

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**(2018\_169\_RVZ)**

**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 DEĞERLEMESİ 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 PROJESİNE 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 KARŞILIGI 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 VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## 11. SONUÇ

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

## 12. EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhütü 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.

\_ Raporunda 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.

\_ Raporunda 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 Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 13.05.2019 tarih, 2018\_169\_SAKARYA\_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** : 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 DEĞERLEMENE 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(Kırkdörtmilyondörtüzyötuzsekizbindörtüzyüzlira), 262 Ada 1 Parsel için toplam değer KDV hariç 79.372.800.-TL(Yetmişdokuzmilyonüçyüzyetmişiki binsekizyüzlira, 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 (KırkyedimilyondokuzyüzonyedibinyüzkırkdokuzTürkLirası), 262 Ada 1 Parsel için toplam değer KDV hariç 83.373.220.-TL (SeksenüçmilyonüçyüzyetmişüçbinikiyüzyirmiTürkLirası) 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.

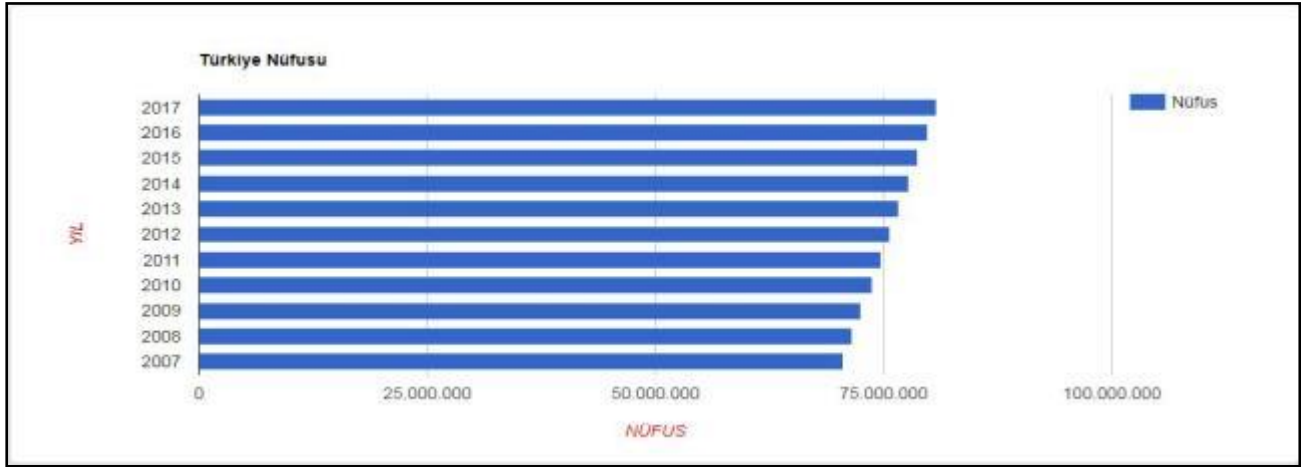
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

### 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	77.696.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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 iyiyeye gidüş 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 İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki 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.

