

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_168)

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018_168_KOCAELİ_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Belen Köyü, İlimtepe Mevkii' nde bulunan ve imarın 2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 ve 2 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerinde kain 21 adet parseldeki Yeşil GYO A.Ş.' ye ait hisselerin şirketimiz tarafından değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 31.10.2018 tarih - 168 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 değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 26.985.000.-TL, 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel_192 sayılı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 27.272.301.-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 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 kapsamı ve sınırlama bulunmamaktadır.

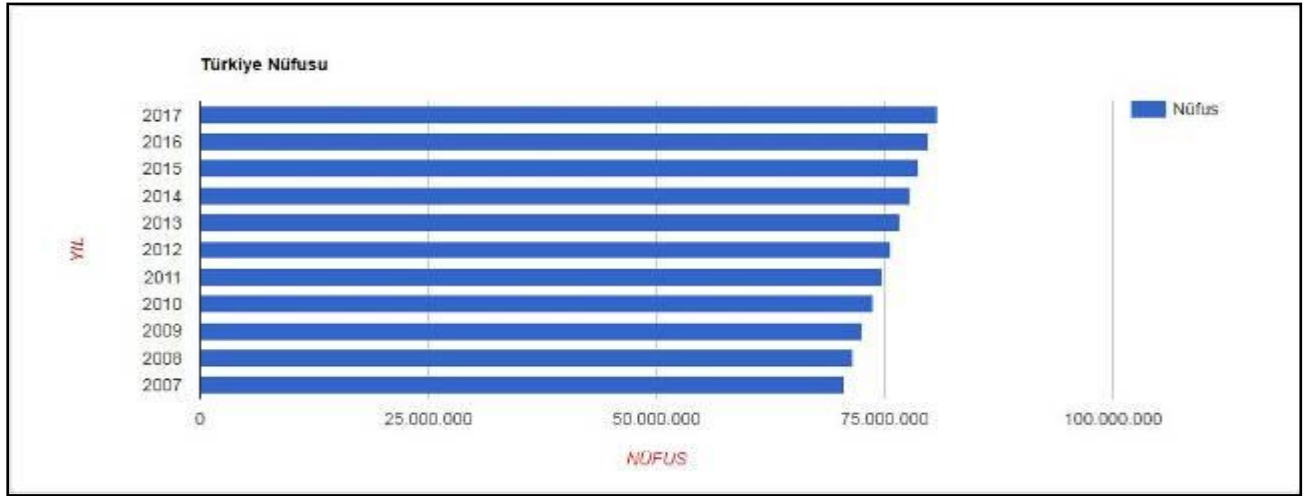
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

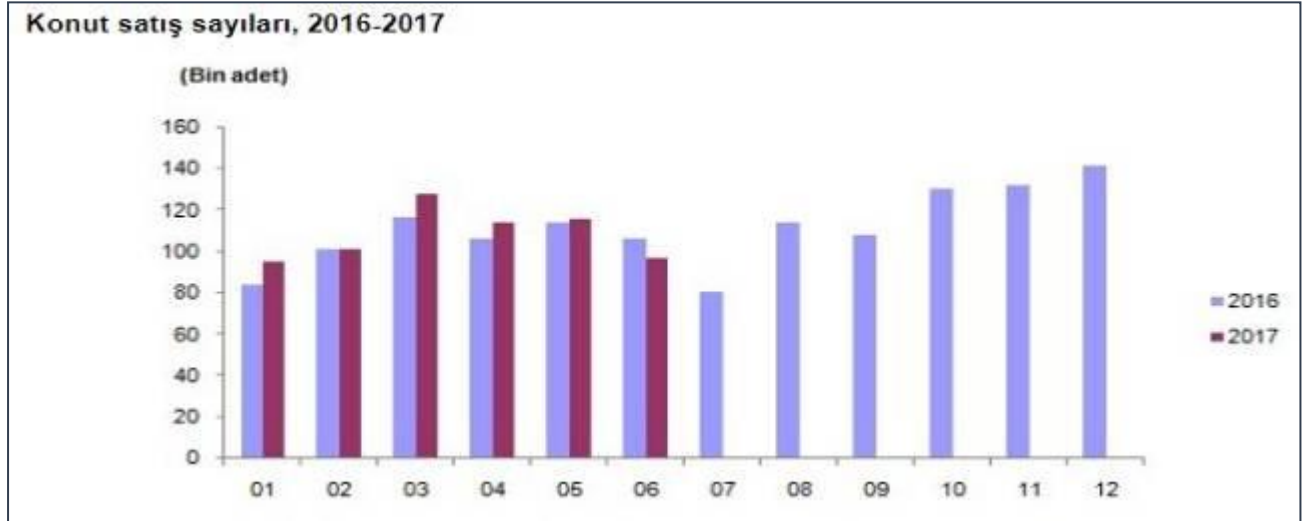
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmelerinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine 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 düzeye çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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 km²dir. 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
2017	1.883.270	953.145	930.125
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

