

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_186)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Turgut Mahallesi, Taştepe Sokak , İnnovia Terrace, No: 20
A / B / C Bloklar, İZMİT**

" 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
 - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
 - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
 - 2.1 TALEP TARİHİ
 - 2.2 RAPOR NUMARASI
 - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
 - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
 - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
 - 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
 - 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER
 - 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
 - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
 - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
 - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
 - 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER
 - 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
 - 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
 - 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
 - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
 - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
 - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
 - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT 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 KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

11. SONUÇ

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

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_186_KOCAELİ_INNOVIA TERRACE
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Kocaeli İli, Turgut Mahallesi, Taştepe Sokak, İnnovia Terrace Projesi, No: 20 A / B / C Bloklar, posta adresinde ve imarın 5143 ada 2 parselinde kain arsa üzerinde inşa edilmiş-edilmekte olan 18 adet bağımsız bölümün piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih-186 nolu
- 2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ" ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

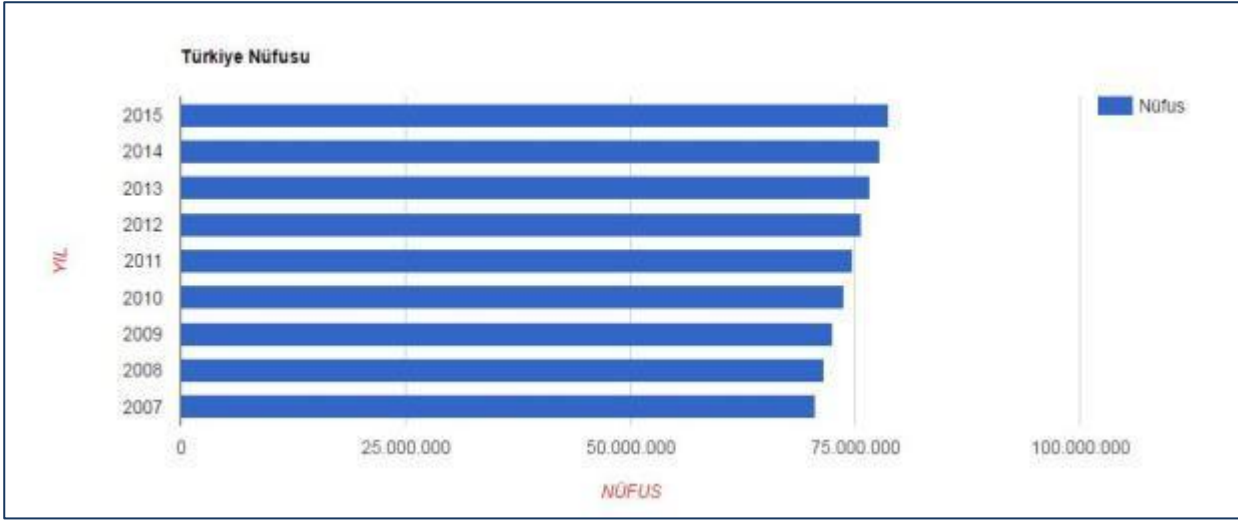
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

4.1. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

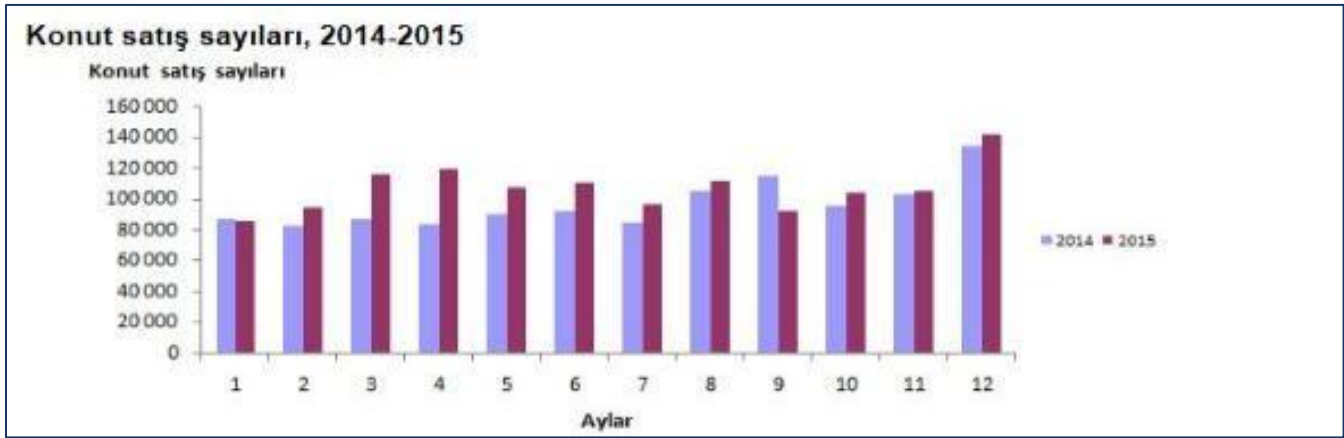
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci 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 etkilendiği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermektedir.

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

KOCAELİ İLİ



Kocaeli, Marmara Bölgesi' nin Çatalca-Kocaeli Bölümü' nde, 29° 22' -30° 21' doğu boylamı, 40 D 31 ' - 41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir.

Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır.

Kıyıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur. Bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane, meşe de karışır. Samanlı dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.

Kocaeli'nin Başkent Ankara' ya olan uzaklığı 342 km, İstanbul İli' ne olan uzaklığı ise 111 km' dir. Türkiye'nin en doğusu olan Iğdır İli'ne (Dilucu Sınır Kapısı) uzaklığı 1.404 km, en batısı Edirne İli'ne ise (Kapıkule Sınır Kapısı) olan uzaklığı 341 km' dir.

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	1.780.055	901.860	878.195
2014	1.722.795	872.403	850.392
2013	1.676.202	849.465	826.737
2012	1.634.691	828.071	806.620
2011	1.601.720	812.302	789.418
2010	1.560.138	788.267	771.871
2009	1.522.408	771.502	750.906
2008	1.490.358	756.092	734.266
2007	1.437.926	728.500	709.336

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 1.780.055 kişi olup, 2007 yılından itibaren Kocaeli İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

INNOVIA TERRACE; Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Innovia Terrace sitesi Kocaeli ili, İzmit İlçesi, Turgut Mahallesi, Bağçeşme mevkiindeki İzmit Huzur evinin arkasında 4.268,55 m2 arsa üzerine kurulmuş, Loft tarzında, bahçe terası eklentileri, doğayla barışık yatay bir yerleşim mimarisi, farklı ihtiyaçlara cevap veren modüler planlama ve nefes aldırarak yaşamsal öğeleri barındıran bütünlük bir tasarım anlayışıyla planlanan ve Tasarımı Kerem Piker Mimarlık'a ait, Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat Turizm Tic. San. Ltd. Şti. tarafından geliştirilen proje, 3 bloktan (A-B ve C Bloklar) ve 38 adet tamamı deniz manzaralı teras evden oluşan konut yapılarıdır. Dik bir yamaca kurulu proje bütün dairelerin körfez manzarasına açık olması amacıyla teraslandırılmaya yerleştirilmiştir. Tasarımda amaçlanan, yerleşimde, hem içteki yaşamda zengin bir atmosfere sahip olunması, hem de çevredeki panoramik deniz manzaraya hakim olunması üzerinedir. Açık mekanların tasarımında, özel alanlarla ortak alanlar arasında mahremiyet duygusunun korunmasına özen gösterilen projede, araziye uygun setler ve kademelerle yükseltiler yaratıp komşuluk ilişkilerinin de yaşanacağı ortak bahçeler yaratılmış olup, sitenin kendisine özel 24 saat güvenliğinin bulunması, kapalı otoparkının bulunması, Fitness Salonunun bulunması seçkin bir yaşam alanı sunmaktadır.

A BLOK: Onaylı mimari projesine istinaden 12,53 saçak kotunda 2 bodrum + zemin + 1.Kat + 2.Kat olarak inşa edilmektedir. Mimari projesine göre; 2.Bodrum katta otopark, makine dairesi, su deposu, mekanik oda ve Elektrik odası, 1.Bodrum katında 1-2-3-4-5-6 ve 7 No'lu dubleks meskenlerin giriş katları, zemin katında 1-2-3-4-5-6 ve 7 No'lu meskenlerin dubleks katları, 1.katta 8-9-10 No'lu Dubleks meskenlerin giriş katları ve 11 ve 12 No'lu meskenler, 2.katta ise 8-9 ve 10 No'lu meskenlerin dubleks katları ve açık teraslar yer almaktadır. Mimari projesine ve kat irtifak listesine göre bağımsız bölüm numaralandırılması bodrum kattan başlamakta olup, 4 farklı tip mesken çeşidi mevcuttur.

