

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017_192)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Belen Köyü, İlimtepe Mevkii,

Körfez / KOCAELİ

“ 21 ADET PARSEL ”

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
 - ‘‘ Genel analiz ve veriler ‘‘ başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
 - Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
 - Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden 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 dışında 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 yayınlaması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
 - Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- _ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- _ 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** : 13.10.2017
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2017_192_KOCAELİ_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 08.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 14.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Belen Köyü, İlimtepe Mevkii' nde bulunan ve imarın 2186 ada 3 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2186 ada 4 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2186 ada 5 parsel, 2438 ada 2 parsel, 2585 ada 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerinde kain 21 adet parseldeki Yeşil GYO A.Ş.' ye ait hisselerini şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 192 sayılı değerleme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.09.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.9220 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 04.10.2018 tarih, 2017_192_KOCAELİ_YEŞİL GYO _RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 13.10.2017 tarih - 192 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.
- 2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER:** Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 162 sayılı değerleme raporunda toplam değer KDV hariç 26.985.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerleme 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

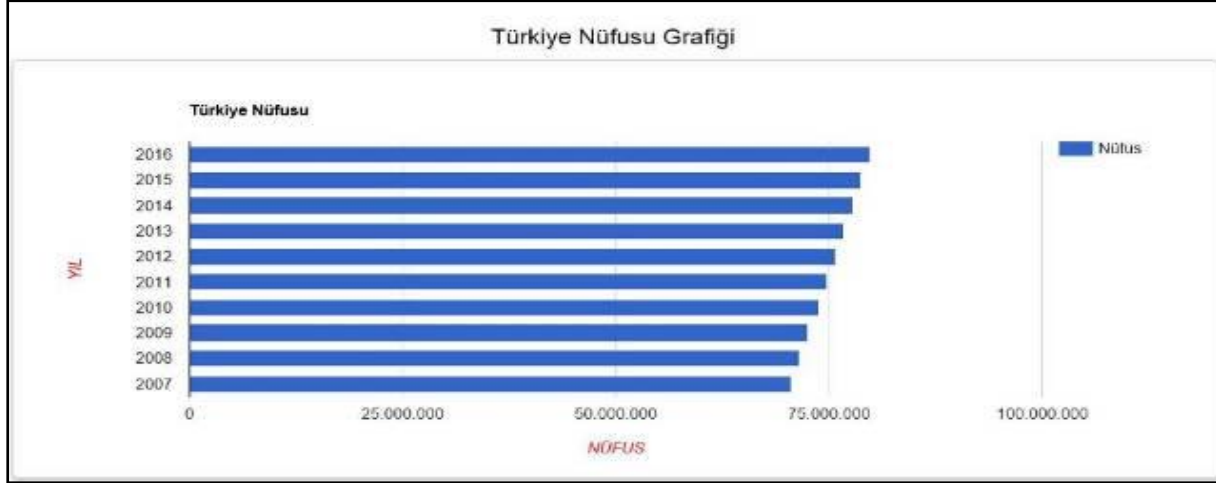
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



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 iyileşme ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

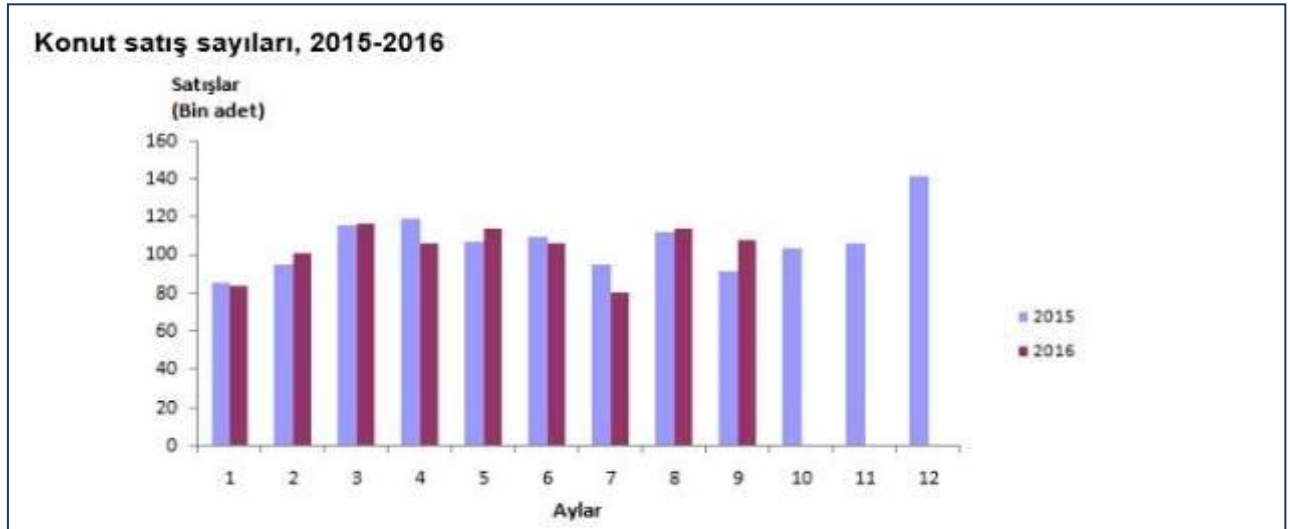
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