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 1.883.270 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 taşınmazlar, Belen Köyü, İlimtepe Mevkii, 2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 ve 2 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerinde kain toplam 21 adet parseldir.

Parseller üzerinde Innovia Körfez Projesi gerçekleştirilecektir. Taşınmazların yakın çevresinde orta seviye gelir gruplarında mesken olarak kullanılan 2-4 katlı ayırık 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 güçlüklüğü ve bölgedeki ticari fonksiyonlara sahip ünitelerin yok sayılabilecek kadar az olması gibi olumsuzlukların yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttadır. Parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait hisseler tekabül eden toplam arsa miktarı 90.754,06 m2 dir. Parsellerin bir bölümü Kalıcı konutların güneyindeki isimsiz 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 katlı 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.
- *Yerinde yapılan incelemelerde, 155 adet villanın hafriyat işleriyle yol kazılarının bir kısmının tamamlandığı tespit edilmiştir.
- *Villaların 4 adedinin (2 adet bitişik) çelik karkas işleri tamamlanmıştır. Bu taşınmazlar örnek villa olarak tasarlanmıştır.
- *Villa tipi yapılar çelik konstrüksiyon, konut tipi yapılar ise betonarme karkas tarzında inşa edilecektir.
- *Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 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 taşınmazlar, Belen Köyü, İlimtepe Mevkii, 2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 ve 2 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerinde kain toplam 21 adet parseldir. Parseller üzerinde Innovia Körfez Projesi gerçekleştirilecektir.

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 09.02.2001 onay tarihli ve 10 nolu 1/1000 ölçekli Körfez Revizyon Uygulama İmar Planına göre aşağıdaki tabloda belirtilen fonksiyonlara sahiptir.

KÖRFEZ PROJESİNDEKİ PARSELLERİN İMAR DURUMLARI						
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	YAPILAŞMA ŞARTLARI	İMAR LEJANDI	TAŞINMAZIN CİNSİ	İNŞAAT ALANI (M2)
2433	1	6.037,77	0,50	KONUT ALANI	ARSA	3.018,89
2434	1	6.225,55	0,50	KONUT ALANI	ARSA	3.112,78
2435	1	4.675,60	0,75	KONUT ALANI	ARSA	3.506,70
2436	1	21.249,40	0,50	KONUT ALANI	ARSA	10.624,70
2437	1	6.605,50	0,50	KONUT ALANI	ARSA	3.302,75
2438	1	9.443,98	0,75	KONUT ALANI	ARSA	7.082,99
2438	2	776,00	0,75	KONUT ALANI	ARSA	582,00
2439	1	7.425,11	0,75	KONUT ALANI	ARSA	5.568,83
2439	2	41,92	0,00	TEKNİK ALTYAPI ALANI	ARSA	0,00
2440	1	12.769,27	0,50	KONUT ALANI	ARSA	6.384,64
2441	1	5.859,36	0,50	KONUT ALANI	ARSA	2.929,68
2442	1	5.588,48	0,50	KONUT ALANI	ARSA	2.794,24
2442	2	1.122,68	0,50	KONUT ALANI	ARSA	561,34
2443	1	4.024,32	0,75	KONUT ALANI	ARSA	3.018,24
2018	6	11.788,72	0,00	REKREASYON ALANI	ARSA	0,00
2586	1	7.789,65	0,50	KONUT ALANI	ARSA	3.894,83
2585	1	5.064,59	0,50	KONUT ALANI	ARSA	2.532,30
2585	2	66,14	0,00	TEKNİK ALTYAPI ALANI	ARSA	0,00
2186	3	7.250,12	0,75	KONUT ALANI	ARSA	5.437,59
2186	4	3.050,88	0,75	KONUT ALANI	ARSA	2.288,16
2186	5	1.428,40	0,75	KONUT ALANI	ARSA	1.071,30
TOPLAM		128.283,44				67.711,93