B BLOK: Onaylı mimari projesine istinaden 12,53 saçak kotunda 2 bodrum + zemin + 1.Kat + 2.Kat olarak inşa edilmektedir. Mimari projesine göre; 2.Bodrum katta otopark, sığınak, mekanik oda ve Elektrik odası, 1.Bodrum katında 1-2-3-4-5 ve 6 No'lu dubleks meskenlerin giriş katları, zemin katında 1-2-3-4-5 ve 6 No'lu meskenlerin dubleks katları, 1.katta 7 No'lu mesken ve 8-9-10 No'lu Dubleks meskenlerin giriş katları, 2.katta ise 8-9 ve 10 No'lu meskenlerin dubleks katları yer almaktadır. Mimari projesine ve kat irtifak listesine göre bağımsız bölüm numaralandırılması bodrum kattan başlamakta olup, 4 farklı tip mesken çeşidi mevcuttur.

C BLOK: Onaylı mimari projesine istinaden 12,53 saçak kotunda bodrum + zemin + 1.Kat + 2.Kat olarak inşa edilmektedir. Mimari projesine göre; Bodrum katında 1-2-3-4-5-6-7 ve 8 No'lu dubleks meskenlerin giriş katları, zemin katında 1-2-3-4-5-6-7-8 ve 9 No'lu meskenlerin dubleks katları, 1.katta 9-10-11-12-13-14-15 ve 16 No'lu Dubleks meskenlerin giriş katları, 2.katta ise 10-11-12-13-14-15 ve 16 No'lu meskenlerin dubleks katları ve açık teraslar yer almaktadır. Mimari projesine ve kat irtifak listesine göre bağımsız bölüm numaralandırılması bodrum kattan başlamakta olup, 3 farklı tip mesken çeşidi mevcuttur. Taşınmazların çevre düzenlemesi yapılmamış olup açık ve kapalı otopark alanlı, süs şelalesi, sosyal tesisli (Fitness), özel güvenli olması ve ısıtma sistemlerinin doğalgaz yakıtlı, alttan ısıtılmalı merkezi sistem olması planlanmaktadır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar şehir merkezine ve ana arter yollarına yakın olması sebebiyle ulaşımı toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatça sağlanabilmektedir Huzurevi arkasında yer alan taşınmazlar; D100 İstanbul-İzmit Karayoluna 1,2 km, TEM Otoyoluna 370 metre, Seka Devlet Hastanesine 2 km, Devlet Hastanesine 1,8 km, şehir merkezine 1 km, sahile 2,5 km, Kocaeli Büyükşehir Belediyesine 1,9 km, Kocaeli Fuarına 2,3 km mesafede konumlandır. Şehir merkezine yakın mesafede konumlu olması sebebiyle yakın çevresinde birçok eğitim ve sağlık alanları, park ve dini alanlar, sosyal ve kültürel alanlar, özel ve kamu kurumları, müstakil-apartman ve site tarzı yapılaşmalar yoğunlukta olup tüm kamu hizmetlerinden kolaylıkla istifade edilmektedir. Konu taşınmazın yer aldığı bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup taşınmazlar merkeze yakın konumdadır. Bölgede doluluk oranı yüksektir. Bulunduğu konum itibari ile toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. Konu bölge genellikle apartman ve 2-3 katlı müstakil bina, boş arsalar, toplu konutlar ve konut siteleri gibi yapılaşmalardan oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge merkeze yakın konumdadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge tüm gelir gruplarına hitap eden bir bölge olup, çevresinde 1- 25 yaş aralığında yapılaşmalar mevcuttur.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

A BLOK

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, kiler, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, kiler, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, kiler, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, hol, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 2 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup;bodrum katında giriş holü, hol, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 2 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, hol, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 2 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup, bodrum katında; giriş holü, hol, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 2 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup, 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup, 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup, 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

11 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal katta yer almakta olup, giriş holü, hol, 2 banyo, mutfak, salon, 2 yatak odası ve 1 teras bölümlerinden oluşmaktadır.

12 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal katta yer almakta olup, giriş holü, hol, 2 banyo, mutfak, salon, 2 yatak odası ve 1 teras bölümlerinden oluşmaktadır.

B BLOK:

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, hol, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 2 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, hol, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 2 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, hol, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 2 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, kiler, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, kiler, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, kiler, wc, mutfak, salon ve 1 teras, zemin katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal katta yer almakta olup; giriş holü, hol, wc, 2 banyo, mutfak, salon, 3 yatak odası ve 1 teras bölümlerinden oluşmaktadır.

8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

C BLOK:

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, hol, banyo, mutfak, salon, 1 yatak odası ve 1 teras, zemin katında; hol, banyo ve 1 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 2 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 2 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 2 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 2 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 2 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 2 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden bodrum+zemin katta yer almakta olup; bodrum katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 2 teras, zemin katında;hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden zemin+1. Normal katta yer almakta olup; zemin katında; koridor, 2 banyo ve 2 yatak odası, 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras bölümlerinden oluşmaktadır.

10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

11 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

12 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

13 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

14 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

15 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

16 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM: Mimari projesine istinaden 1. Normal+2. Normal katta yer almakta olup; 1. normal katında; giriş holü, wc, mutfak, salon ve 1 teras, 2. normal katında; hol, 2 banyo ve 3 yatak odası bölümlerinden oluşmaktadır.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

13.12.2016 tarihinde saat 13:53' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 5143 ada 2 parselde kat irtifakları kurulmuş olan A Blok 2,3,4,5,6,7,8 nolu b.b., B Blok 4,5,8,9 nolu b.b. ve C Blok 4,5,6,7,8,14 ve 15 nolu bağımsız bölümler üzerinde aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümünde;
Yönetim Planı: 10.06.2015

Taşınmazların devir ve temlikini kısıtlayıcı veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek herhangi bir faktör bulunmamakta olup, konu gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından portföye alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca yoktur.

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)	:	13.12.2016 tarihinde saat 13:53' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 5143 ada 2 parselde kat irtifakları kurulmuş olup, maliki Yeşil GYO olan, A Blok 2,3,4,5,6,7,8 nolu b.b., B Blok 4,5,8,9 nolu b.b. ve C Blok 4,5,6,7,8,14 ve 15 nolu b.b. üzerinde herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Tamamı Emiroğlu İth.İhr.İnş ve Tur.Tic.Ltd.Şti. adına tescil edilmiştir.
İZMİT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Taşınmazın imar durumu için İzmit Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. İzmit Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 5143 ada 2 no.lu parsel; 11.09.2014/563 onay tarihli imar planına göre, E: 0,90, Hmaks: 3 kat, ayırık nizam yapılanma verisi ile "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taşınmaz net imar parseldir.

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

Konu gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından " Projeler " başlığı altında portföye alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca yoktur.

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

Konu gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından " Projeler " başlığı altında portföye alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca yoktur.

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

Söz konusu taşınmazın dosyası İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer almaktadır. Taşınmaza ait 08.04.2015 tarihli onaylı mimari projesi ve 09.04.2015 tarih 204 nolu yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 08.04.2015 tarihli onaylı mimari projesi ve 09.04.2015 tarih 204 nolu yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmaza ait 09.04.2015 tarih 204 nolu yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

İmar Durumu:

İzmit Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 5143 ada 2 no.lu parsel; 11.09.2014/563 onay tarihli imar planına göre, E: 0,90, Hmaks: 3 kat, ayırık nizam yapılanma verisi ile "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemi MDY Yapı Denetim tarafından yapılmıştır.
MDY Yapı Denetim Ltd. Şti: Sırrıpaşa Mahallesi, Denizciler Caddesi, No: 131/3 Derince/KOCAELİ

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 mevcut bir parsel ve üzerindeki yapı için yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Turgut Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 50 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Şehir merkezine yakın konumda yer alması,
- Ulaşımının rahat olması,
- Parselin özel yapısından dolayı bütün meskenlerin kapanmaz deniz manzarasının 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 ve mesken fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip mülkler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

MESKEN EMSALLERİ

Baysungur Emlak 0 262 332 24 84 : Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Tuana Evleri 7. kat 3+1 80 m2 alanlı mesken 395.000 TL bedelle satılıktır. (4.938.-TL/m2)

Es Sues Emlak 0 262 260 01 11: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Elit 41 Evleri 2. kat 3+1 94 m2 alanlı mesken 449.000 TL bedelle satılıktır. (4.777.-TL/m2)