KOCAELİ İLİ



Kocaeli, Marmara Bölgesinin 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.

Kıyısıyla 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
2016	1.830.772	927.157	903.615
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	728.590	709.336

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 1.830.772 kişi olup, 2007 yılından itibaren Kocaeli İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, Belen Köyü, İlimtepe Mevkii, 2186 ada 3 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2186 ada 4 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2186 ada 5 parsel, 2438 ada 2 parsel, 2585 ada 2 parsel ile 2586 ada 1 parsel olmak üzere toplam 21 adet parseldir.

Parseller üzerinde Innovia Körfez Projesi gerçekleştirilecektir. Taşınmazların yakın çevresinde orta seviye gelir gruplarında mesken olarak kullanılan 2-4 katlı ayrıık ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar (İlimtepe Kalıcı Konutları) ile villa siteleri (ENKA Villaları, S.S. Doğal Yaşam Konut Yapı Kooperatifi) ile boş ya da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır. 1999 Depremi sonrasında inşa edilen İlimtepe Kalıcı Konutları ile birlikte son dönemde inşa edilen ENKA Villaları ve Belen Köyü ve İlimtepe Kalıcı Konutları'nın kuzeyindeki İlimtepe Belediye Konutları gibi yerleşim yerleri ile birlikte bölgenin konut kullanımını artmıştır.

Ulaşım imkanlarının güçlükleri ve bölgedeki ticari fonksiyonlara sahip ünitelerin yok sayılabilecek kadar az olması gibi olumsuzlukların yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttur. Parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ye ait hisselerle tekabül eden toplam arsa miktarı 90.754,06 m2 dir. Parsellerin bir bölümü Kalıcı konutların güneyindeki isimsiz caddede cepheli olup büyük bir kısmı halihazırda açılmamış olan imar yollarına cephelidir. Bölge eğimli ve hafif engebeli bir topografik yapıdadır.

Parseller, iki büyük tepenin arasında kalan çanak biçimindeki bir arazi ile bu çanak biçimindeki bölgeden başlayarak tepenin üstündeki düzlük alan boyunca devam eden bir bölgede yer almaktadırlar. Parsellerin büyük bir kısmı Marmara Denizi manzarasına sahiptir. Üzerinde inşası başlanmış olan Innovia Körfez projesi mevcut olup halihazırda çalışmaların durdurulduğu gözlemlenmiştir. Parsellerin yer aldığı bölgede altyapı eksiktir. Altyapı hizmetleri çok yakın konumdaki İlimtepe Kalıcı Konutları bünyesinde mevcuttur.

Projenin Halihazır Durumu:

Projenin halihazır durumu:

*Innovia Körfez Projesinde halihazırda inşai faaliyetler durdurulmuş olup herhangi bir çalışma yapılmamaktadır.

*Yetkililerinden alınan bilgilere göre proje kapsamında toplam 204 adet 2 kat villa (108 adet ikiz nizam), 206 adet daire (52 adedi dubleks) olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yer alacaktır.

*Toplam inşaat alanı 65.534,51 m2 (34.450,77 m2 villa, 29.841,74 m2 apart konut, 1.242 m2 sosyal tesis) olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede 3 km+700 m site içi yol planlanmıştır.

*Proje arazisinin yapısı %40 yumuşak kaya+%40 sert kaya olup alanın büyüklüğü sebebiyle torak işleri imalat kalemleri arasında önemli yer tutmaktadır.

*Proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerde ve yerinde yapılan incelemelerde, 155 adet villanın hafriyat işleriyle yol kazılarının yaklaşık %76'sının tamamlandığı öğrenilmiştir.

*Villaların 4 adedinin çelik karkas işleri tamamlanmıştır. Bu taşınmazlar örnek villa olarak tasarlanmıştır.

*Villa tipi yapılar çelik konstrüksiyon, konut yapıları ise betonarme karkas yapı tarzındadır.

*Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada, 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 ada 1 parseller için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 nolu toplam 61 adet yapı ruhsatı alınmıştır.

*Proje tamamlandığında bünyesinde;

-Açık yüzme havuzu, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme ve koşu yolları, fitness center, sosyal tesis, açık otopark alanları, 24 saat özel güvenlik bulunacaktır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Belen Köyü, İlimtepe Mevkii, 2186 ada 3 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2186 ada 4 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2186 ada 5 parsel, 2438 ada 2 parsel, 2585 ada 2 parsel ile 2586 ada 1 parsel olmak üzere toplam 21 adet parseldir. Parseller üzerinde Innovia Körfez Projesi gerçekleştirilecektir.

Taşınmazların yakın çevresinde orta seviye gelir gruplarında mesken olarak kullanılan 2-4 katlı ayrıık ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar (İlimtepe Kalıcı Konutları) ile villa siteleri (ENKA Villaları, S.S. Doğal Yaşam Konut Yapı Kooperatifi) ile boş yada tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır. 1999 depremi sonrasında inşa edilen İlimtepe Kalıcı Konutları ile birlikte son dönemde inşa edilen ENKA Villaları ve Belen Köyü ve İlimtepe Kalıcı Konutları'nın kuzeyindeki İlimtepe Belediye Konutları gibi yerleşim yerleri ile birlikte bölgenin konut kullanımını artmıştır. Ulaşım imkanlarının güçlükleri ve bölgedeki ticari fonksiyonlara sahip ünitelerin yok sayılabilecek kadar az olması gibi olumsuzlukların yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttur.

Taşınmazın bazı noktalara olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir:

İlimtepe Kalıcı Konutları.....700 m	İlimtepe Belediye Konutları.....3 km
Belen Köyü..... 3,5 km	Körfez Belediye Binası..... 10 km
E5 (D100) Karayolu Körfez Kavşağı.....14 km	Anadolu Otoyolu Körfez Kavşağı.....15 km

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar 17.07.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Körfez Kent Merkezi Kuzeyi İlave Revizyon Uygulama İmar Planına göre aşağıdaki tabloda belirtilen fonksiyonlara sahiptir. Belediye İmar Müdürlüğü yetkilisi, 18. Madde uygulamasının tamamlandığını fakat tapu tescilinin henüz yapılmadığını ifade etmiştir. Proje bünyesindeki 2179 ada 1 parsel, 2180 ada 1 parsel, 2182 ada 2 parsel, 2183 ada 1 parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 ada 1 parseller için Körfez Belediyesi'nden sırasıyla 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 nolu toplam 61 adet yapı ruhsatı alınmıştır.

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Innovia Körfez Projesinin yapı denetiminin Sahra Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı ancak halihazırda firmanın faaliyetlerinin feshedildiği öğrenilmiştir. İmar Müdürlüğü şefi, proje için toplam 61 adet ruhsat verildiğini ifade etmiş olup yeni yapı denetim firması ile anlaşma sağlanması durumunda ruhsatların geçerliliğini koruyacağını ifade etmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Rehinler Bölümünde;

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 20.12.2016 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu 2438 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup, diğer parsellerdeki Yeşil GYO hisseleri üzerinde müştereken aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Rehinler Bölümü:

-Ahmet Atay, Cemal Çakmak, Enis Öncüoğlu, Metin Bulut, Sezgin Oğul, S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi lehlerine, 7.500.000 TL tutarında, 07.12.2011 tarih ve 10712 yevmiye ile ipotek şerhi mevcuttur.