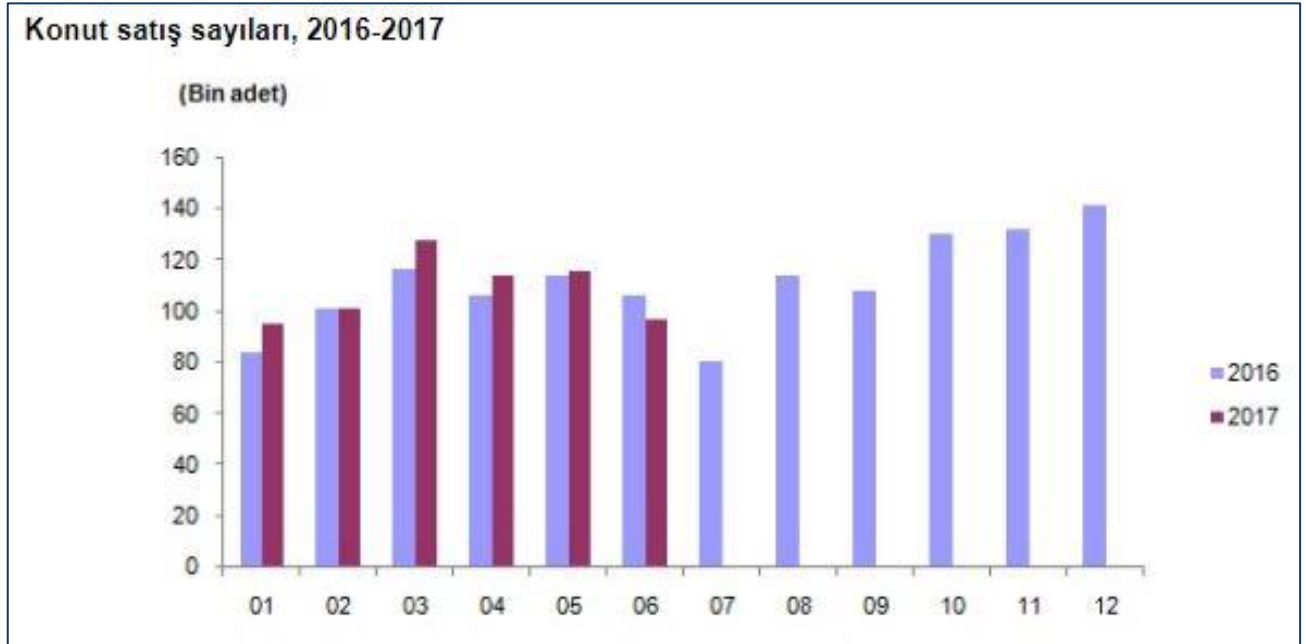
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

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 km<sup>2</sup> alan kaplamaktadır. Sakarya, bu yüzölçümü ile Türkiye topraklarının % 0,72'sine tekabül etmektedir.

İl sınırlarının toplam uzunluğu 370 km olup, bu sınırların 52 km si kıyı, 318 km si kara sınırlarını oluşturmaktadır. Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehri. 2015 yılı sayımına göre 953.181 nüfusa sahiptir. 16 ilçesi vardır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümünde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür.

Sakarya'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 Mahallesi'nde yer alan 262 ada 1 nolu parsel ile 258 ada 1 nolu parsel olmak üzere toplam 2 adet parseldir.

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

Taşınmazların yer aldığı bölge Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir. Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde parseller üzerinde karma konut projesi gerçekleştirilmesinin planlandığı, proje bünyesinde konut alanları, öğrenci yurdu (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 Mahallesi'nde yer alan 262 ada 1 nolu parsel ile 258 ada, 1 nolu parsel olmak üzere toplam 2 adet parseldir. Taşınmazların yakın çevresinde orta ve üzeri gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş siteler ve alt-orta gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan müstakil yapılar ile boş ve ekili araziler yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

#### 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	
<b>A BLOK</b>						
A BLOK		2.727,50	2.822,00	2.822,00		8.371,50
GEÇİŞ		58,00	58,00	58,00		174,00
<b>TOPLAM</b>						<b>8.545,50</b>
<b>B BLOK</b>						
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
<b>TOPLAM</b>						<b>13.122,00</b>
<b>C BLOK</b>						
C BLOK		2.727,50	2.822,00	2.822,00		8.371,50
GEÇİŞ		58,00	58,00	58,00		174,00
<b>TOPLAM</b>						<b>8.545,50</b>
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>						<b>30.213,00</b>

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								B.B. Adeti (Mesken)
	Mesken	Ortak Alan- Merdiven	Ortak Alan - Sığınak	Ortak Alan - Depo	Ortak Alan - K.Dairesi	Bina Dışı (Spor S)	Σ	
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 müstereken:**

\* 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.	
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, 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. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

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

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

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

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

**5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ 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 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, 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
<b>TOPLAM</b>				<b>229</b>		<b>19786,04</b>

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
		<b>TOPLAM</b>		

#### 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 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

Değerleme 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 BÖLÜNÜMÜŞ 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 yanısıra, 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. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup **değerleme konusu taşınmazlardan 262 ada 1 parselde kain A-B-C Bloklardan oluşan Yurt Kompleksinin SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Bina " olarak, 262 ada 1 parselde kain T1A, T1B, T1C, T2A, T2B, T2C, T2D ve T2E Bloklardan oluşan Ticaret Kompleksi ile 258 ada 1 parselde kain A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, T Bloklardan oluşan Konut-Ticaret Kompleksi SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Proje " olarak alınmalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "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)

~ 1.683.309.-EURO (BirmilyonaltıyüzseksenüçbinüçyüzdokuzEuro)

~ 1.878.790.-USD (BirmilyonsekiyüzyetmişsekizbinyediyüzdoksanAmerikanDoları)

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

23.679.320.-TL (YirmiüçmilyonaltıyüzyetmişdokuzbinüçyüzirmiTürkLirası)

~ 3.485.277.-EURO (ÜçmilyondörtüyüzseksenbeşbinikiyüzyetmişyediEuro)

~ 3.890.018.-USD (ÜçmilyonsekiyüzdoksanbinonsekizAmerikanDoları)

#### -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 (Elli altı milyonsekizyüzirmiki binoniki TürkLirası)

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

~ 45.521.292.-TL (KırkbeşmilyonbeşyüzirmibirbinikiyüzdoksanikiTürkLirası)

~ 6.700.121.-EURO (AltımilyonyediyüzbinüçyüzirmibirEuro)

~ 7.478.199.-USD (Yedimilyondörtüyüzyetmişsekizbinüzdoksan dokuzAmerikanDoları)

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

~ 88.784.395.-TL (SeksensekizmilyonyediyüzseksendörtbinüçyüzdoksanbeşTürkLirası)

~ 13.067.867.-EURO (OnüçmilyonaltmışyedibinsekizyüzaltmışyediEuro)

~ 14.585.424.-USD (OndörtmilyonbeşyüzseksenbeşbindörtüyüzirmidörtAmerikanDoları)

\*(Hesaplamlarda 23.05.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.0872-TL, EURO Satış Kuru 6.7941-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

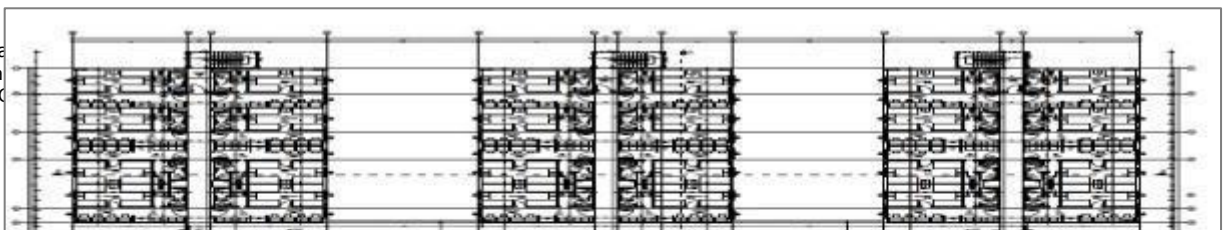
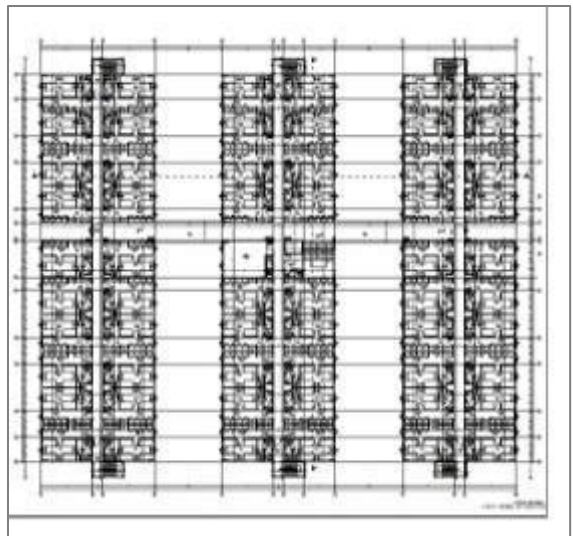
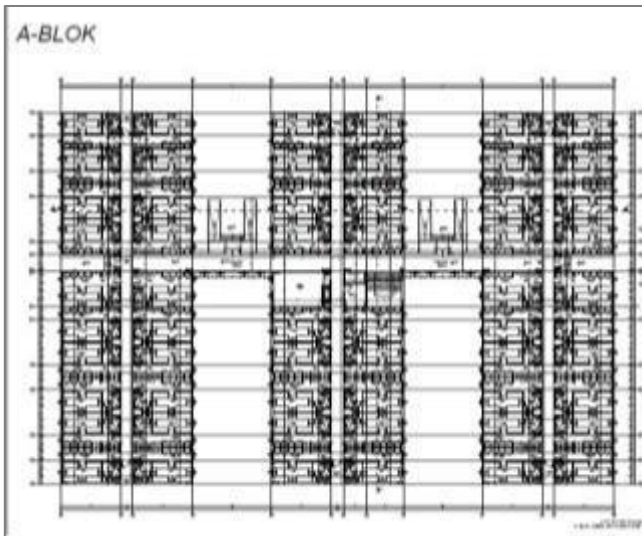
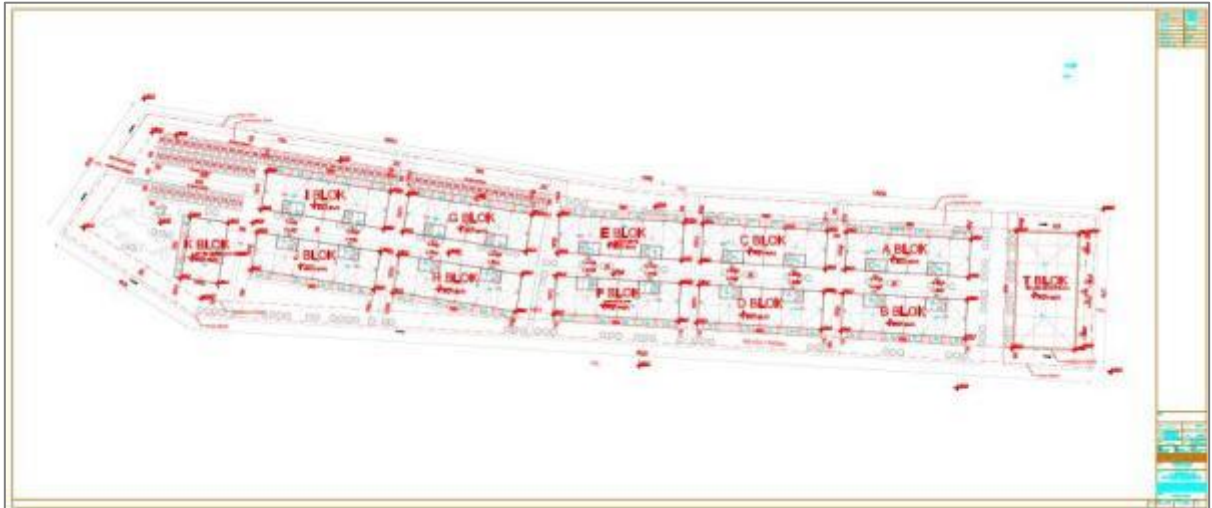








**258 ADA 1 PARSEL**



YAPU RUPURU II

Yapı Bilgileri

Yapı Durumu

Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler

Yapıya İlişkin Sorunlar

Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler

YAPU RUPURU II

Yapı Bilgileri

Yapı Durumu

Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler

Yapıya İlişkin Sorunlar

Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler

YAPU RUPURU II

Yapı Bilgileri

Yapı Durumu

Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler

Yapıya İlişkin Sorunlar

Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler

YAPU RUPURU II

Yapı Bilgileri

Yapı Durumu

Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler

Yapıya İlişkin Sorunlar

Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler



**YAPİ RİHSATI**

11.08.2023

**emiroglu**

Yapı RihSATI Formu, 11.08.2023 tarihinde doldurulmuş ve imzalanmıştır. Formun üst kısmında projenin adı ve adresi, orta kısmında 'emiroglu' logo ve mühür yer almaktadır. Alt kısımlarda ise yapı bilgileri, teknik şartnameler ve diğer detaylar yer almaktadır. Mühür ve imza alanları doldurulmuştur.

**YAPİ RİHSATI**

11.08.2023

**emiroglu**

Yapı RihSATI Formu, 11.08.2023 tarihinde doldurulmuş ve imzalanmıştır. Formun üst kısmında projenin adı ve adresi, orta kısmında 'emiroglu' logo ve mühür yer almaktadır. Alt kısımlarda ise yapı bilgileri, teknik şartnameler ve diğer detaylar yer almaktadır. Mühür ve imza alanları doldurulmuştur.

**YAPİ RİHSATI**

11.08.2023

**emiroglu**

Yapı RihSATI Formu, 11.08.2023 tarihinde doldurulmuş ve imzalanmıştır. Formun üst kısmında projenin adı ve adresi, orta kısmında 'emiroglu' logo ve mühür yer almaktadır. Alt kısımlarda ise yapı bilgileri, teknik şartnameler ve diğer detaylar yer almaktadır. Mühür ve imza alanları doldurulmuştur.

**YAPİ RİHSATI**

11.08.2023

**emiroglu**

Yapı RihSATI Formu, 11.08.2023 tarihinde doldurulmuş ve imzalanmıştır. Formun üst kısmında projenin adı ve adresi, orta kısmında 'emiroglu' logo ve mühür yer almaktadır. Alt kısımlarda ise yapı bilgileri, teknik şartnameler ve diğer detaylar yer almaktadır. Mühür ve imza alanları doldurulmuştur.

**TAPE BÜLTENİ**

Yapı Bülteni Formu, emiroğlu= markasıyla doldurulmuş ve imzalanmıştır. Formun baş kısmında şirket bilgileri ve bültenin amacı belirtilmiştir. Ortaklık yapısı, yönetim ve denetim bilgileri, faaliyet alanları ve diğer önemli bilgiler detaylı olarak girilmiştir. Formun alt kısmında, şirketin finansal durumu ve diğer önemli bilgileri özetleyen bir tablo yer almaktadır. Formun sağ alt köşesinde, bülteni hazırlayan kişinin imzası ve tarihi yer almaktadır.

**TAPE BÜLTENİ**

Yapı Bülteni Formu, emiroğlu= markasıyla doldurulmuş ve imzalanmıştır. Formun baş kısmında şirket bilgileri ve bültenin amacı belirtilmiştir. Ortaklık yapısı, yönetim ve denetim bilgileri, faaliyet alanları ve diğer önemli bilgiler detaylı olarak girilmiştir. Formun alt kısmında, şirketin finansal durumu ve diğer önemli bilgileri özetleyen bir tablo yer almaktadır. Formun sağ alt köşesinde, bülteni hazırlayan kişinin imzası ve tarihi yer almaktadır.

**TAPE BÜLTENİ**

Yapı Bülteni Formu, emiroğlu= markasıyla doldurulmuş ve imzalanmıştır. Formun baş kısmında şirket bilgileri ve bültenin amacı belirtilmiştir. Ortaklık yapısı, yönetim ve denetim bilgileri, faaliyet alanları ve diğer önemli bilgiler detaylı olarak girilmiştir. Formun alt kısmında, şirketin finansal durumu ve diğer önemli bilgileri özetleyen bir tablo yer almaktadır. Formun sağ alt köşesinde, bülteni hazırlayan kişinin imzası ve tarihi yer almaktadır.

**TAPE BÜLTENİ**

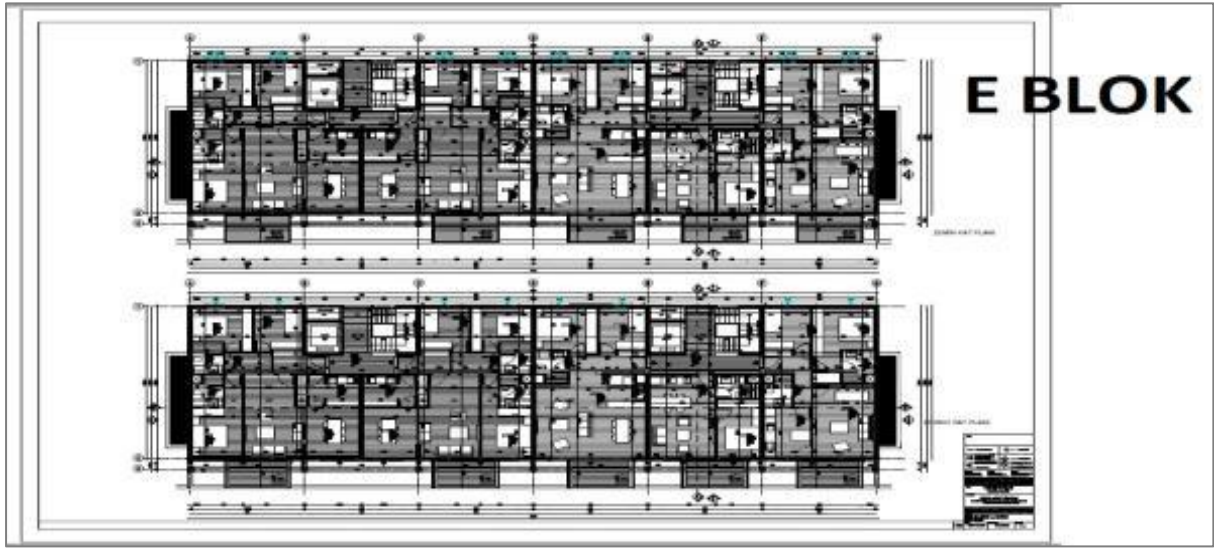
Yapı Bülteni Formu, emiroğlu= markasıyla doldurulmuş ve imzalanmıştır. Formun baş kısmında şirket bilgileri ve bültenin amacı belirtilmiştir. Ortaklık yapısı, yönetim ve denetim bilgileri, faaliyet alanları ve diğer önemli bilgiler detaylı olarak girilmiştir. Formun alt kısmında, şirketin finansal durumu ve diğer önemli bilgileri özetleyen bir tablo yer almaktadır. Formun sağ alt köşesinde, bülteni hazırlayan kişinin imzası ve tarihi yer almaktadır.

**262 ADA 1 PARSEL**



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





**YAPI RUHSATI**

17 Şubat 2016

**Yapı Sahibi:** Emre Akdoğan

**Yapı Müşavirliği:** Emre Akdoğan

**Sanayi Şirketi:** Emre Akdoğan

**Yapı Projesi:** [Handwritten notes and signatures]

**YAPI RUHSATI**

17 Şubat 2016

**Yapı Sahibi:** Emre Akdoğan

**Yapı Müşavirliği:** Emre Akdoğan

**Sanayi Şirketi:** Emre Akdoğan

**Yapı Projesi:** [Handwritten notes and signatures]

**YAPI RUHSATI**

17 Şubat 2016

**Yapı Sahibi:** Emre Akdoğan

**Yapı Müşavirliği:** Emre Akdoğan

**Sanayi Şirketi:** Emre Akdoğan

**Yapı Projesi:** [Handwritten notes and signatures]

**YAPI RUHSATI**

17 Şubat 2016

**Yapı Sahibi:** Emre Akdoğan

**Yapı Müşavirliği:** Emre Akdoğan

**Sanayi Şirketi:** Emre Akdoğan

**Yapı Projesi:** [Handwritten notes and signatures]

**YAPI RUHSATI**

Form No: YR-01/2018

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sanayi Şifresi: ...

Formun Dikkatlenmesi İçin Uyarılar: ...

Yapı İle İlgili Uyarılar: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

**YAPI RUHSATI**

Form No: YR-01/2018

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sanayi Şifresi: ...

Formun Dikkatlenmesi İçin Uyarılar: ...

Yapı İle İlgili Uyarılar: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

**YAPI RUHSATI**

Form No: YR-01/2018

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sanayi Şifresi: ...

Formun Dikkatlenmesi İçin Uyarılar: ...

Yapı İle İlgili Uyarılar: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

**YAPI RUHSATI**

Form No: YR-01/2018

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sanayi Şifresi: ...

Formun Dikkatlenmesi İçin Uyarılar: ...

Yapı İle İlgili Uyarılar: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

**YAPI RUHSATI** 17100000

Proje Adı: ... No: ...

**Yapı Sahibi:** ...

**Yapı Müdahilisi:** ...

**Sanayi Şirketi:** ...

**Faah Düzeyindeki Kesim İlgili Özellikler:**

**Yapı İle İlgili Özellikler:**

**Yapının Teknik Özellikleri:**

**Yapı Projesi:**

**YAPI RUHSATI** 17100000

Proje Adı: ... No: ...

**Yapı Sahibi:** ...

**Yapı Müdahilisi:** ...

**Sanayi Şirketi:** ...

**Faah Düzeyindeki Kesim İlgili Özellikler:**

**Yapı İle İlgili Özellikler:**

**Yapının Teknik Özellikleri:**

**Yapı Projesi:**

**YAPI RUHSATI** 17100000

Proje Adı: ... No: ...

**Yapı Sahibi:** ...

**Yapı Müdahilisi:** ...

**Sanayi Şirketi:** ...

**Faah Düzeyindeki Kesim İlgili Özellikler:**

**Yapı İle İlgili Özellikler:**

**Yapının Teknik Özellikleri:**

**Yapı Projesi:**

**YAPI RUHSATI** 17100000

Proje Adı: ... No: ...

**Yapı Sahibi:** ...

**Yapı Müdahilisi:** ...

**Sanayi Şirketi:** ...

**Faah Düzeyindeki Kesim İlgili Özellikler:**

**Yapı İle İlgili Özellikler:**

**Yapının Teknik Özellikleri:**

**Yapı Projesi:**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

21.04.2017 70/28

**Yapı Durumları**

**Yapı Miktarları**

**Değerlendirme Kriterleri**

**Yapı İle İlgili Durumlar**

**Yapıya Tabii Durumlar**

**Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler**

**Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

21.04.2017 70/28

**Yapı Durumları**

**Yapı Miktarları**

**Değerlendirme Kriterleri**

**Yapı İle İlgili Durumlar**

**Yapıya Tabii Durumlar**

**Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler**

**Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

21.04.2017 70/28

**Yapı Durumları**

**Yapı Miktarları**

**Değerlendirme Kriterleri**

**Yapı İle İlgili Durumlar**

**Yapıya Tabii Durumlar**

**Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler**

**Yapıya İlişkin Diğer Bilgiler**



**ARİFİYE PROJESİ - 258 ADA 1 PARSEL**

		2019	2020	2021		
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					
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%	11,00%	
1/İskonto Faktörü	1	1,11	1,23	1,37	1,52	
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%				



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

**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

**YESILGYO**  
YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yüksek Öğretim Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibaşı, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
T: 0212 709 3745 F: 0212 355 0929 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861  
www.yesilgyo.com Çarşı No: 5/115 106 01 TL  
Davutpaşa/İstanbul

YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yüksek Öğretim Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibaşı, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 355 0929 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861

**KİRA SÖZLESMESİ**

**KONU:**

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifiye Mahallesi, Donbay Kuyusu Mevkii adresinde tapununun 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.

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



**BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Yatırım Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - 1552A 29 İhra 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 Şirketinize, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projeye veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisini verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme 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 Kurumumuzun yapıpca bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin istisnaı içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci maddesi uyarınca da, ekte tarafsız gözetimci bildirim formunun Analiz ve Hazırlanmış olanlar olmak üzere yalınca 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözcüleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanacak ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulamayan kişiler, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili eden personel kapsamında yer alan nitelikleri taşıyan kişilerdir, bu duruma tevvik edilmek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin hübske konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerle anılan maddeler kapsamında durumlarda da yine ilgili kişiler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişilerle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerinin aykırılıklarını ve karşılaşılan sorunları ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) maddesi fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olacaktır.

Noter Kurumu No: 011 Karabükler 06060 ANKARA  
Tel: (312) 451 66 65 Faks: (312) 424 08 71  
İnternet adresi: www.dega.org.tr

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

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğin uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlanabilir), raporunda "Yatırım Daire Değeri"ne (Ekspertiz isteneceği yerler komutu, durum, kullanılışı maksad, büyüklüğü ve çevre özellikleri söz konusu alınarak satış kabiliyeti, mevzuatı piyasası koşulları göz önünde bulundurularak standart projeye ilişkin duruma ve alana göre değerlendirilmeye değer) malika yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek hübske konu hususların içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanması ve değerlendirme gerektirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulün karşılaştırılması amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin en' birinin fiyatlarına ilişkin raporlarda malika yer verilmesi özen gösterilmelidir,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların hazırlanmasında en az yalınca beş otuzunda paya sahip ve yalınca bir kuruluşa değerlendirme raporu sunulan yetkisi verilen etik taraftan istenilmesi, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadının istenilmesi ve raporların söz konusu izahatı birer taraftan emsal malika bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmelidir,

"Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir hübske alanda katılmadan hübske bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Başlıklar" başlıklı 5 inci ve "Meslek Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususların uyarınca hususlarda hassasiyet gösterilmesi,

"Sözleşmeli olarak rapor hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin bağamsızlığı ilişkin hükümlerin çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlama veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlere ilişkin emsallerin gerekliliği eksikçe hazırlanması ve Yönetmeliğin "Başlıklar" başlıklı 5 inci ve "Meslek Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususların uyarınca hususlarda hassasiyet gösterilmesi,

"Sözleşmeli olarak çalışan kişilerin hazırlatılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz için bilimsel ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulması yönlendirilmesi tebliğlerinin alınması,

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*[İmza]*  
Özge DALGIC  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**T.C. BAŞBAKANLIK**  
Sermaye Piyasası Kurulu

**#02741**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 268 4739 15.3.2008  
Konu :

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

İlg: 11.12.2007 tarih yazınız. 2 2 OCAK 2013

İlgile kayıtlı yazınızla; 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir.

Konunun görüşülmesi Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7/292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu kararlaştırılması kararlaştırılmıştır.

Bu çerçevede,  
A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyumun gerçekleştirilmesi olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporları 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Ulaştırılması Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırılması Değerleme Standartlarına aykırılıkların uyarınca ve bunları uygulamalarıyla ilgili olarak;  
B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca Kurumumuzun izleneceği ve mevzuatı aykırılıklarını uygulamalarının tespiti edilmesini Kurumumuz istenilmeden açıklanması yoluna gidilecektir.  
C) Kurumumuz web sayfasında gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan istisnai bilgilerle ilgili mevzuatı uyarınca olarak tarafsızca hazırlanmış istisnai değerlendirme formunu Kurumumuz web sayfasında ilgili bölümlerde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği hususlarında bilgi edinilmesini rica ederim.

*[İmza]*  
Ceyda İKİKÖNER  
Daire Başkanı

ANKARA 44. NOTERLİK  
MUSTAFA YILDIRIM  
MUSTAFA YILDIRIM  
MUSTAFA YILDIRIM

**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.

*[İmza]*  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

*[İmza]*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

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

Tarih : 06.12.2013 No : 402508

**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.

*[İmza]*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

*[İmza]*  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

ANKARA 44. NOTERLİK  
Femil Espektabl  
DURUM KAY.