Ekol Emlak 0 262 321 66 00 : Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Şehr-i Naz Evleri 3. kat 1+1 57 m2 alanlı mesken 275.000 TL bedelle satılıktır. (4.825.-TL/m2)

ARSA EMSALLERİ

Sahibinden 0 553 226 86 61 : İzmit Kozluk Mahallesinde konumlu 116 m² beyan edilen %40 konut imarlı arsa 165.000 TL bedelle satılıktır. (1.422,41 TL/ m²)

Orhan KARAYEL 0 552 656 42 42 : İzmit Kozluk Mahallesinde konumlu 450 m² beyan edilen %40 konut imarlı arsa 600.000 TL bedelle satılıktır. (1.333,33 TL/ m²)

KİRALIK EMSALLERİ

Es Sues Emlak 0 262 260 01 11: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Bağçeşme Sitesinde 3+1 193 m2 alanlı mesken 1.750 TL bedelle kiralıktır. (9.00.-TL/m2)

Çınarım Emlak 0 (262) 324 44 22: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Bağçeşme Sitesinde 3+1 140 m2 alanlı mesken 1.400 TL bedelle kiralıktır. (10.00.-TL/m2)

Olbia Gayrimenkul 0 (262) 332 35 46: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Bağçeşme Sitesinde 1+1 63 m2 alanlı mesken 550 TL bedelle kiralıktır. (8.70.-TL/m2)

Emsal meskenler, taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumdaki site tarzı yerleşimlerden alınmıştır. Arsa emsalleri yaklaşık 1.350-1.400.-TL/m2 seviyesinde olsa da, konu taşınmazın üzerinde gerçekleşmiş bir proje olması sebebiyle fiyatına yüksek şerefiye uygulanmış ve arsa satış birim fiyatı 2.200.-TL/m2 olarak alınmıştır. Kira ortalama değeri ise, konu projenin emsallerinden üstün imalatları nedeniyle 12.50.-TL/m2 olarak alınmıştır.

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor bağımsız bölüm bazında yapılmıştır. 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 taşınmazlar, 38 adet bağımsız bölümden ibarettir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın şehir merkezine yakın konumda yer alması, ulaşımının rahat olması ve parselin özel yapısından dolayı bütün meskenlerin kapanmaz deniz manzarasının bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Maliyet Yöntemi Kabulleri

- Değerlemesi talep edilen gayrimenkul Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Turgut Mahallesi, Taştepe Sokak , İnnovia Terrace Projesi dahilinde bulunan ve imarın 5143 ada 2 parselinde kain " Arsa " olarak tescil edilmiş mülktür.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun emsaller ile konu gayrimenkulün arsa değerinin aynı olacağı kabul edilmiştir.
- Konu gayrimenkulün ruhsat ve iskan belgesindeki tetkikler, saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2016 Birim Maliyet Listesi' ndeki 3 B yapı sınıfına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.
- İnşaat Maliyeti hesaplanırken, 5 B yapı sınıfı baz alınmış, 750 TL/m2 birim fiyatla hesaplamalar yapılmıştır.
- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki arsalar incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılarak, konu arsa için 2.200 TL/m2 fiyat tespit edilmiştir.
- Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.

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 Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın şehir merkezine yakın konumda yer alması, ulaşımının rahat olması ve parselin özel yapısından dolayı bütün meskenlerin kapanmaz deniz manzarasının bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için birim metrekare değerler takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 20.234.400.-TL (YirmimilyonikiyüzotuzdörtbindörtüytürkLirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-2' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

Maliyet Yöntemi Analizi

Taşınmazın arsası için bölge emsallerinden faydalanılmış olup, arsa payı oranında fiyat takdiri yapılmıştır. Bu fiyatlandırmanın üzerine 3 B yapı sınıfından yapı değeri eklenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç ~ 19.526.609,00.-TL (OndokuzmilyonbeşyüzyirmialtıbinaltıyüzdokuzTürkLirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-4' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

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 Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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 taşınmazların Yapı Ruhsatları mevcut olup, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Taşınmaz, GYO portföyünde " Projeler" başlığı altında yer alabilir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 44 (Kırkdört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. İlgili projenin satış vaadi sözleşmesi ve listesi ekte verilen Yeşil GYO' ya ait 18 adet konutun toplam değeri aşağıda verilmiştir.

Ek 1' de proje bünyesindeki tüm bağımsız bölümleri bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli, Ek 2' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu tüm bağımsız bölümlerin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli bulunmaktadır.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

*** Proje bünyesinde yer alan, Yeşil GYO' nun maliki olduğu 18 adet konutun bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki toplam değeri:**

~ 9.772.988.-TL (Dokuzmilyonyediyüz yetmişiki bin dokuz yüz seksensekiz Türk Lirası)

~ 2.549.697.-EURO (İkimilyonbeşyüz kırkdokuz bin altı yüz doksan yedi Euro)

~ 2.700.466.-USD (İkimilyonyediyüz bindört yüz altmış altı Amerikan Doları)

- Sigorta Değeri;

~ 1.811.003.-TL (Birmilyonsekizyüz onbirbin üç Türk Lirası)

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


GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Nil Birsen ORAL
SPK Lisans No : 403129



KONTROL
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



12.EKLER



YAPILARLIKASYON KR. İSİ

Yapı Adres: ...

NO	KODU	YANILAN	KARŞILIĞI	PARÇA	ADİ	PARTE	YANILANIN
1	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000

... (more tables and diagrams) ...

İZMİT BELEDİYESİ TESCİL BÜROSU

YAPININ YERİ / **YAPININ CİNSİ VE NEVİ**

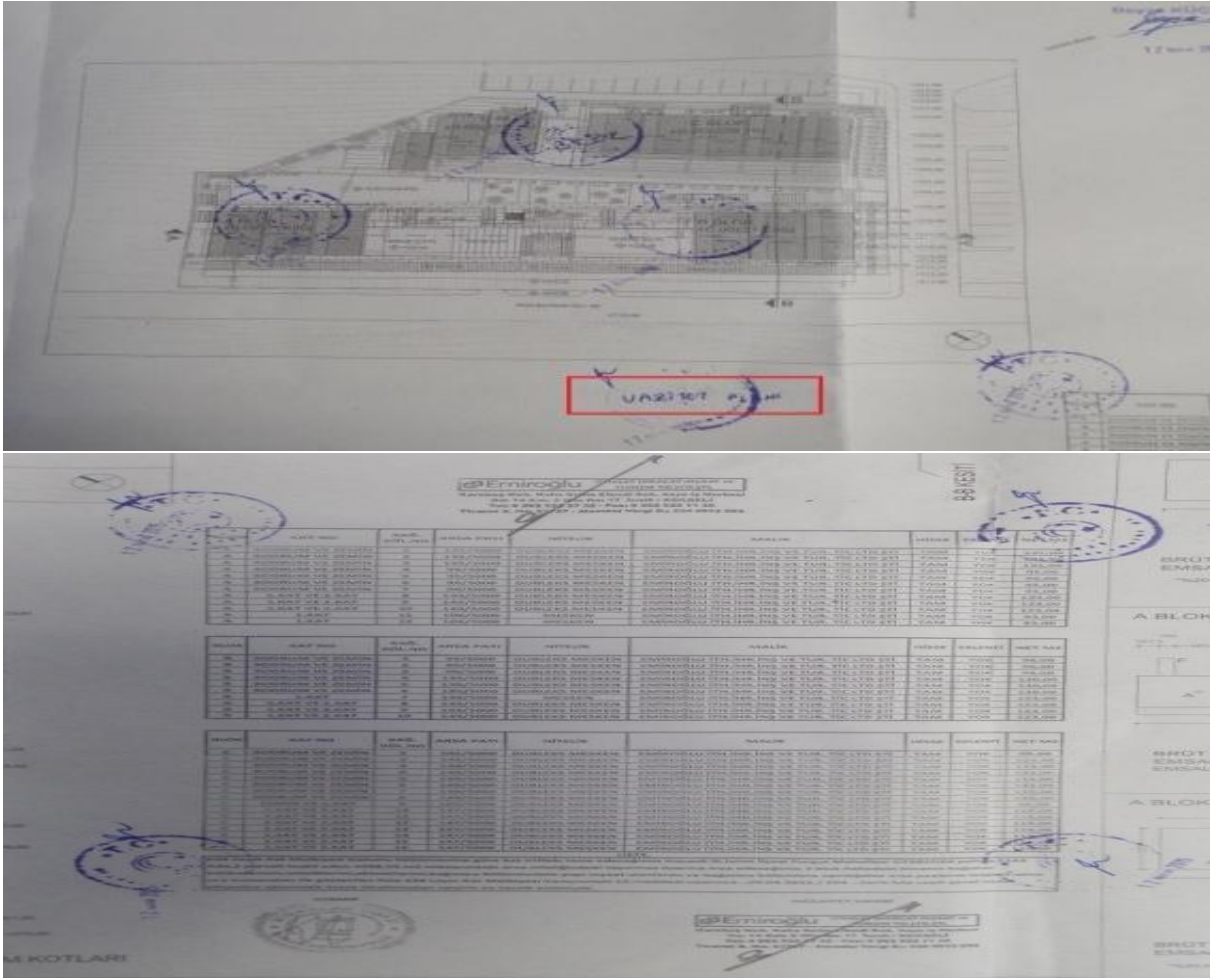
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