Ayrıca 2018 ada 6 parsel üzerinde:

Beyanlar Hanesinde:

- KOP (Sağlık Tesisi)
- KOP (Teknik Altyapı Alanı)
- KOP(Belediye Hizmet Alanı)
- Kocaeli 2. Bölge İdare Mahkemesi 2010/283 E. ve 2012/772 Kocaeli 2. İdare Mahkemesi kararı ile 03.11.2008 ve yev:11183 imar uygulaması iptal kararı vardır. 13.08.2012 tarih 7139 yevmiye

Parseller üzerindeki müşterek ipotek, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri 5.4.1. Nolu maddede tablo halinde gösterilmiştir.
KÖRFEZ BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar 17.07.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Körfez Kent Merkezi Kuzeyi İlave Revizyon Uygulama İmar Planına göre aşağıdaki tabloda belirtilen fonksiyonlara sahiptir. Belediye İmar Müdürlüğü yetkilisi, 18. Madde uygulamasının tamamlandığını fakat tapu tescilinin henüz yapılmadığını ifade etmiştir. Proje bünyesindeki 2179 ada 1 parsel, 2180 ada 1 parsel, 2182 ada 2 parsel, 2183 ada 1 parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 ada 1 parseller için Körfez Belediyesi'nden sırasıyla 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 nolu toplam 61 adet yapı ruhsatı alınmıştır.
Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Innovia Körfez Projesinin yapı denetiminin Sahra Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı ancak halihazırda firmanın faaliyetlerinin feshedildiği öğrenilmiştir. İmar Müdürlüğü şefi, proje için toplam 61 adet ruhsat verildiğini ifade etmiş olup yeni yapı denetim firması ile anlaşma sağlanması durumunda ruhsatların geçerliliğini koruyacağını ifade etmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut ipotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir.

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

Taşınmazlar, ilgili Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshedilmiş olması sebebiyle "Arsalar" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler. Yeni bir Yapı Denetim firması ile anlaşma sağlanması halinde, "Projeler" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

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

Parsel üzerinde hayata geçirilecek olan projeye ilgili olarak belediye incelemesinde görülmüş olan ruhsatlar alınmış olup, inşaat beklenmektedir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Proje bünyesindeki 2179 ada 1 parsel, 2180 ada 1 parsel, 2182 ada 2 parsel, 2183 ada 1 parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 ada 1 parseller için Körfez Belediyesi'nden sırasıyla 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 nolu toplam 61 adet yapı ruhsatı alınmıştır.

İmar Durumu:

S.NO	Pafta	Ada	Parsel	Taşınmazın Cinsi	Lejant	Yapılaşma Lartları
1	G23A20C4C	2018	6	Arsa	Rekreasyon Alanı	-
2	G23A20C4C	2186	3	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,75 Hmax:9,5 m.
3	G23A20C4C	2186	4	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,75 Hmax:9,5 m.
4	G23A20C4C	2186	5	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,75 Hmax:9,5 m.
5	G23A20C4C	2433	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
6	G23A20C4C	2434	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
7	G23A20C4C	2435	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,75 Hmax:9,5 m.
8	G23A20C4C	2436	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
9	G23A20C4C	2437	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
10	G23A20C4C	2438	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,75 Hmax:9,5 m.
11	G23A20C4C	2438	2	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,75 Hmax:9,5 m.
12	G23A20C4C	2439	1	Arsa	Konut Alanı	İmarsız alanda kalmaktadır.
13	G23A20C4C	2439	2	Arsa	Teknik Alt Yapı	-
14	G23A20C4C	2440	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
15	G23A20C3D	2441	1	Arsa	Rekreasyon Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
16	G23A20C3D	2442	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
17	G23A20C3D	2442	2	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
18	G23A20C3D	2443	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,75 Hmax:9,5 m.
19	G23A20C4C	2585	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.
20	G23A20C4C	2585	2	Arsa	Teknik Alt Yapı	-
21	G23A20C4C	2586	1	Arsa	Konut Alanı	KAKS:0,50 Hmax:6,5 m.

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

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Innovia Körfez Projesinin yapı denetiminin Sahra Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı ancak halihazırda firmanın faaliyetlerinin feshedildiği öğrenilmiştir. İmar Müdürlüğü şefi, proje için toplam 61 adet ruhsat verildiğini ifade etmiş olup yeni yapı denetim firması ile anlaşma sağlanması durumunda ruhsatların geçerliliğini koruyacağını ifade etmiştir.

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.