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. Yapı denetim firması ile anlaşma sağlanması durumunda ruhsatlar geçerliliğini koruyacaktır.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Rehinler Bölümünde;

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2018 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:

2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 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, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parseller üzerinde;

-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.

Beyanlar Bölümü;

2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1-2 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2439 ada 1-2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2186 ada 3-4 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2586 ada 1 parseller üzerinde

KÖRFEZ 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 02/11/2018 tarih, 2016/6 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih:02/11/2018, Bitiş Tarih:02/11/2018), 02.11.2018 tarih, 13842 yevmiye sayılı

Şerhler Bölümü;

2186 ada 3-4-5 parsel, 2018 ada 6 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 ve 2 parsel, 2439 ada 1 ve 2 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parseller üzerinde

İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11 İCRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS Sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 90801304,13TL bedel ile Alacaklı; lehine haciz işlenmiştir. 03.09.2018 tarih, 10581 yevmiye

Kamu Haczi: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ' nin 18/09/2018 tarih, 832055 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç:13400000.00TL (Alacaklı: Davutpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü) 18.09.2018 tarih, 11261 yevmiye

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)

Ayrıca 2018 ada 6 parsel üzerinde Şerhler Hanesinde:

- İstimlak Şerhi. (17.02.1975 tarih-1373 yevmiye)

TAPU KAYITLARI												
Zemin Hisse Maliği	Cilt No	Sayfa No	Pay	Payda	Taşınmazın Mahallesi	Ada	Parsel	Hisse Karşılığı Alan	Toplam Alan	Taşınmazın Cinsi	Tarih	Yevmiye
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9483	6191	778965	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2586	1	61,91	7.789,65	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9483	533947	778965	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2586	1	5.339,47	7.789,65	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9483	44085	778965	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2586	1	440,85	7.789,65	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9482	4960	6614	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2585	2	49,60	66,14	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	97	9481	379844	506459	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2585	1	3.798,44	5.064,59	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	93	9058	3	4	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2186	5	1.071,30	1.428,40	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	93	9057	228816	305088	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2186	4	2.288,16	3.050,88	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	93	9056	3	4	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2186	3	5.437,59	7.250,12	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	87	8538	127446	1178872	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2018	6	1.274,46	11.788,72	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	87	8538	211500	1178872	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2018	6	2.115,00	11.788,72	ARSA	15.02.2016	1761
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	286	28166	452833	603777	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2433	1	4.528,33	6.037,77	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	286	28167	466917	622555	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2434	1	4.669,17	6.225,55	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	286	28168	350669	467560	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2435	1	3.506,69	4.675,60	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	286	28169	398426	531235	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2436	1	15.937,04	21.249,40	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28172	495413	660550	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2437	1	4.954,13	6.605,50	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28173	354149	472199	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2438	1	7.082,98	9.443,98	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28174	57559	77600	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2438	2	575,59	776,00	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28175	556883	742511	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2439	1	5.568,83	7.425,11	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28176	3	4	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2439	2	31,44	41,92	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28177	957695	1276927	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2440	1	9.576,95	12.769,27	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28178	439452	585936	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2441	1	4.394,52	5.859,36	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28179	419136	558848	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2442	1	4.191,36	5.588,48	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28180	84201	112268	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2442	2	842,01	1.122,68	ARSA	28.05.2013	5552
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	287	28181	301824	402432	Yarımcı (Şuyulandırma) Mah.	2443	1	3.018,24	4.024,32	ARSA	28.05.2013	5552
90.754,06												

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

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar; 09.02.2001 onay tarihli ve 10 nolu 1/1000 ölçekli Körfez Revizyon Uygulama İmar Planına göre Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Rekreasyon Alanı olarak ayrılmıştır.

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.

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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

İpotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir. Bu nedenle SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. Satış vaadi sözleşmesi rapora eklenmiştir.

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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

Ayrıca GYO Tebliği 22-(1) / d maddesi : " Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." hükmüne amirdir. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur. **Bu kısıtlayıcı durum nedeniyle, konu taşınmazların portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

İpotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir. Bu nedenle SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve portföye alınmasına engel değildir. Satış vaadi sözleşmesi rapora eklenmiştir.

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

Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur. **Bu kısıtlayıcı durum nedeniyle, Belediye İncelemesi açısından konu taşınmazların portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

İmar Durumu:

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar; 09.02.2001 onay tarihli ve 10 nolu 1/1000 ölçekli Körfez Revizyon Uygulama İmar Planına göre Konut Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Rekreasyon Alanı olarak ayrılmıştır. Ayrıntılı Tablo 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ bölümünde verilmiştir.

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.

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme 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

- *Sınai açıdan gelişmiş bir ilçede konumlu olmaları,
- *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 2 parsel ve 2585 ada 2 parselin kısıtlı imar durumları, (Rekreasyon-Tek.Altıyapı Alanı)
- *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:

İlce Gayrimenkul, 0 (262) 655 04 40 Aynı mevkide, 2220 ada 9 parsel (Hmaks:9,50 m., E:0,75 Konut imarlı) 1.330 m2 alanlı parsel 400.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma yoğun bölgede bulunduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(301 TL/m2 * 0,75 (yüksek şerefiye) = 226 TL/m2)**

Sahibinden, 0 (536) 332 48 38 Aynı mevkide, 2280 ada 6 parsel (Hmaks:6,50 m., E:0,50 Konut imarlı) 715 m2 alanlı parsel 259.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma yoğun bölgede bulunduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(362 TL/m2 * 0,75 (yüksek şerefiye) = 272 TL/m2)**

Retürk Çözüm, 0 (216) 540 23 83 Aynı mevkide, 2223 ada 8 parsel (Hmaks:9,50 m., E:0,75 Konut imarlı) 1.475 m2 alanlı parsel 550.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma yoğun bölgede bulunduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(373 TL/m2 * 0,75 (yüksek şerefiye) = 280 TL/m2)**

KONUT EMSALLERİ:

Düzyün Yapı Gayrimenkul, 0 (532) 464 39 37 Aynı mevkide konumlu 150 m2 alanlı yaklaşık 4 yıllık 2+1 dubleks villa 350.000 TL bedelle satılıktır. **(2.333 TL/m2)**

Remax Vizyon, 0 (266) 321 44 04 Aynı mevkide konumlu 153 m2 alanlı yaklaşık 10 yıllık 3+1 dubleks villa 450.000 TL bedelle satılıktır. **(2.941 TL/m2)**

Aydan Emlak, 0 (537) 458 13 50 Aynı mevkide konumlu 150 m2 alanlı yaklaşık 10 yıllık 4+1 dubleks villa 410.000 TL bedelle satılıktır. **(2.733 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 ve konut 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 olumlu ve olumsuz özellikleri 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, E: 0,75 imarlı arsalarda m² birim değeri **250 TL/m²**, E: 0,50 imarlı arsalarda m² birim değeri **200 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsalarındaki **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ne ait arsa hissesinin değeri (ek tabloda gösterildiği üzere-emsal kısıtına göre şerefiyelendirilmiş halde); 18.884.181.-TL** olarak belirlenmiştir.

EMSAL DEĞER

Lejandı	Ada	Parsel	Hisse Karşılığı Alan	Toplam Alan	m2 Birim Değeri	Yeşil GYO Hissesine Düşen Alan Değeri	Takdir Edilen Toplam Değer
KONUT ALANI	2586	1	5.842,23	7.789,65	200,00	1.168.446,00	1.557.930,00
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2585	2	49,60	66,14	0,00	0,00	0,00
KONUT ALANI	2585	1	3.798,44	5.064,59	200,00	759.688,00	1.012.918,00
KONUT ALANI	2186	5	1.071,30	1.428,40	250,00	267.825,00	357.100,00
KONUT ALANI	2186	4	2.288,16	3.050,88	250,00	572.040,00	762.720,00
KONUT ALANI	2186	3	5.437,59	7.250,12	250,00	1.359.397,50	1.812.530,00
REKREASYON ALANI	2018	6	3.389,46	11.788,72	0,00	0,00	0,00
KONUT ALANI	2433	1	4.528,33	6.037,77	200,00	905.666,00	1.207.554,00
KONUT ALANI	2434	1	4.669,17	6.225,55	200,00	933.834,00	1.245.110,00
KONUT ALANI	2435	1	3.506,69	4.675,60	250,00	876.672,50	1.168.900,00
KONUT ALANI	2436	1	15.937,04	21.249,40	200,00	3.187.408,00	4.249.880,00
KONUT ALANI	2437	1	4.954,13	6.605,50	200,00	990.826,00	1.321.100,00
KONUT ALANI	2438	1	7.082,98	9.443,98	250,00	1.770.745,00	2.360.995,00
KONUT ALANI	2438	2	575,59	776,00	250,00	143.897,50	194.000,00
KONUT ALANI	2439	1	5.568,83	7.425,11	250,00	1.392.207,50	1.856.277,50
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2439	2	31,44	41,92	0,00	0,00	0,00
KONUT ALANI	2440	1	9.576,95	12.769,27	200,00	1.915.390,00	2.553.854,00
KONUT ALANI	2441	1	4.394,52	5.859,36	200,00	878.904,00	1.171.872,00
KONUT ALANI	2442	1	4.191,36	5.588,48	200,00	838.272,00	1.117.696,00
KONUT ALANI	2442	2	842,01	1.122,68	200,00	168.402,00	224.536,00
KONUT ALANI	2443	1	3.018,24	4.024,32	250,00	754.560,00	1.006.080,00
			90.754,06	128.283,44		18.884.181,00	25.181.052,50

İkame Maliyet Yöntemi Analizi:

Proje arsalarındaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait kısmın toplam değeri yukarıda yapılan hesaplama göre **18.884.181.-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= **18.884.181.-TL**

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

TOPLAM= 34.084.181.-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. (Emsal tablosunda görülen konut verileri tamamlanmış ve yapılaşmaya yakın bölgede konumlanmış emsaller olduğundan, İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosunda konutların ortalama birim fiyatları 2019 yılı için 378,00.-USD seviyesinde alınmıştır). Toplam 4 yıl bileşeni alınmış, konutların satış birim fiyatları projeksiyona eklenmiştir. Projenin % 20' lik bölümünün 2019 yılı içerisinde, % 30' luk bölümünün 2020 yılı içerisinde, % 30' luk bölümünün 2021 yılı içerisinde ve % 20' lik bölümünün 2022 yılı içerisinde satılacağı öngörülmüş, satış birim fiyatı ile endekslenerek formülasyonlara eklenmiştir.

Kullanılan büyüme oranı % 3, iskonto oranı bölgedeki yapılaşma hızı ve mevcut ekonomik şartlar göz önüne alınarak % 15 olarak belirlenmiştir. Tüm bu hesaplamalar ışığında yapılan İndirgenmiş Nakit Akımı Analizine göre projenin % 100 bitmişlik durumunda, projenin bugünkü rayiç değeri ~ **112.137.346.-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

Proje bünyesindeki 2179 Ada 1 Parsel, 2180 Ada 1 Parsel, 2181 Ada 1 Parsel, 2182 Ada 2 Parsel, 2183 Ada 1 Parsel, 2184 ada 1 parsel ve 2185 Ada 1 Parsel için Körfez Belediyesinden sırasıyla; 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 numaraları ile toplam 64 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur.

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.

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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

Ayrıca GYO Tebliği 22-(1) / d maddesi : " Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." hükmüne amirdir. Konu taşınmazlar için alınmış olan Yapı Ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin dolmuş olması, 2 yıllık süreç içerisinde inşai faaliyetin durdurulmuş olması nedeniyle, yeni bir ruhsata bağlanma gerekliliği doğmuştur. **Bu kısıtlayıcı durum nedeniyle, konu taşınmazların portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

İpotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir. Bu nedenle SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve portföye alınmasına engel değildir. Satış vaadi sözleşmesi rapora eklenmiştir.

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 181 (yüzseksenbir) sayfadır (takyidat belgeleri hariç) ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. Aşağıda belirtilen arsa değeri Yeşil Gyo hissesine tekabül eden değerdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ



- Arsaların Nihai Değer Takdiri;

- ~ 18.884.181.-TL (OnsekizmilyonsekizyüzseksendörtbinyüzseksenbirTürkLirası)
- ~ 3.119.805.-EURO (ÜçmilyonyüzondokuzbinsekizyüzbeşEuro)
- ~ 3.569.451.-USD (ÜçmilyonbeşyüzaltmışdokuzdörtüzüellibirAmerikanDoları)

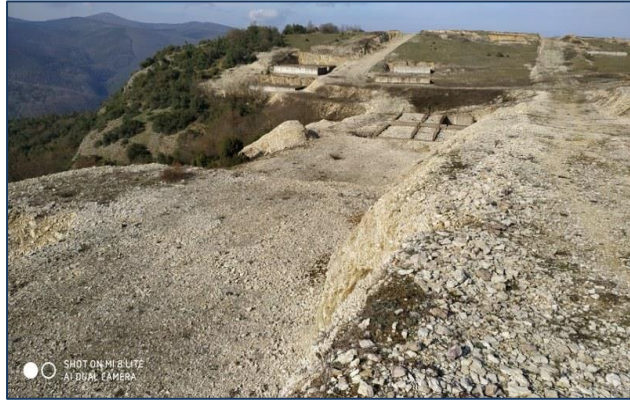
-Projenin bitmişlik durumunda bugünkü rayiç değeri (Projeksiyon değeri):

- ~ 112.137.346.-TL (YüzonikimilyonyüzotuzyedibinüçyüzkırkaltıTürkLirası)
- ~ 18.525.912.-EURO (OnsekizmilyonbeşyüzirmibeşbindokuzyüzonikiEuro)
- ~ 21.195.983.-USD (YirmibirmilyonyüzdoksanbeşbindokuzyüzseksenüçAmerikanDoları)

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

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

12.EKLER





PROJEKSİYON DEĞER İÇİN HAZIRLANAN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

	2019	2020	2021	2022
Satılabilir Alan (Konut) (m2)				67.711,93
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	378,00	389,34	401,02	413,05
Azami Yıllık Satış Geliri	25.595.110,49	26.362.963,80	27.153.852,71	27.968.468,29
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%
USD/TL				5,290
Reel İskonto Oranı				15,00%
Reel İskonto Oranı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
1/İskonto Faktörü	1,03	1,18	1,36	1,57
Konut Satış Gelirleri	5.119.022,10	7.908.889,14	8.146.155,81	5.593.693,66
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	25.595.110,49	26.362.963,80	27.153.852,71	27.968.468,29
Yıllık Satış Geliri (USD)	5.119.022,10	7.908.889,14	8.146.155,81	5.593.693,66
Serbest Nakit Akımı	5.119.022,10	7.908.889,14	8.146.155,81	5.593.693,66
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	4.969.924,37	6.676.985,34	5.980.256,44	3.570.819,79
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (USD)				21.197.985,93
Hesaplama günü itibarıyla Toplam Değer (TL)				112.137.345,60