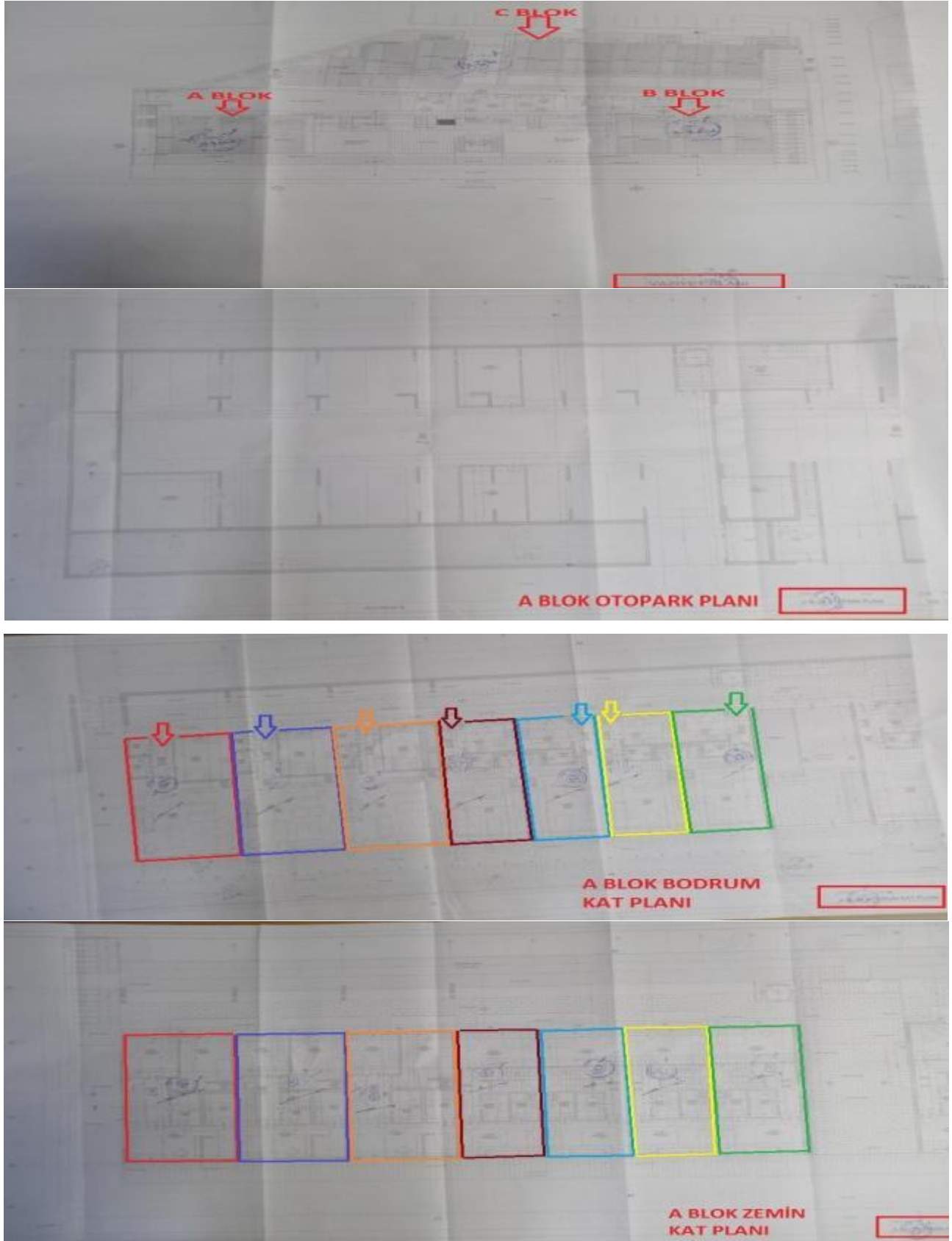
PROJE NO / **RAPO RTÖR** / **RUHSAT BÜRO ŞEFİ**

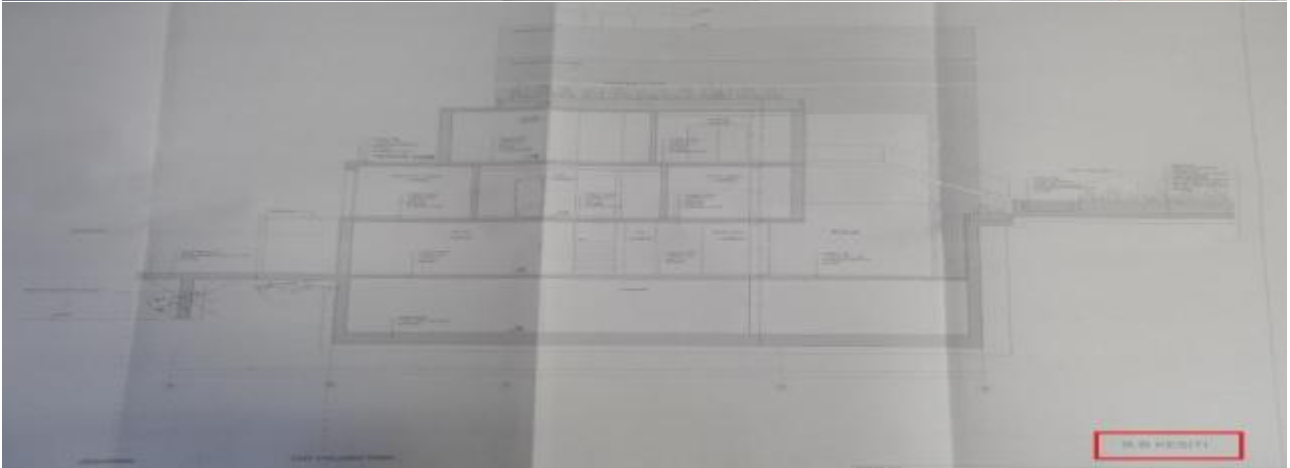
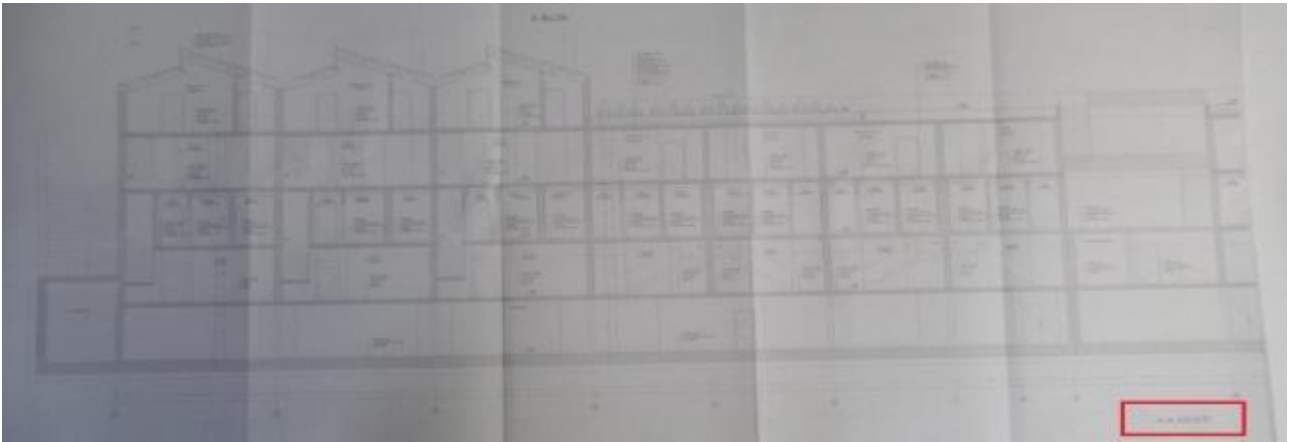
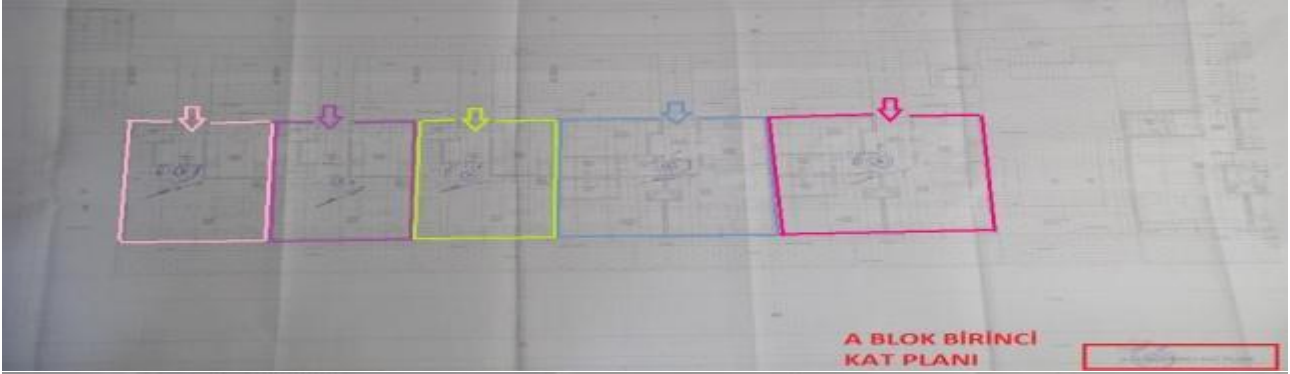
EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞ. VE HİS.

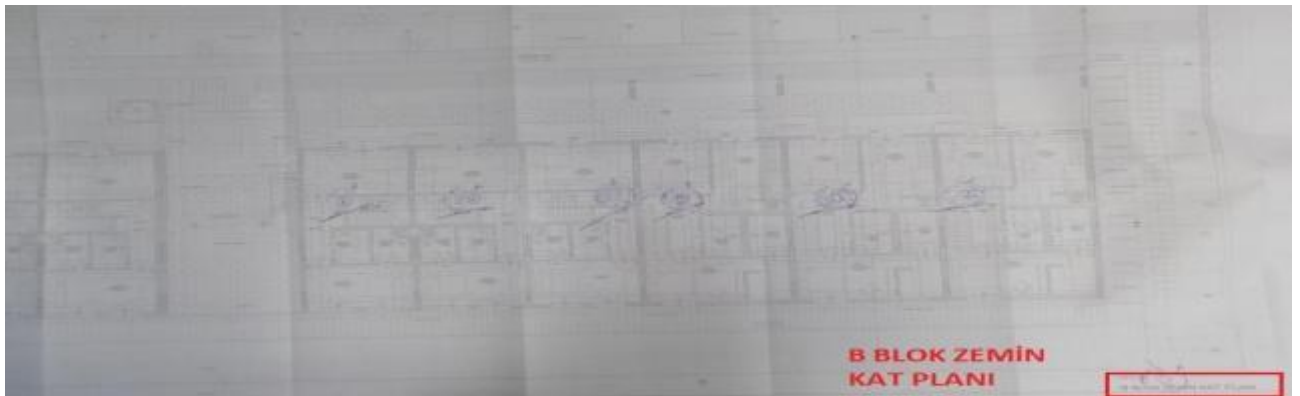
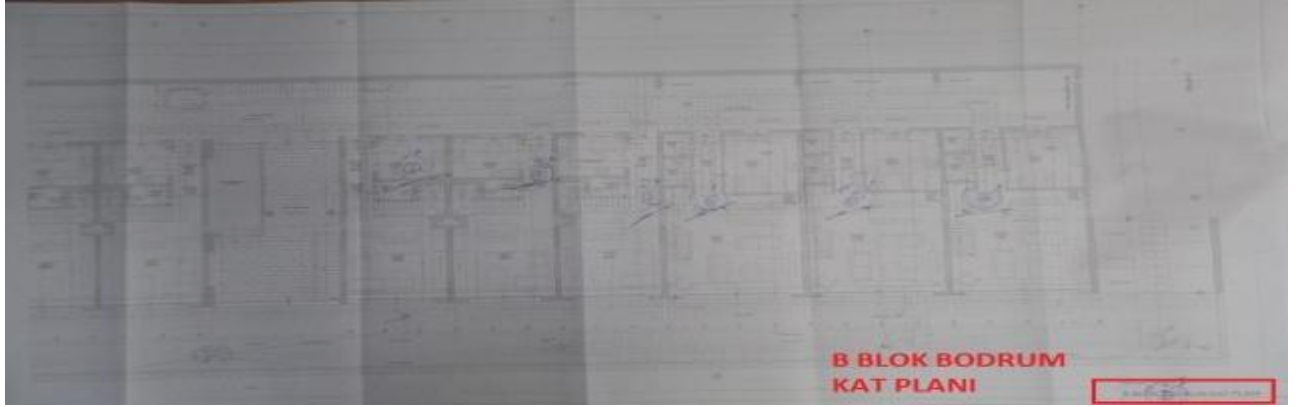
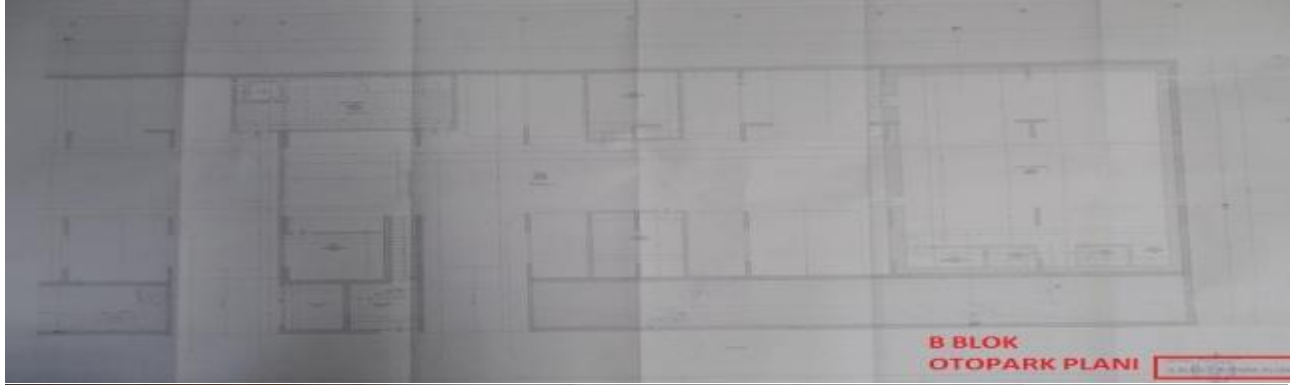
ARŞANIN

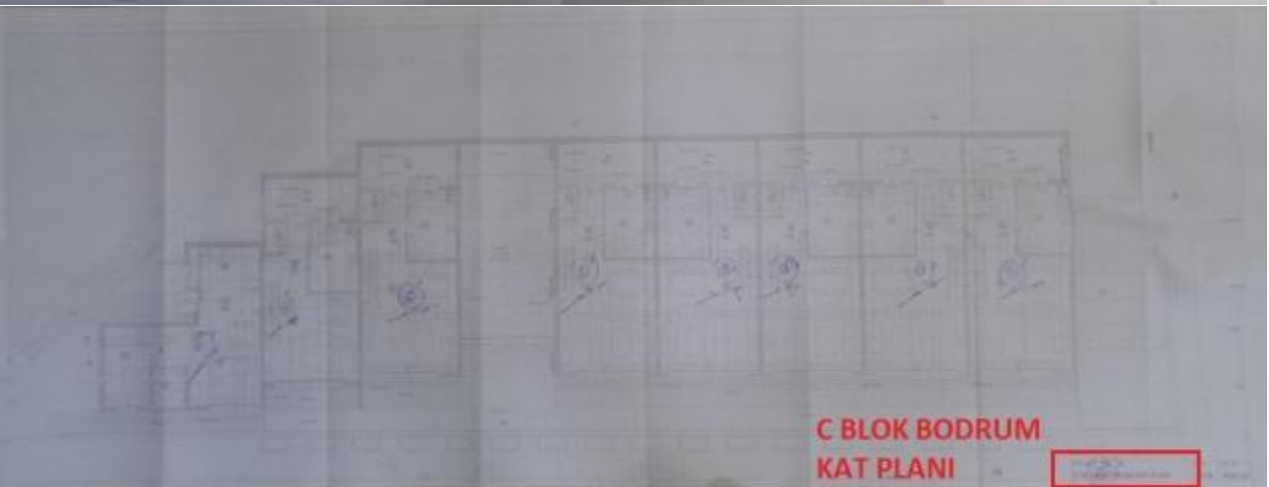
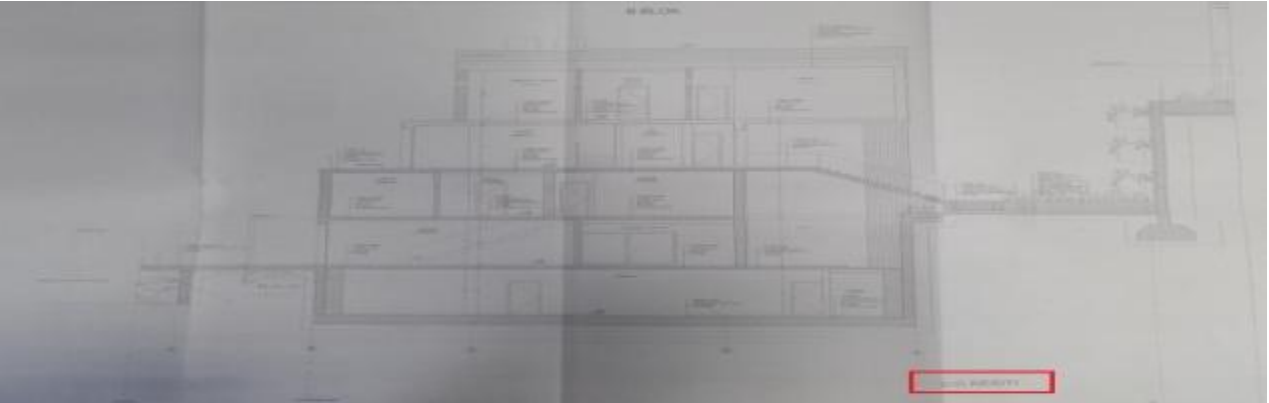
ölçek