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 için verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranında 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 yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü yapılaşma oranı yaklaşık % 10 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle konut arazileri bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla altyapı çalışmalarının devam ettiği lokasyondadır.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- *Sinai açıdan gelişmiş bir ilçede konumlu olmaları,
- *Arsaların (2018 ada 6 parsel , 2439 ada 1-2 parsel ve 2585 ada 2 parseller hariç) mevcut imar durumları,
- *Bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması,
- *Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan vb.) mevcudiyeti,
- *Marmara Denizi manzarasına sahip olmaları.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- *2018 ada 6 parsel, 2439 ada 1-2 parsel ve 2585 ada 2 parselin imar durumu,
- *Göreceli olarak şehir merkezine uzak kalmaları,
- *Toplu ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- *Bölgedeki altyapı eksikliği,
- *İmar yollarının açılmamış olması.

8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa ve konut fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

Akgüler Grup, 0 (535) 634 93 34 ; Aynı mevkide, 1709 ada 1 parsel (hmax:6,50 E:0,50 Konut imarlı) 480 m2 alanlı parsel 75.000 TL, bedelle satılıktır. **(156 TL/m2)**

ABC Emlak, 0532 304 96 54 ; Aynı mevkide konumlu 2215 ada 14 parselde kain (Hmaks:6,50 m, E:0,50, Konut imarlı) 1.292 m2 alanlı parsel 250.000 TL bedelle satılıktır. **(193 TL/m2 * 0.85 (yüksek şerefiye)= 164 TL/m2)**

Bircan Emlak İnşaat, 0 (532) 597 59 46 ; Aynı mevkide, ancak yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede konumlu, taşınmaza göre şerefiyesi yüksek, 2220 ada 9 parselde kain (Hmaks:9,50 m, E:0,30, Konut imarlı) 1.330 m2 alanlı parsel 360.000 TL bedelle satılıktır. **(271 TL/m2 * 0.60 (yüksek şerefiye)= 163 TL/m2)**

KONUT EMSALLERİ:

Dost El Emlak, 0 (533) 954 67 16 ; Aynı mevkide konumlu 153 m2 alanlı yaklaşık 10 yıllık 4+1 triplex villa 420.000 TL bedelle satılıktır. **(2.745 TL/m2)**

Düzgün Yapı Gayrimenkul, 0 (532) 464 39 37 ; Aynı mevkide konumlu 150 m2 alanlı yaklaşık 4 yıllık 2+1 villa 265.000 TL bedelle satılıktır. **(1.768 TL/m2)**

Retürk Çözüm, 0 (555) 614 00 26 ; Değerlemesi yapılan taşınmazın yeri, konumu ve inşai şartları belirtildiğinde, projekte edilen sitedeki villaların birim değerlerinin 2.200-2.600 TL/m2 aralığında olabileceği beyan edilmiştir. **(2.400 TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Yeşil GYO ile arsa sahipleri arasında Beyoğlu 7. Noterliğinde düzenlenen 15.09.2011 tarih, 29712 yevmiye numaralı "Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi" ile buna ek olarak Beyoğlu 48. Noterliğinde düzenlenen 30.04.2012 tarih, 94648 yevmiye sayılı Ek Sözleşme'nin mücbir sebep nedeniyle geçmişe etkili olarak feshine ilişkin Körfez 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/6 E. sayılı dosyası üzerinden dava görülmektedir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz arsa nitelikli olup, bölünmüş kısım değer analizine uygun bulunmamıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Arsa 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. Taşınmazların sinai açıdan gelişmiş bir ilçede konumlu olmaları, arsaların mevcut imar durumları, bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması, proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan, basketbol sahası vb.) mevcudiyeti, Marmara Denizi manzarasına sahip olmaları gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, 2018 ada 6 parsel, 2439 ada 2 parsel ve 2585 ada 2 parselin imar durumu, göreceli olarak şehir merkezine uzak kalmaları, toplu ulaşım imkanlarının kısıtlı olması, bölgedeki altyapı eksikliği ve imar yollarının açılmamış olması gibi olumsuz özellikleri de nihai değerlerin oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

İkame Maliyet Yöntemi Kabulleri

- Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.
- Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Kabulleri

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

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden üçü kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Projenin % 100 bitmişlik seviyesindeki Nihai Satış Değeri hesaplanırken ise İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemlerin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Bu yöntemde mevcut Pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması ve konu arsa için kıymet takdiri yapılmıştır.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerine şerefiye uygulamaları yapılmak suretiyle, arsa m² birim değeri **135-150 TL/m²** aralığında belirlenmiştir.

Buna göre arsalarındaki **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ne ait arsa hissesinin değeri (ek tabloda gösterildiği üzere-emsal kısıtına göre şerefiyelendirilmiş halde);**

~ **12.072.301.-TL** olarak belirlenmiştir.

İkame Maliyet Yöntemi Analizi:

Proje arsalarındaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait kısmın toplam değeri yukarıda yapılan hesaplama göre ~ **12.072.301.-TL'** dir.

Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri:

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde proje bünyesinde şu ana kadar yapılan hafriyat ve temel imalatları ile proje işleri ve ruhsat harçları için yaklaşık 15.200.000 TL harcama yapıldığı öğrenilmiştir.

Buna göre rapor konusu Yeşil GYO ya ait toplam hissesinin halihazır durumuyla değeri;

Arsa Değeri= ~ **12.072.301.-TL**

İnşai Yatırımın Değeri= **15.200.000.-TL** olmak üzere,

TOPLAM= 27.272.301.-TL dir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi Analizi

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

Proje dahilindeki konut satışlarının yapılması halinde bir projeksiyon yapılmıştır. (Villaların ortalama birim fiyatları emsal tablosunda da görüldüğü üzere, 2018 yılı için 610 USD seviyesinde alınmıştır). Toplam 4 yıl bileşeni alınmış, konutların satış birim fiyatları projeksiyona eklenmiştir. Projenin % 20' lik bölümünün 2018 yılı içerisinde, % 30' luk bölümünün 2019 yılı içerisinde, % 30' luk bölümünün 2020 yılı içerisinde ve % 20' lik bölümünün 2021 yılı içerisinde satılacağı öngörülmüş, satış birim fiyatı ile endekslenerek formülasyonlara eklenmiştir.

Kullanılan büyüme oranı % 5, iskonto oranı mevcut ekonomik şartlar göz önüne alınarak % 11 olarak belirlenmiştir. Tüm bu hesaplamalar ışığında yapılan İndirgenmiş Nakit Akımı Analizine göre projenin % 100 bitmişlik durumunda, bugünkü rayiç değeri ~ **98.085.080.-TL** olarak takdir ve tespit edilmiştir.

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, İkame Maliyet Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır. Ancak ilgili Yapı Denetim firmasının sözleşmesi feshedilmiş haldedir.

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

Taşınmazlar, ilgili Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshedilmiş olması sebebiyle "Arsalar" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler. Yeni bir Yapı Denetim firması ile anlaşma sağlanması halinde, "Projeler" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 43 (Kırküç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. Aşağıda belirtilen değerler, Yeşil Gyo hissesine tekabül eden değerlerdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Arsaların Nihai Değer Takdiri;

- ~ 12.072.301.-TL (OnikimilyonyetmişikibinüçyüzbirTürkLirası)
- ~ 1.728.071.-EURO (BirmilyonyediyüzyirmisekizbinyetmişbirEuro)
- ~ 1.999.056.-USD (BirmilyondokuzyüzdoksandokuzbinellialtıAmerikanDoları)


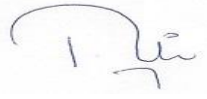
- Halihazır durumuyla Proje Değeri için Nihai Değer Takdiri;

- 27.272.301.-TL (YirmiyedimilyonikiyüzyetmişikibinüçyüzbirTürkLirası)
- ~ 3.903.851.-EURO (ÜçmilyondokuzyüzüçbinsekizyüzellibirEuro)
- ~ 4.516.029.-USD (DörtmilyonbeşyüzonaltıbinirmidokuzAmerikanDoları)

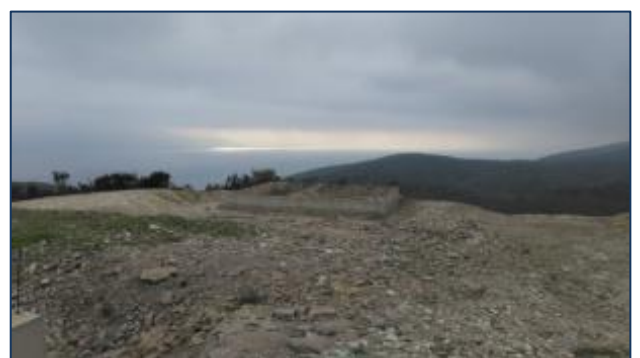
-Projenin bitmişlik durumunda bugünkü rayiç değeri (Projeksiyon değeri):

- 98.085.080.-TL (DoksansekizmilyonseksenbeşbinseksenTürkLirası)
- ~ 14.040.235.-EURO (OndörtmilyonkırkbiniyüzotuzbeşEuro)
- ~ 16.241.941.-USD (OnaltımilyonikiyüzkırkbirbindokuzyüzkırkbirAmerikanDoları)

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

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

12.EKLER



EMSAL DEĞER

Pafta	Ada	Parsel	Hisse Karşılığı Alan	Toplam Alan	m2 Birim Değeri	Yeşil GYO Hissesine Düşen Alan Değeri	Takdir Edilen Toplam Değer
G23A20C4C	2586	1	5842,23	7789,65	135,00 TL	788.701,05 TL	1.051.602,75 TL
G23A20C4C	2585	2	49,6	66,14	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
G23A20C4C	2585	1	3798,44	5064,59	135,00 TL	512.789,40 TL	683.719,65 TL
G23A20C4C	2186	5	1071,3	1428,4	150,00 TL	160.695,00 TL	214.260,00 TL
G23A20C4C	2186	4	2288,16	3050,88	150,00 TL	343.224,00 TL	457.632,00 TL
G23A20C4C	2186	3	5437,59	7250,12	150,00 TL	815.638,50 TL	1.087.518,00 TL
G23A20C4C	2018	6	3389,46	11788,72	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
G23A20C4C	2433	1	4528,33	6037,77	135,00 TL	611.324,55 TL	815.098,95 TL
G23A20C4C	2434	1	4669,17	6225,55	135,00 TL	630.337,95 TL	840.449,25 TL
G23A20C4C	2435	1	3506,69	4675,6	150,00 TL	526.003,50 TL	701.340,00 TL
G23A20C4C	2436	1	15937,04	21249,4	135,00 TL	2.151.500,40 TL	2.868.669,00 TL
G23A20C4C	2437	1	4954,13	6605,5	135,00 TL	668.807,55 TL	891.742,50 TL
G23A20C4C	2438	1	7082,98	9443,98	150,00 TL	1.062.447,00 TL	1.416.597,00 TL
G23A20C4C	2438	2	575,59	776	150,00 TL	86.338,50 TL	116.400,00 TL
G23A20C4C	2439	1	5568,83	7425,11	125,00 TL	696.103,75 TL	928.138,75 TL
G23A20C4C	2439	2	31,44	41,92	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
G23A20C4C	2440	1	9576,95	12769,27	135,00 TL	1.292.888,25 TL	1.723.851,45 TL
G23A20C3D	2441	1	4394,52	5859,36	135,00 TL	593.260,20 TL	791.013,60 TL
G23A20C3D	2442	1	4191,36	5588,48	135,00 TL	565.833,60 TL	754.444,80 TL
G23A20C3D	2442	2	842,01	1122,68	135,00 TL	113.671,35 TL	151.561,80 TL
G23A20C3D	2443	1	3018,24	4024,32	150,00 TL	452.736,00 TL	603.648,00 TL
			90754,06	128283,44		12.072.300,55 TL	16.097.687,50 TL

**PROJEKSİYON DEĞER İÇİN HAZIRLANAN
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ**

	2018	2019	2020	2021
Satılabilir Alan (Konut) (m2)				
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	610,00	640,50	672,53	706,15
Azami Yıllık Satış Geliri	29.413.590,00	30.884.269,50	32.428.482,98	34.049.907,12
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%
USD/TL				3.872
Reel İskonto Oranı				11,00%
Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü	1,07	1,19	1,32	1,46
Konut Satış Gelirleri	5.882.718,00	9.265.280,85	9.728.544,89	6.809.981,42
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	29.413.590,00	30.884.269,50	32.428.482,98	34.049.907,12
Yıllık Satış Geliri (USD)	5.882.718,00	9.265.280,85	9.728.544,89	6.809.981,42
Serbest Nakit Akımı	5.882.718,00	9.265.280,85	9.728.544,89	6.809.981,42
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	5.497.867,29	7.801.027,91	7.379.350,73	4.653.644,60
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (USD)				25.331.890,53
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (TL)				98.085.080,13

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

<p>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)</p> <p>Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - 15524 Konu: Değerleme Yetkisi</p> <p>29 İhtis 2012</p> <p>DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.</p> <p>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketiniz, Bankaların Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 nci maddesine istinaden, bankaların "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkul bağıli hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti vermek yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.</p> <p>Kuruluş yetkilendirmeden önce kuruluşun, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esasları gözetilerek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 nci maddesinde Kurumumuzun yapacağı bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır, bu yükümlülüklerin sırası içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata uygunlukla sehiyet verilmesini bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafsız gözetimden bildirim formunun Analizi ve Hazırlanmış özetleri olmak üzere yolda 2 adet ilgili özetin sunumu talep eden 15 gün içerisinde Kurumumuzun bildirimleri gerekmektedir.</p> <p>Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmesini değerlendirilmesini istediğini olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı başvurusunu yapmıştır. Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile ilgili olan personel kapsamında yer alan nitelikleri taşıyarak gerekli, bu durumda teslim edilecek belgelerin dokümanlarındaki ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bütüne karşı için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişiler anılan maddeler kapsamında durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından talep edilmesini gerektirdiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezar maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.</p> <p>Yürürlükte bulunan 191 Kurumlarımızın (MAB) ANKARA Tel: (312) 431 64 63 Faks: (312) 424 18 71 İnternet: www.mab.org.tr</p>	<p>Diğer tarafları, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,</p> <p>"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmelikte uygun şekilde hazırlanması (özetlemeli kiplerde hazırlanabilir), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz) istinaden yerli konum, durumu, bütünlüğü ve çevre emelleri gibi önemli alanlar satışı kabiliyeti, mevzuatı gerektiren diğer hususlar hakkında gerekli ve önemli projelerdeki durumu ve alana göre değerlendirilme değeri) mülkiyet ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bütüne konu hususları içermeyen "kısır rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme gerektiren gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulün karşılaştırılması amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m' birim fiyatlarına ilişkin raporlarda mülkiyet ve değerlendirme özetleri gösterilmelidir.</p> <p>"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kurulduğunda en az yitide bey oranda paya sahip ve yönetimi kurulacak değerlendirme raporu inceleme yetkisi verilen diğer taraflardan istenilmelidir. "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadıyla ile istenilmemesi bakımından ve raporların aynı isimli birer özetlerinin mülkiyet bilgileri gösterilmesini hususlarında azami özen gösterilmelidir.</p> <p>"Gerektirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygun hususlara azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların bütüne başka alanda bilginiz bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bilginiz" başlıklı 5 nci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,</p> <p>"Sözleşmeli olarak rapor hazırlanmış kişilerin Yönetmeliğin başlangıçta ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alan satışı, pazarlanması veya kiraya verilmesi, 12 de bu işlemlerle alakalı ödemesi gibi faaliyetleri ilgili emetlerin gerektirdiği dikkate alınarak, söz konusu yükümlülüklerin değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emet komisyoncularına yapılabilecek tespit edilmesi durumunda söz konusu sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması.</p> <p>"Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlanan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teklif analizi tabii tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması</p> <p>gerekmektedir.</p> <p>Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.</p> <p><i>[Signature]</i> Özgür DALGIC Daire Başkanı</p> <p>Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)</p>	<p>T.C. BASBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu</p> <p>02741</p> <p>Sayı : B.02.1.SPK.0.15. - 268 Konu : 4739</p> <p>18.3.2013</p> <p>DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Çankaya Cad. Karlıyaka Sok. No:635 06700 GOP / ANKARA</p> <p>İlg: 11.12.2007 tarihli yazıdır.</p> <p>22 Ocak 2013</p> <p>İlgide kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kurulunun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ)" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir.</p> <p>Konunun görüşüldüğü Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanması karar verilmiştir.</p> <p>Bu çerçevede,</p> <p>A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir. Ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerlendirme faaliyetleri, değerlendirme raporları 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun uygulanması ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,</p> <p>B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunun Kurulunuzun izlenmesi ve mevzuata aykırı uygulamaların tespiti edilmesi halinde Kurulunuz istenilen önlemlerin alınmasına yoluna gidilecektir.</p> <p>C) Kurulunuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı konumuzda yer alan streeki bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafsızca hazırlanacak streeki bilgilendirme formu Kurulunuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği</p> <p>hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.</p> <p><i>[Signature]</i> Ceyda HEKİMDER Daire Başkanı</p> <p>ANKARA 44. NOTERLİK Kurumumuzun (MAB) ANKARA Tel: (312) 431 64 63 Faks: (312) 424 18 71 İnternet: www.mab.org.tr</p>
---	---	--

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 26.12.2014 No: 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[Signature]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 06.12.2013 No: 402508

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

[Signature]
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR