notlar

722. İmza Alanları

723. Tarih

724. Sayfa No

725. Sayfa Sayısı

726. Diğer Bilgiler

727. Ekler

728. Notlar

729. İmza Alanları

730. Tarih

731. Sayfa No

732. Sayfa Sayısı

733. Diğer Bilgiler

734. Ekler

735. Notlar

736. İmza Alanları

737. Tarih

738. Sayfa No

739. Sayfa Sayısı

740. Diğer Bilgiler

741. Ekler

742. Notlar

743. İmza Alanları

744. Tarih

745. Sayfa No

746. Sayfa Sayısı

747. Diğer Bilgiler

748. Ekler

749. Notlar

750. İmza Alanları

751. Tarih

752. Sayfa No

753. Sayfa Sayısı

754. Diğer Bilgiler

755. Ekler

756. Notlar

757. İmza Alanları

758. Tarih

759. Sayfa No

760. Sayfa Sayısı

761. Diğer Bilgiler

762. Ekler

763. Notlar

764. İmza Alanları

765. Tarih

766. Sayfa No

767. Sayfa Sayısı

768. Diğer Bilgiler

769. Ekler

770. Notlar

771. İmza Alanları

772. Tarih

773. Sayfa No

774. Sayfa Sayısı

775. Diğer Bilgiler

776. Ekler

777. Notlar

778. İmza Alanları

779. Tarih

780. Sayfa No

781. Sayfa Sayısı

782. Diğer Bilgiler

783. Ekler

784. Notlar

785. İmza Alanları

786. Tarih

787. Sayfa No

788. Sayfa Sayısı

789. Diğer Bilgiler

790. Ekler

791. Notlar

792. İmza Alanları

793. Tarih

794. Sayfa No

795. Sayfa Sayısı

796. Diğer Bilgiler

797. Ekler

798. Notlar

799. İmza Alanları

800. Tarih

801. Sayfa No

802. Sayfa Sayısı

803. Diğer Bilgiler

804. Ekler

805. Notlar

806. İmza Alanları

807. Tarih

808. Sayfa No

809. Sayfa Sayısı

810. Diğer Bilgiler

811. Ekler

812. Notlar

813. İmza Alanları

814. Tarih

815. Sayfa No

816. Sayfa Sayısı

817. Diğer Bilgiler

818. Ekler

819. Notlar

820. İmza Alanları

821. Tarih

822. Sayfa No

823. Sayfa Sayısı

824. Diğer Bilgiler

825. Ekler

826. Notlar

827. İmza Alanları

828. Tarih

829. Sayfa No

830. Sayfa Sayısı

831. Diğer Bilgiler

832. Ekler

833. Notlar

834. İmza Alanları

835. Tarih

836. Sayfa No

837. Sayfa Sayısı

838. Diğer Bilgiler

839. Ekler

840. Notlar

841. İmza Alanları

842. Tarih

843. Sayfa No

844. Sayfa Sayısı

845. Diğer Bilgiler

846. Ekler

847. Notlar

848. İmza Alanları

849. Tarih

850. Sayfa No

851. Sayfa Sayısı

852. Diğer Bilgiler

853. Ekler

854. Notlar

855. İmza Alanları

856. Tarih

857. Sayfa No

858. Sayfa Sayısı

859. Diğer Bilgiler

860. Ekler

861. Notlar

862. İmza Alanları

863. Tarih

864. Sayfa No

865. Sayfa Sayısı

866. Diğer Bilgiler

867. Ekler

868. Notlar

869. İmza Alanları

870. Tarih

871. Sayfa No

872. Sayfa Sayısı

873. Diğer Bilgiler

874. Ekler

875. Notlar

876. İmza Alanları

877. Tarih

878. Sayfa No

879. Sayfa Sayısı

880. Diğer Bilgiler

881. Ekler

882. Notlar

883. İmza Alanları

884. Tarih

885. Sayfa No

886. Sayfa Sayısı

887. Diğer Bilgiler

888. Ekler

889. Notlar

890. İmza Alanları

891. Tarih

892. Sayfa No

893. Sayfa Sayısı

894. Diğer Bilgiler

895. Ekler

896. Notlar

897. İmza Alanları

898. Tarih

899. Sayfa No

900. Sayfa Sayısı

901. Diğer Bilgiler

902. Ekler

903. Notlar

904. İmza Alanları

905. Tarih

906. Sayfa No

907. Sayfa Sayısı

908. Diğer Bilgiler

909. Ekler

910. Notlar

911. İmza Alanları

912. Tarih

913. Sayfa No

914. Sayfa Sayısı

915. Diğer Bilgiler

916. Ekler

917. Notlar

918. İmza Alanları

919. Tarih

920. Sayfa No

921. Sayfa Sayısı

922. Diğer Bilgiler

923. Ekler

924. Notlar

925. İmza Alanları

926. Tarih

927. Sayfa No

928. Sayfa Sayısı

929. Diğer Bilgiler

930. Ekler

931. Notlar

932. İmza Alanları

933. Tarih

934. Sayfa No

935. Sayfa Sayısı

936. Diğer Bilgiler

937. Ekler

YAPI RUHSATI

Yapı No : 10000000000000000000 Yapı Adı : ... Yapı Sahibi : ... Yapı Yeri : ... Yapı Alanı : ... Yapı Yüksekliği : ... Yapı Kat Sayısı : ... Yapı Kullanım Amacı : ... Yapı Durum : ... Yapı Durum Açıklaması : ...		Yapı Sahibi : ... Yapı Sahibi Adres : ... Yapı Sahibi Telefon : ... Yapı Sahibi E-posta : ... Yapı Sahibi Kimliği : ... Yapı Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Sahibi İmzası : ... Yapı Sahibi Mühürü : ...		Yapı Mülkiyeti : ... Yapı Mülkiyeti Adres : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Adres : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Telefon : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi E-posta : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Kimliği : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi İmzası : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Mühürü : ...		Yapı Durum : ... Yapı Durum Açıklaması : ... Yapı Durum Sahibi : ... Yapı Durum Sahibi Adres : ... Yapı Durum Sahibi Telefon : ... Yapı Durum Sahibi E-posta : ... Yapı Durum Sahibi Kimliği : ... Yapı Durum Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Durum Sahibi İmzası : ... Yapı Durum Sahibi Mühürü : ...	
Yapı Sahibi : ... Yapı Sahibi Adres : ... Yapı Sahibi Telefon : ... Yapı Sahibi E-posta : ... Yapı Sahibi Kimliği : ... Yapı Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Sahibi İmzası : ... Yapı Sahibi Mühürü : ...		Yapı Mülkiyeti : ... Yapı Mülkiyeti Adres : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Adres : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Telefon : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi E-posta : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Kimliği : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi İmzası : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Mühürü : ...		Yapı Durum : ... Yapı Durum Açıklaması : ... Yapı Durum Sahibi : ... Yapı Durum Sahibi Adres : ... Yapı Durum Sahibi Telefon : ... Yapı Durum Sahibi E-posta : ... Yapı Durum Sahibi Kimliği : ... Yapı Durum Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Durum Sahibi İmzası : ... Yapı Durum Sahibi Mühürü : ...			
Yapı Sahibi : ... Yapı Sahibi Adres : ... Yapı Sahibi Telefon : ... Yapı Sahibi E-posta : ... Yapı Sahibi Kimliği : ... Yapı Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Sahibi İmzası : ... Yapı Sahibi Mühürü : ...		Yapı Mülkiyeti : ... Yapı Mülkiyeti Adres : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Adres : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Telefon : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi E-posta : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Kimliği : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi İmzası : ... Yapı Mülkiyeti Sahibi Mühürü : ...		Yapı Durum : ... Yapı Durum Açıklaması : ... Yapı Durum Sahibi : ... Yapı Durum Sahibi Adres : ... Yapı Durum Sahibi Telefon : ... Yapı Durum Sahibi E-posta : ... Yapı Durum Sahibi Kimliği : ... Yapı Durum Sahibi Fotoğrafı : ... Yapı Durum Sahibi İmzası : ... Yapı Durum Sahibi Mühürü : ...			

YAPI RUHSATI

[illegible][illegible][illegible]

[illegible]

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				
		2019	2020	2021	
Satılabilir Alan (Konut) (m2)		18.049,54			
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	435,00	465,45	498,03		
Azami Yıllık Satış Geliri	7.851.549,90	8.401.158,39	8.989.239,48		
Satış Oranı	30%	30%	40%		
Satılabilir Alan (Ticari Ünite) (m2)		1.736,50			
Ticari Ünite Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	1.144,00	1.224,08			
Azami Yıllık Satış Geliri	1.986.556,00	2.125.614,92			
Satış Oranı	50%	50%			
USD/TL		5,2905			
Reel İskonto Oranı		11,00%			
Reel İskonto Oranı		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü		1	1,11	1,23	1,37
Konut Satış Gelirleri	2.355.464,97	2.520.347,52	3.595.695,79		
Satış Oranı	30%	30%	40%		
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	100%		
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	7.851.549,90	8.401.158,39	8.989.239,48		
Yıllık Satış Geliri (USD)	2.355.464,97	2.520.347,52	3.595.695,79		
Ticari Ünite Satış Gelirleri	993.278,00	1.062.807,46			
Satış Oranı	50%	50%			
Kümülatif Satış Oranı	50%	100%			
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	1.986.556,00	2.125.614,92			
Yıllık Satış Geliri (USD)	993.278,00	1.062.807,46			
Serbest Nakit Akımı	3.348.742,97	3.583.154,98	3.595.695,79		
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	3.348.742,97	3.228.067,55	2.918.347,37		
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (USD)		9.495.157,89			
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (TL)		50.234.132,79			

ARİFİYE PROJESİ - 262 ADA 1 PARSEL

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

Yurt Kompleksi Aylık Kira Geliri (USD)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	70.595,17	75.536,83	80.824,41	86.482,12	92.535,87	99.013,38	105.944,31	113.360,42	121.295,65	129.786,34

Satılabilir Alan (Ticari Ünite) (m2)	6.458,42		
Ticari Ünite Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	1.144,00	1.224,08	1.309,77
Azami Yıllık Satış Geliri	7.388.432,48	7.905.622,75	8.459.016,35
Satış Oranı	30%	30%	40%

USD/TL	5,2905
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	847.142,04	906.441,98	969.892,92	1.037.785,43	1.110.430,41	1.188.160,53	1.271.331,77	1.360.325,00	1.455.547,75	1.557.436,09
Ticari Ünite Satış Gelirleri	2.216.529,74	2.371.686,83	3.383.606,54							
Serbest Nakit Akımı	3.063.671,78	3.278.128,81	969.892,92	1.037.785,43	1.110.430,41	1.188.160,53	1.271.331,77	1.360.325,00	1.455.547,75	1.557.436,09
Son Değer										10.654.706,07
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	3.063.671,78	2.953.269,20	787.186,85	758.819,76	731.474,90	705.115,45	679.705,88	655.211,98	631.600,73	608.840,35
Son Değerin Bugünkü Değeri										4.165.188,53

Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (USD)	15.740.085,41
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (TL)	83.272.921,88

GYO YAZISI



Tarih:26.12.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

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

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yataklı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 343 0099 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 470032861

KİRA SÖZLESMESİ

KONU:

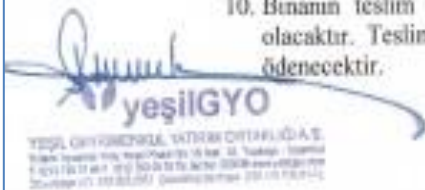
Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifiye Mahallesi, Donbay Kuyusu Mevkii adresinde tapunun 262 ada 1 parselinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılan binanın yüksek öğrenim öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel 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 artışa her yıl Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Kamu İdarelerinin Taşınmaz 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 diğer kesintiler yapıldıktan sonra kalan kısım "**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.


YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifiye Mahallesi, Donbay Kuyusu Mevkii
Tapu No: 262 Ada 1 Parsel
Tic. Sic. No: 27.000.000.0000
Kurumlar Sic. No: 27.000.000.0000


KİRALAYAN
Emek Şube

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 müddetçe kullanımdan kaynaklanan hasarlar **"KURUM"** tarafından yaptırılacaktır.
12. Binanın cins taşıhı **"KİRALAYAN"** tarafından yaptırılacaktır. Cins taşıhının 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 yaptırılacaktır.
15. **"KİRALAYAN"** tarafından üniversitelerin ilgili bölümlerce, 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"**ın 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
- ASLI GİBİDİR**

KİRALAYAN

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

Rıza FREDEM
Emlak Şube Müdürü

Erkan OMEROĞLU
İngiliz Edebiyatı Doçenti Başkanı

TEEL GAYMER/PA, TATUM ORTOLANO S.
Teel Gaymer, Pa. Reg. Mail 501 0100, 18 Teelway - Ontario
L1P 1N1 Tel: 416-321-5834 Fax: 416-321-5855 www.teelgay.com
Gaymer & Co. 416-321-5834 Teelway Ontario 416-321-5834

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible]

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

-Gayrimenkul değerleme raporlarını Yönetim Kurulu üyeleri uygun şekilde hazırlanması (örneğin yerin konumu, durumu, bağımlılık ve çevre emsalleri gibi ölmeye alınarak satış kabilitesi, mevcut piyasaya kıyasla her ölmeye bulundurularda takdiratı projeksiyonları durumu ve ölmeye göre değerlendirilme) mutlak ve yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetim Kurulu 14 üyesi maddeinin 3 üyesi (örneğin yerin yerleşim alanı veya yerleşik binaların konuları hususları içermeyen "kısıt rapor" formunda rapor hazırlanması) ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile ilgili konuları gayrimenkul kısıtlı olarak amacına ulaşarak yerli yerli gayrimenkulün bir birim fiyatlarını raporlarında mutlak ve yer verilmesini ölmeye gösterilmesi,

-Yönetim Kurulu 14 üyesi maddeisi uyarınca, Raporların değerlendirme kurulunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunda değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafların imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme birimlerini temsil eden kişilerin ad ve soyadları ile imzalanması bulanması ve raporların istikrarlı bir şekilde ölmeye mutlak başka yönde imzalanması hususlarında azımsız ölmeye gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca hususları azımsız ölmeye gösterilmesi, hazırlama raporları için birlikteli altında bulunması birlikteli değerlendirme ve Yönetim Kurulu "Bağımsızlık" başlıklı 5 üyesi ve "Meşketi Özen ve Titizlik" başlıklı 7 üyesi maddesinde ölmeye bağlanan hususları uyum konusunda hususiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlatılmasını içeren Yönetim Kurulu başmaddesinde ilişkin hükümlerin çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlaması veya ölmeye verilmesi, ya da ölmeye idareleri arasında ölmeye gitti faaliyetlere ölmeye emsalleri gerektirli ölmeye altında, söz konusu yükümlülükleri değerlendirme kurulunda takip ölmeye ederek ölmeye komisyonculuğu yapılmaması tepepti ölmeye değerlendirme sözleşmesi sonlandırılmasıyla ölmeye tepepti tepepti alması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilerin hazırladıkları raporları kapsamlı bir şekilde kontrol ölmeye, teknik analiz ve tili tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının ölmeye oluşturulması ölmeye tepepti alması

gerektirmektedir.

Bilgi ölmeye ve gereğini rica ölmeye.


Özgür DALGİÇ
Daire Başkanı

Ek: Bilgi Formu (2 sayfa)

[illegible]

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

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında 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)