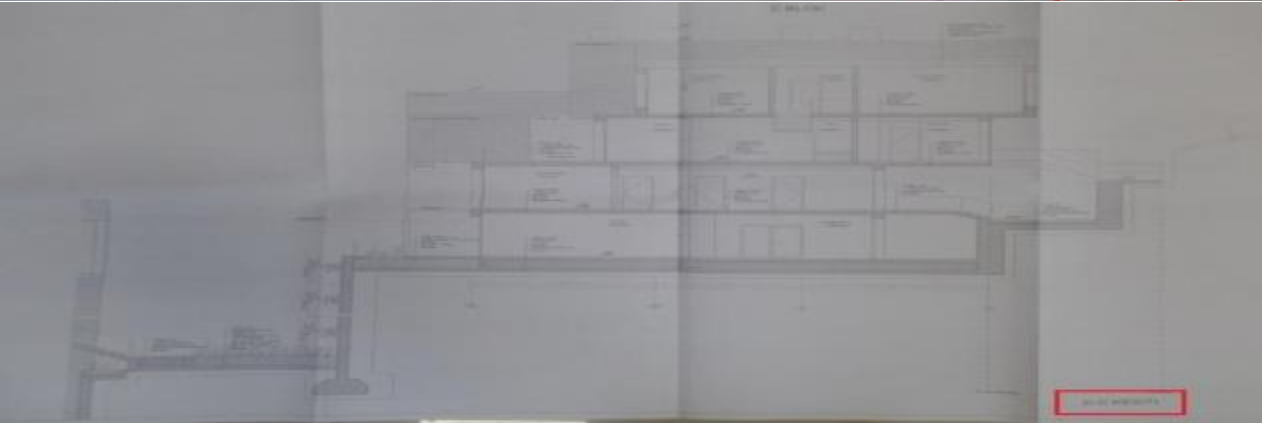












305201633	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	TAM	Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015- - -
-----------	--	-----	---

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2
Zemin No	: 89438305	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:2) ✕
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 135/5000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN
Çift / Sayfa No	: 19 / 1833		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Surec)		15/06/2015 - 15015	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201635	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015- - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2
Zemin No	: 89438306	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:3) ✕
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 135/5000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN
Çift / Sayfa No	: 19 / 1834		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Surec)		15/06/2015 - 15015	--

Rapor Tarihi / Saati : 15.12.2016 13:53

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201637	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015- - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2
Zemin No	: 89438307	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:4) ✕
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 99/5000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN
Çift / Sayfa No	: 19 / 1835		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Surec)		15/06/2015 - 15015	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201639	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015- - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2
Zemin No	: 89438308	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:5) ✕
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 99/5000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN
Çift / Sayfa No	: 19 / 1836		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Surec)		15/06/2015 - 15015	--

Rapor Tarihi / Saati : 15.12.2016 13:53

Beyan	Yönetim Planı	10/06/2015 (Başlama Tarihi:10/06/2015,Bitis Tarihi:10/06/2015	15/06/2015 - 15015	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201640	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - -	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifaki	Ada/Parsel	: 5143/2			
Zemin No	: 89438309	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: İzmit TM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: A / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 6) X			
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 99/5000			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1837					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarihi:10/06/2015,Bitis Tarihi:10/06/2015		15/06/2015 - 15015	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201642	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - -	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifaki	Ada/Parsel	: 5143/2			
Zemin No	: 89438310	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: İzmit TM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: A / BODRUM+ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 7) X			
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 99/5000			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1838					
Kayıt Durum	: Aktif					

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53

4

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarihi:10/06/2015,Bitis Tarihi:10/06/2015		15/06/2015 - 15015	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201644	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - -	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifaki	Ada/Parsel	: 5143/2			
Zemin No	: 89438311	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: İzmit TM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: A / 1.VE 2 / - (Bağ.Böl.No: 8) X			
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 143/5000			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN			
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1839					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarihi:10/06/2015,Bitis Tarihi:10/06/2015		15/06/2015 - 15015	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201646	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - -	

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53

5

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Düşünceler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat İrtifakı Ada/Parsel : 5143/2
Zemin No : 89438318 Yüzölçüm : 4.268,55 m2
İl / İlçe : KOCAELİ/İZMİT Ana Taş. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : İzmit TM Blok/Kat/Giriş -B.B.No : B / BODRUM+ZEMİN /- (Bağ. Böl. No: 3)
Mahalle / Köy Adı : TURGUT Mah. Arsa Pay/Payda : 99/5000
Mevkii : Bağ.Böl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN
Cilt / Sayfa No : 19 / 1846
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015.Bitis Tarih:10/06/2015 - Süre:)		15/06/2015 - 15/015	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201661	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15/015 - - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat İrtifakı Ada/Parsel : 5143/2
Zemin No : 89438319 Yüzölçüm : 4.268,55 m2
İl / İlçe : KOCAELİ/İZMİT Ana Taş. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : İzmit TM Blok/Kat/Giriş -B.B.No : B / BODRUM+ZEMİN /- (Bağ. Böl. No: 4) ✗
Mahalle / Köy Adı : TURGUT Mah. Arsa Pay/Payda : 135/5000
Mevkii : Bağ.Böl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN
Cilt / Sayfa No : 19 / 1847
Kayıt Durum : Aktif

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015.Bitis Tarih:10/06/2015 - Süre:)		15/06/2015 - 15/015	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201663	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15/015 - - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat İrtifakı Ada/Parsel : 5143/2
Zemin No : 89438320 Yüzölçüm : 4.268,55 m2
İl / İlçe : KOCAELİ/İZMİT Ana Taş. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : İzmit TM Blok/Kat/Giriş -B.B.No : B / BODRUM+ZEMİN /- (Bağ. Böl. No: 5) ✗
Mahalle / Köy Adı : TURGUT Mah. Arsa Pay/Payda : 135/5000
Mevkii : Bağ.Böl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN
Cilt / Sayfa No : 19 / 1848
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015.Bitis Tarih:10/06/2015 - Süre:)		15/06/2015 - 15/015	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201665	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15/015 - - -	

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2		
Zemin No	: 89438323	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2		
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B / 1. VE 2 / - (Bağ.Böl.No: 8) ✗		
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 143/5000		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN		
Çift / Sayfa No	: 19 / 1851				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarihi:10/06/2015,Bitis Tarihi:10/06/2015 - Süre.)		15/06/2015 - 15015	--	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30520/670	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2		
Zemin No	: 89438324	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2		
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B / 1. VE 2 / - (Bağ.Böl.No: 9) ✗		
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 143/5000		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN		
Çift / Sayfa No	: 19 / 1852				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarihi:10/06/2015,Bitis Tarihi:10/06/2015 - Süre.)		15/06/2015 - 15015	--	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
30520/670	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53					

Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarihi:10/06/2015,Bitis Tarihi:10/06/2015 - Süre.)		15/06/2015 - 15015	--	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201680	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2		
Zemin No	: 89438329	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2		
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / BODRUM VE ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 4) ✗		
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 149/5000		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN		
Çift / Sayfa No	: 19 / 1857				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarihi:10/06/2015,Bitis Tarihi:10/06/2015 - Süre.)		15/06/2015 - 15015	--	
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201684	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifaki Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2		
Zemin No	: 89438330	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2		
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / BODRUM VE ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 5) ✗		
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 149/5000		
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN		
Çift / Sayfa No	: 19 / 1858				
Kayıt Durum	: Aktif				
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Sürç.)		15/06/2015 - 15015	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201686	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2			
Zemin No	: 89438331	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / BODRUM VE ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:6) X			
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 149/5000			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 19 / 1859					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Sürç.)		15/06/2015 - 15015	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201694	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -	

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53


17

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2			
Zemin No	: 89438332	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / BODRUM VE ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:7) X			
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 149/5000			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 19 / 1860					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Sürç.)		15/06/2015 - 15015	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201697	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5143/2			
Zemin No	: 89438333	Yüzölçüm	: 4.268,55 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / BODRUM VE ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:8) X			
Mahalle / Köy Adı	: TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 149/5000			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN			
Çift / Sayfa No	: 19 / 1861					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Sürç.)		15/06/2015 - 15015	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53

18

Düşünceler						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi : Kat İrtifakı	Ada/Parsel : 5143/2					
Zemin No : 89438335	Yüzölçüm : 4.268,55 m2					
İl / İlçe : KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik : ARSA					
Kurum Adı : İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / 1 VE 2 / - (Bağ. Böl. No: 10)					
Mahalle / Köy Adı : TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda : 147/5000					
Mevkii :	Bağ. Böl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN					
Cilt / Sayfa No : 19 / 1863						
Kayıt Durum : Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Süre)		15/06/2015 - 15015	--			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201703	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi : Kat İrtifakı	Ada/Parsel : 5143/2					
Zemin No : 89438339	Yüzölçüm : 4.268,55 m2					
İl / İlçe : KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik : ARSA					
Kurum Adı : İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / 1 VE 2 / - (Bağ. Böl. No: 14) ✗					
Mahalle / Köy Adı : TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda : 147/5000					
Mevkii :	Bağ. Böl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN					
Cilt / Sayfa No : 19 / 1867						
Kayıt Durum : Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Süre)		15/06/2015 - 15015	--			
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:53						

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201709	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi : Kat İrtifakı	Ada/Parsel : 5143/2					
Zemin No : 89438340	Yüzölçüm : 4.268,55 m2					
İl / İlçe : KOCAELİ/İZMİT	Ana Taş. Nitelik : ARSA					
Kurum Adı : İzmit TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / 1 VE 2 / - (Bağ. Böl. No: 15) ✗					
Mahalle / Köy Adı : TURGUT Mah.	Arsa Pay/Payda : 147/5000					
Mevkii :	Bağ. Böl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN					
Cilt / Sayfa No : 19 / 1868						
Kayıt Durum : Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan Yönetim Planı : 10/06/2015 (Başlama Tarih:10/06/2015,Bitis Tarih:10/06/2015 - Süre)		15/06/2015 - 15015	--			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
305201711	EMİROĞLU İTHALAT İHRACAT İNŞAAT VE TURİZM TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 15/06/2015 - 15015 - - -	
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar сайт elektronik ortamda tutulmaktadır. D. N. : 55878548						
 <p>Raporlayan: İK35317 Pınar ABA Kayıt Uygundur. 13.12.2016 Kenan BRAHİMBAŞ Tapu Müdü Yardımcısı</p>						
Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2016 13:52						

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1- TARAFLAR:

İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır) şirket merkezi Karabaş Mah. Hafız Selim Efendi Sok. Asya İş Merkezi, No: 14, Kat: 2, İzmit, Türkiye'de bulunan Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Turizm Tic. Ltd.Şti. (bundan sonra "SATICI" olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:18 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra "ALICI" olarak anılacaktır) arasında aşağıda belirtilen şartlarla 26.08.2016 tarihinde akdedilmiştir.

ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı "Taraflar" ve birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır.

MADDE 2- GAYRİMENKUL:

SATICI, Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Turgut Mah. 5143 Ada, 2 Parselde yapımına başladığı "Innovia Terrace" adıyla maruf Proje'de (PROJE), ekli listede(Ek-1) detay bilgileri bulunan 18 adet bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam 6.500.000 –TL (Altı milyonbeşyüzbin Türk Lirası) bedel mukabilinde ve işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde (SÖZLEŞME) yazılı koşullarla ALICI'ya satmayı; ALICI da almayı kabul ve taahhüt etmiştir.

MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ VE ÖDEME KOŞULLARI:

İşbu SÖZLEŞME'nin bedeli KDV hariç 6.500.000 –TL (Altı milyonbeşyüzbin Türk Lirası) (SÖZLEŞME BEDELİ) dir.

SÖZLEŞME BEDELİ, ALICI tarafından Ekim 2016 tarihinden itibaren 15 eşit taksitle SATICI'nın banka hesabına ödenecektir.

MADDE 4- TESLİM VE TAPU DEVRİ:

SATICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM'ün yapımını, yasal ve zorunlu mücbir nedenler dışında SÖZLEŞME'nin imza tarihinden itibaren 12 ay içerisinde (TESLİM TARİHİ) tamamlayacak ve "Anahtar Teslimi" olarak ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişiye fiilen teslim edecektir.

"Anahtar Teslimi"nden maksat; satışa konu bağımsız bölümlerin tasdikli ve/veya revize edilmiş projelerine, işbu SÖZLEŞME'ye ve Mahal Listesi'ne uygun şekilde tamamlanıp, ALICI'ya teslimi ve ilgili belediyeye (tüm bağımsız bölüm maliklerinin yasal yükümlülüklerini yerine getirmesi, gerekli vekaletnameleri vermesi ve ilgili belediyeye emlak vergi beyannamesinin verilmesi ile cins tashihi harçlarını ödemiş olmaları kayıt ve şartıyla) iskan alımı için başvurulmasıdır (Anahtar Teslimi).

SATICI, iskan (yapı kullanma izin belgesini), satışa konu bağımsız bölümlerin Anahtar Teslimi'nden sonra, 12 ay içerisinde alacak olup tapuda cins tashihi yaparak kat mülkiyet tapularını ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişilere teslim edecektir.

SATICI, SÖZLEŞME konusu bağımsız bölümleri belirtilen süre içerisinde ALICI'ya "Anahtar Teslimi" olarak teslim etmemesi veya edememesi halinde, ALICI'nın 3. Kişiler/müşteriler ve/veya

Bankalar nedeniyle maruz kalacağı her türlü talep, masraf, ödeme, faiz, komisyon, gecikme cezası, gecikme kirası gibi ve bunlarla sınırlı olmaksızın ALICI'nın katlanacağı her türlü yük ve ferî'leri ALICI'nın talebi ile SATICI 3 gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

Satıcı, tapu devri yapılncaya kadar gayrimenkul üzerine ALICI'nın onayı olmadan herhangi bir kısıtlama, takyidat, ipotek konulmayacağını kabul ve taahhüt etmekte; aksi durumda ALICI'nın her tür zararını tazmin etme yükümlülüğünde olduğunu beyan etmektedir.

MADDE 5- MASRAF

İşbu Sözleşme ve eklerinden ve bunların uygulanmasından doğan tüm işlem harçları devir vergileri, tescil harçları ve diğer harç ve fonlar, taraflarca eşit olarak karşılanacaktır.

MADDE 6- UYUŞMAZLIKLAR:

Tarafların birbirlerine güvenleri tam olup, işbu Sözleşmeyi en geniş iyi niyet kuralları çerçevesinde yapmış olduklarından, aralarında ihtilaf çıkmaması esastır. İhtilaf halinde İstanbul (Çağlayan) Adliyesindeki Mahkemeler ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

MADDE 7- TEBLİGAT ADRESLERİ:

Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşmede yazılıdır. Taraflar adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmedikçe bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır.

MADDE 8- SÖZLEŞMENİN DİLİ, YETKİLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HUKUK:

İşbu Sözleşme'nin dili Türkçe olup, işbu sözleşmenin uygulanmasından ve/veya yorumlanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlık, kural olarak ve öncelikle, iyi niyet hükümleri çerçevesinde, işbu Sözleşme'ye uygun olarak taraflarca müzakere edilip giderilecektir. Uyuşmazlığın konusunun ve çözüm için davetin karşı tarafa bildirimini müteakiben 15 (onbeş) gün içerisinde sonuç alınmaması halinde, İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

Taraflar işbu Sözleşme'den doğabilecek ihtilaflarda tarafların defter ve kayıtlarının HMK 193. maddesi anlamında muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edeceğini ve bu maddenin Delil Sözleşmesi niteliğinde olduğunu, belirtilen kayıtların usulüne uygun tutulduğunu kabul beyan ve taahhüt ederler.

MADDE 9- ÖZEL HÜKÜM

SATICI, ALICI'nın işbu sözleşmeye konu bağımsız bölümlerin satışı için satış ekibi ve satış ofisi kurması nedencileriyle ve rekabet koşullarını olumsuz etkilememesi için, proje dâhilindeki bölümlere ait bağımsız bölümlerin satış bedellerinin %2 oranındaki bedeli ALICI'ya ödeyecektir.

İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmında, ilgili yasa ve düzenlemelerin emredici kurallarına aykırılık bulunması halinde, aykırılık sadece ilgili kısmı etkileyecek olup, sözleşmenin bütününe geçersizliğine sebep olmayacaktır.





MADDE 10- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ

On maddeden ibaret işbu Sözleşme taraflarca dikkatlice okunmuş, müzakere edilmiş ve içeriği hiçbir şüpheye mahal vermeyecek şekilde tüm sonuçlarıyla anlaşılmış bulunmaktadır. İstanbul'da 1 (bir) nüsha şeklinde tanzim edilen işbu Sözleşme 26.08.2016 tarihinde taraflarca imzalanmış ve imza anında yürürlüğe girmiştir. İmza anında işbu sözleşmenin ıslak imzalı birer nüshaları taraflara teslim edilmiş bulunmaktadır.

Alıcı
Yeşil Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.



Satıcı
Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Tur.Tic. Ltd.Şti.



EK-1: SÖZLEŞME KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BLOK	DALİRE NO	KAT	BULUNDUĞU KAT (PROJE)	ODA SAYISI	TANJU NET (M2)	TAHİSSİZ ALAN (M2)	TAHİSSİZ DAHİL NET (M2)	TAHİSSİZ DAHİL BRÜT (M2)	SATIŞ FİYATI (TL)
A	02	1-2	1-2	3+1	135,52	29,30	104,82	263,03	396.312,62
A	03	1-2	1-2	3+1	135,52	29,30	104,82	263,03	396.312,62
A	04	1-2	1-2	2+1	100,04	21,92	121,96	213,75	322.064,83
A	05	1-2	1-2	2+1	100,04	21,92	121,96	213,75	322.061,71
A	06	1-2	1-2	2+1	100,04	21,92	121,96	213,75	322.061,71
A	07	1-2	1-2	2+1	100,04	21,92	121,96	213,75	322.061,71
A	08	3-4	3-4	3+1	143,56	0,00	143,56	213,90	322.292,50
B	04	1-2	1-2	3+1	135,52	29,30	104,82	263,03	396.312,62
B	05	1-2	1-2	3+1	135,52	29,30	104,82	263,03	396.312,62
B	08	3-4	3-4	3+1	143,56	35,96	179,52	253,24	381.586,30
B	09	3-4	3-4	3+1	143,56	0,00	143,56	213,90	322.292,50
C	04	1-2	4-5	3+1	149,33	22,23	177,55	247,71	373.232,85
C	05	1-2	4-5	3+1	149,33	21,21	176,53	246,59	371.551,33
C	06	1-2	4-5	3+1	149,33	21,21	176,53	246,59	371.551,33
C	07	1-2	4-5	3+1	149,33	21,21	176,53	246,59	371.551,33
C	08	1-2	4-5	3+1	149,43	68,62	224,04	300,30	452.478,89
C	14	3-4	6-7	3+1	147,50	0,00	147,50	219,01	329.991,26
C	15	3-4	6-7	3+1	147,50	0,00	147,50	219,01	329.991,26
TOPLAM 18 Adet BAĞIMSIZ BÖLÜM					4.383,96		4.383,96		6.500.000,00

YEMİNLİ
Mühür
Tarih: 08.11.2023
İmza: [İmza]

~

[İmza]

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Yatılıma Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - [5522] 23 Aralık 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Karar) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde istinaden, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkulde bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisini verilmiş olup değerlendirilmiştir.

Kuruluş yetkilendirilme değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürtmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 12 inci maddesinde Kurumunuza yapacak bildirimlere ilişkin bildirimler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin istenilen şekilde yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci maddesi uyarınca da, diğer taraftan güdümlenilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kararın 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmişi değerlendirme kuruluşlarının sözcüleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans belgenin alınması, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak personel tayininde yer alan nitelikleri taşımaları zorunludur. Bu durumun teknik olarak değerlendirilmesini ilgilili jektörleri somutlaştırılmıştır. Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerinin başka konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin aynı maddelerde karşın nitelikleri durumlarının da yine ilgili jektörler tarafından takip edilmesini gerektirir, bu kişiler modernize ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmişi değerlendirme jektörlerine durumu yazılı olarak bildirimleri "kare" verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmaması bilhassa sözcüleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit, bu nitelikleri teknik olarak değerlendirme ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerine uymaması Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler modernize ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırı durumlar ile karşılaşılmaması bilhassa Şirketinizin hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Aktarılan Bilgiye İlişli Kararın İçeriği ANKARA
Tel: 0312 491 84 84 Faks: 0312 491 84 79
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

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

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarını Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözcüleri kişilere hazırlanabilir), raporlarda "Yasadışı Durum Değeri"ne (Ekspertiz) istinaden yerine konulması, hazırlanmış maddeli, bütünlüğü ve çevre şartları için istinaden alınarak aynı kabiliteyi mevcut piyasa koşulları için istinaden belirlenmiş maddeli, projedeki duruma ve alana göre değerlendirilmesi" maddesi yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların istinaden yer verilerek başka konularla ilgili "Kara rapor" formatında rapor hazırlanmaması ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulde karşılaşılmaması emsal olarak verilen raporların "B" birim fiyatlama tüm raporlarda mutlaka yer verilmesi özen gösterilmesini,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yitide beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalamaya yetkili ve istinaden tasarrufları istinaden, "Rapor Bilgileri" kısmında değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporlara ekli imzalı bir özetlerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesini,

"Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususunda azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir başka alanda kullanılmaması bir değerlendirme kuruluşunun ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Yalıtım" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassas davranılması,"

"Sözcüleri olarak rapor hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 19 uncu maddesinde öngörülen hükümlerine uyumunu, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu kişilerle aracıları edilmemesi gibi faaliyetleri ilgili istinaden gerçekleştirilmesi" özen alınmalıdır, söz konusu yükümlülükleri değerlendirme kuruluşları tarafından takip edilerek istinaden komisyonculuğuna yapıldığına tespit edilmesini hususunda istinaden sorumluluğunda yönetici tedbirlerini alınması,

"Sözcüleri olarak çalışan kişilerin hazırlanacak raporları kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz tabii ki olmak ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasını yönetici tedbirlerini alınması"

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

№02741
15.2.2013

Sayı : B.02.1.SPK.015. 268
Konu : 4739

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kadirpaşa Sok. No:3/5
06700 GOP / ANKARA

İlgi: 11.12.2007 tarihli yazınız.

22 Ocak 2013

İlgili de kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kararınızın Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kuruluş ve Faaliyetleri Hakkında Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin değerlendirme hizmetini verecek üzere Kuruluşunuza Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin değerlendirme hizmetini verecek üzere Kuruluşunuza Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, Kurumun görüşüldüğü Kararı Karar Olgusu'nun 07.03.2008 tarih ve 71292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek üzere Kuruluşunuza Tebliğ (Tebliğ) ile ilgili olarak Kuruluşunuza yazılmıştır.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyumunu sağlamak üzere, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporlarını 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uzmanlık Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uzmanlık Değerleme Standartlarına uyumunu sağlamak ve bunları uygulamalarını zorunlu olarak,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunu Kuruluşunuza istinaden ve mevzuata aykırı uygulamaların tespit edilmesini halinde Kuruluşunuza istinaden özen alınmasını yazılı olarak bildirilmiştir.

C) Kuruluşunuza web sayfasında gayrimenkul değerlendirme jektörleri bölümünde "genel değerlendirme ve ayarlar" başlıklı kısmında yer alan istinaden bilgilendirme formu formatına uygun olarak taraftan hazırlanacak istinaden bilgilendirme formu Kuruluşunuza web sayfasında ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulmasını istinaden

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Ceyda EKİNCİ
Daire Başkanı

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 26.12.2014 No: 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

[İmza]
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR