

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_162)

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 BEYANI

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPORUN KAPSAMI
- 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

- 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
- 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
- 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
- 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
 - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
 - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
 - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
 - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

- 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
- 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
- 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

- 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
- 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
- 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
- 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

11. SONUÇ

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

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_162_KOCAELİ_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Belen Köyü, İlimtepe Mevkii' nde bulunan 21 adet parseldeki Yeşil GYO A.Ş.' ye ait hissesinin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 162 nolu
- 2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

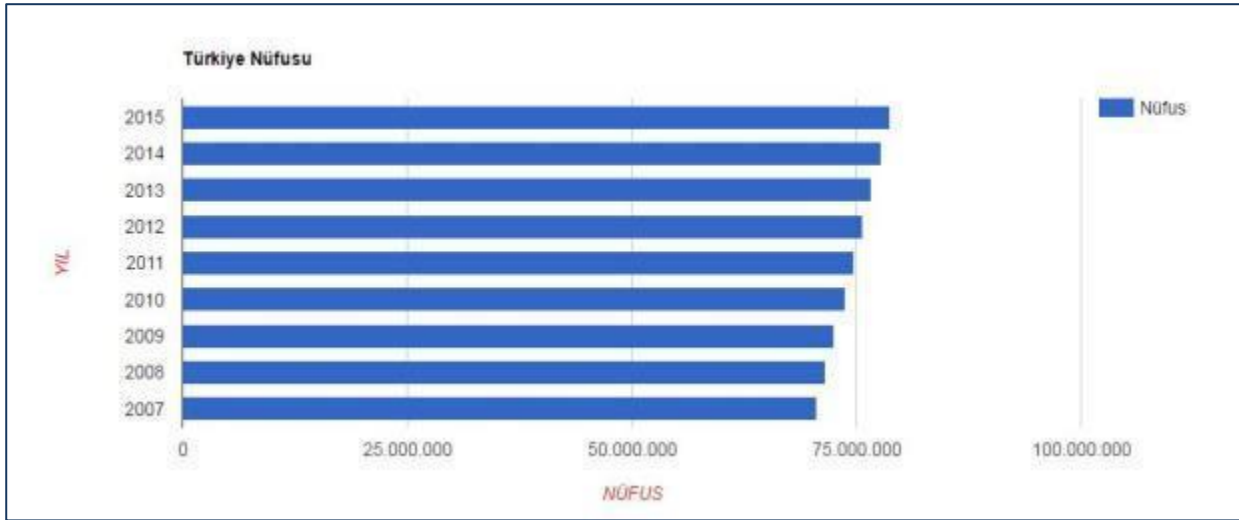
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş 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.

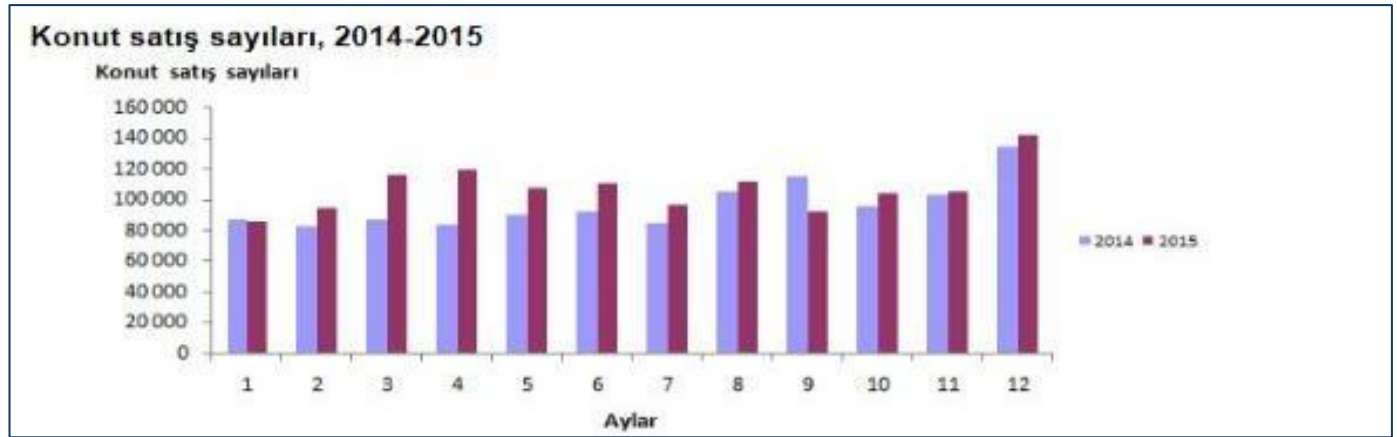
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

KOCAELİ İLİ



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

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

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 makililere rastlanır.

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

Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	1.780.055	901.860	878.195
2014	1.722.795	872.403	850.392
2013	1.676.202	849.465	826.737
2012	1.634.691	828.071	806.620
2011	1.601.720	812.302	789.418
2010	1.560.138	788.267	771.871
2009	1.522.408	771.502	750.906
2008	1.490.358	756.092	734.266
2007	1.437.926	728.590	709.336

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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 ayrı 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 kullanımı 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 hisseler tekabül eden toplam arsa miktarı 87.283,56 m2 dir. Parsellerin bir bölümü Kalıcı konutların güneyindeki isimli caddeye 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.

*Yüklenici firma (Emiroğlu İnşaat) 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 taşınmazların örnek villa olarak kullanılacağı öğrenilmiştir.

*Villa tipi yapılar çelik konstrüksiyon, konut yapıları ise betonarme karkas yapı tarzında inşa edilecektir.

*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 havuzları,
- 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 ayrı 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 kullanımı 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)	:	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 "Arsa" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler. Yeni bir Yapı Denetim firması ile anlaşma sağlanması halinde, "Proje" 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 ruhsatlar alınmış olup, inşaat süreci tekrar 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:

SIRA NO	PAFTA	ADA	PARSEL	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	G23A20C3D	2441	1	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
2	G23A20C3D	2442	1	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
3	G23A20C3D	2442	2	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
4	G23A20C3D	2443	1	Konut Alanı	KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m
5	G23A20C4C	2433	1	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
6	G23A20C4C	2434	1	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
7	G23A20C4C	2435	1	Konut Alanı	KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m
8	G23A20C4C	2436	1	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
9	G23A20C4C	2437	1	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
10	G23A20C4C	2438	1	Konut Alanı	KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m
11	G23A20C4C	2438	2	Konut Alanı	KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m
12	G23A20C4C	2439	1	Konut Alanı	KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m
13	G23A20C4C	2439	2	Teknik Alt Yapı Alanı	---
14	G23A20C4C	2440	1	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
15	G23A20C4C	2018	6	Rekreasyon Alanı	---
16	G23A20C4C	2186	3	Konut Alanı	KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m
17	G23A20C4C	2186	4	Konut Alanı	KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m
18	G23A20C4C	2186	5	Konut Alanı	KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m
19	G23A20C4C	2585	1	Konut Alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 m
20	G23A20C4C	2585	2	Teknik Alt Yapı Alanı	---
21	G23A20C4C	2586	1	Konut alanı	KAKS: 0,50 Hmax: 6,50 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 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,
- Arsaların (2018 ada 6 parsel , 2439 ada 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 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:

Arslan Emlak, 0 216 353 39 14; Aynı mevkide konumlu 2047 ada 5 parsel (hmax:6,50 E:0,50 Konut imarlı) 1671 m2 alanlı parsel 250.000 TL, 2047 ada 6 parsel (hmax:6,50 E:0,50 Konut imarlı) 836 m2 alanlı parsel 115.000 TL bedelle satılıktır. (149-137 TL/m2)

Arslan Emlak, 0 216 353 39 14; Aynı mevkide konumlu 2110 ada 5 parsel (hmax:6,50 E:0,50 Konut imarlı) 1277 m2 alanlı parsel 300.000 TL bedelle satılıktır. (235 TL/m2)

Onur Emlak, 0 262 533 70 48; Aynı mevkide konumlu 2023 ada 9 parsel (hmax:6,50 E:0,50 Konut imarlı) 1066 m2 alanlı parsel 350.000 TL bedelle satılıktır. (328 TL/m2)

Toprak Emlak, 0 262 533 72 02; Aynı mevkide konumlu 2034 ada 8 parsel (hmax:9,50 E:0,75 Konut imarlı) 1564 m2 alanlı parsel 450.000 TL bedelle satılıktır. (288 TL/m2)

KONUT EMSALLERİ:

Tursan Emlak, 0 262 343 34 31; Aynı mevkide konumlu 165 m2 alanlı yaklaşık 10 yıllık 4+1 villa 370.000 TL bedelle satılıktır. (2.243 TL/m2)

Dost Emlak, 0 216 457 14 55; Aynı mevkide konumlu 153 m2 alanlı yaklaşık 10 yıllık 3+1 villa 310.000 TL bedelle satılıktır. (2.026 TL/m2)

Dost Emlak, 0 216 457 14 55; Aynı mevkide konumlu 155 m2 alanlı yaklaşık 10 yıllık 4+1 villa 430.000 TL bedelle satılıktır. (2.774 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 sınavı 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 değer 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 fiyktif büyüklüklerdir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin 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 yapılarak **arsa m2 birim değeri 135 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsalarındaki **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ne ait arsa hissesinin değeri,**

$87.283,56 \text{ m}^2 \times 135 \text{ TL} = \sim 11.785.000 \text{ TL}$ olarak belirlenmiştir.

İkame Maliyet Yöntemi Analizi:

Arsa Değeri:

Proje arsalarındaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait kısmın toplam değeri aşağıda tabloda hesaplandığı üzere 11.785.000 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= 11.785.000 TL

İnşai Yatırımın Değeri= 15.200.000 TL olmak üzere

TOPLAM= 26.985.000 TL dir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İkame Maliyet Yöntemi 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.

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 "Arsa" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler. Yeni bir Yapı Denetim firması ile anlaşma sağlanması halinde, "Proje" 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 ve İkame Maliyet Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 22 (yirmiiki) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. Aşağıda belirtilen değerler, Yeşil Gyo hissesine tekabül eden değerlerdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Arsaların Nihai Değer Takdiri;

11.785.000 TL.-TL (OnbirmilyonyediyüzseksenbeşbinTürkLirası)

~ 3.074.615.-EURO (ÜçmilyonyetmişdörtbinaltıyüzonbeşEuro)

~ 3.256.424.-USD (ÜçmilyonikiyüzellialtıbindörtüyüzirmidörtAmerikanDoları)

- Halihazır durumuyla Proje Değeri için Nihai Değer Takdiri;

26.985.00 TL.-TL (Yirmialtı milyondokuzyüzseksenbeşbinTürkLirası)

~ 7.040.177.-EURO (Yedimilyonkırkbinyüz yetmişyediEuro)

~ 7.456.480.-USD (YedimilyondörtüyüzellialtıbindörtüyüzseksenAmerikanDoları)

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

96.962.705.-TL (Doksantalı milyondokuzyüzaltmışikibinyediyüzbeşTürkLirası)

~ 25.296.818.-EURO (YirmibeşmilyonikiyüzdoksantalıbinsekizyüzonsekizEuro)

~ 26.792.679.-USD (Yirmialtı milyonyediyüzdoksanikibinaltıyüz yetmişdokuzAmerikanDoları)

- Sigorta Değeri;

Değerleme konusu taşınmazın bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Nil Birsen ORAL
SPK Lisans No : 403129



KONTROL
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



12.EKLER



YAPI RUHSATI										MÜHÜR	
Başvuru Durumu: RUHSAT ALINMIŞTIR		KONU: KONUT		A) Yapı Adı: 1. Kat Katı		B) Başvuru Tarihi: 15.06.2012		C) Ruhsat No: 41655		D) Ruhsatın Geçerliliği: 15.06.2012	
E) Başvuru Yeri: 15.06.2012		F) Başvuru Yeri: 15.06.2012		G) Başvuru Yeri: 15.06.2012		H) Başvuru Yeri: 15.06.2012		I) Başvuru Yeri: 15.06.2012		J) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
K) Başvuru Yeri: 15.06.2012		L) Başvuru Yeri: 15.06.2012		M) Başvuru Yeri: 15.06.2012		N) Başvuru Yeri: 15.06.2012		O) Başvuru Yeri: 15.06.2012		P) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
Q) Başvuru Yeri: 15.06.2012		R) Başvuru Yeri: 15.06.2012		S) Başvuru Yeri: 15.06.2012		T) Başvuru Yeri: 15.06.2012		U) Başvuru Yeri: 15.06.2012		V) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
W) Başvuru Yeri: 15.06.2012		X) Başvuru Yeri: 15.06.2012		Y) Başvuru Yeri: 15.06.2012		Z) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AA) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AB) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
AC) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AD) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AE) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AF) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AG) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AH) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
AI) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AJ) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AK) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AL) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AM) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AN) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
AO) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AP) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AQ) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AR) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AS) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AT) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
AU) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AV) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AW) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AX) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AY) Başvuru Yeri: 15.06.2012		AZ) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
BA) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BB) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BC) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BD) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BE) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BF) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
BG) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BH) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BI) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BJ) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BK) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BL) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
BM) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BN) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BO) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BP) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BQ) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BR) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
BS) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BT) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BU) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BV) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BW) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BX) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
BY) Başvuru Yeri: 15.06.2012		BZ) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CA) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CB) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CC) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CD) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
CE) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CF) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CG) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CH) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CI) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CJ) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
CK) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CL) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CM) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CN) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CO) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CP) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
CQ) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CR) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CS) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CT) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CU) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CV) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
CW) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CX) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CY) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CZ) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CA) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CB) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
CC) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CD) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CE) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CF) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CG) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CH) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
CI) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CJ) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CK) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CL) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CM) Başvuru Yeri: 15.06.2012		CN) Başvuru Yeri: 15.06.2012	
CO) Başv											

YAPI İZİNHAZ									
1. Proje Sahibi/İnşaatçı 2. YAPILAN İNŞAATIN ADI 3. YERİ 4. YERİ 5. YERİ 6. YERİ 7. YERİ 8. YERİ 9. YERİ 10. YERİ 11. YERİ 12. YERİ 13. YERİ 14. YERİ 15. YERİ 16. YERİ 17. YERİ 18. YERİ 19. YERİ 20. YERİ 21. YERİ 22. YERİ 23. YERİ 24. YERİ 25. YERİ 26. YERİ 27. YERİ 28. YERİ 29. YERİ 30. YERİ 31. YERİ 32. YERİ 33. YERİ 34. YERİ 35. YERİ 36. YERİ 37. YERİ 38. YERİ 39. YERİ 40. YERİ 41. YERİ 42. YERİ 43. YERİ 44. YERİ 45. YERİ 46. YERİ 47. YERİ 48. YERİ 49. YERİ 50. YERİ 51. YERİ 52. YERİ 53. YERİ 54. YERİ 55. YERİ 56. YERİ 57. YERİ 58. YERİ 59. YERİ 60. YERİ 61. YERİ 62. YERİ 63. YERİ 64. YERİ 65. YERİ 66. YERİ 67. YERİ 68. YERİ 69. YERİ 70. YERİ 71. YERİ 72. YERİ 73. YERİ 74. YERİ 75. YERİ 76. YERİ 77. YERİ 78. YERİ 79. YERİ 80. YERİ 81. YERİ 82. YERİ 83. YERİ 84. YERİ 85. YERİ 86. YERİ 87. YERİ 88. YERİ 89. YERİ 90. YERİ 91. YERİ 92. YERİ 93. YERİ 94. YERİ 95. YERİ 96. YERİ 97. YERİ 98. YERİ 99. YERİ 100. YERİ 101. YERİ 102. YERİ 103. YERİ 104. YERİ 105. YERİ 106. YERİ 107. YERİ 108. YERİ 109. YERİ 110. YERİ 111. YERİ 112. YERİ 113. YERİ 114. YERİ 115. YERİ 116. YERİ 117. YERİ 118. YERİ 119. YERİ 120. YERİ 121. YERİ 122. YERİ 123. YERİ 124. YERİ 125. YERİ 126. YERİ 127. YERİ 128. YERİ 129. YERİ 130. YERİ 131. YERİ 132. YERİ 133. YERİ 134. YERİ 135. YERİ 136. YERİ 137. YERİ 138. YERİ 139. YERİ 140. YERİ 141. YERİ 142. YERİ 143. YERİ 144. YERİ 145. YERİ 146. YERİ 147. YERİ 148. YERİ 149. YERİ 150. YERİ 151. YERİ 152. YERİ 153. YERİ 154. YERİ 155. YERİ 156. YERİ 157. YERİ 158. YERİ 159. YERİ 160. YERİ 161. YERİ 162. YERİ 163. YERİ 164. YERİ 165. YERİ 166. YERİ 167. YERİ 168. YERİ 169. YERİ 170. YERİ 171. YERİ 172. YERİ 173. YERİ 174. YERİ 175. YERİ 176. YERİ 177. YERİ 178. YERİ 179. YERİ 180. YERİ 181. YERİ 182. YERİ 183. YERİ 184. YERİ 185. YERİ 186. YERİ 187. YERİ 188. YERİ 189. YERİ 190. YERİ 191. YERİ 192. YERİ 193. YERİ 194. YERİ 195. YERİ 196. YERİ 197. YERİ 198. YERİ 199. YERİ 200. YERİ 201. YERİ 202. YERİ 203. YERİ 204. YERİ 205. YERİ 206. YERİ 207. YERİ 208. YERİ 209. YERİ 210. YERİ 211. YERİ 212. YERİ 213. YERİ 214. YERİ 215. YERİ 216. YERİ 217. YERİ 218. YERİ 219. YERİ 220. YERİ 221. YERİ 222. YERİ 223. YERİ 224. YERİ 225. YERİ 226. YERİ 227. YERİ 228. YERİ 229. YERİ 230. YERİ 231. YERİ 232. YERİ 233. YERİ 234. YERİ 235. YERİ 236. YERİ 237. YERİ 238. YERİ 239. YERİ 240. YERİ 241. YERİ 242. YERİ 243. YERİ 244. YERİ 245. YERİ 246. YERİ 247. YERİ 248. YERİ 249. YERİ 250. YERİ 251. YERİ 252. YERİ 253. YERİ 254. YERİ 255. YERİ 256. YERİ 257. YERİ 258. YERİ 259. YERİ 260. YERİ 261. YERİ 262. YERİ 263. YERİ 264. YERİ 265. YERİ 266. YERİ 267. YERİ 268. YERİ 269. YERİ 270. YERİ 271. YERİ 272. YERİ 2									

[illegible][illegible]

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

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

TAKYİDAT AÇIKLAMASI



Tarih: 30.12.2016

Sayı: 2016/2

Konu: Körfez Projesi takyidat açıklaması hk.

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye

Şirketimiz portföyünde bulunan Körfez Projesi kapsamındaki gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; tapu takyidatında yer alan müşterek ipotek hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu parsellere ait tapu kaydında yer alan müşterek ipotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden tesis edilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,



Kamil Engin Yeşil

Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861

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

	2017	2018	2019	2020
Satılabilir Alan (Konut) (m2)				48.219,00
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	650,00	682,50	716,63	752,46
Azami Yıllık Satış Geliri	31.342.350,00	32.909.467,50	34.554.940,88	36.282.687,92
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%
31.12.2016 USD/TL			3.525	
Reel İskonto Oranı			11,00%	
Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,29	1,44
Konut Satış Gelirleri	6.268.470,00	9.872.840,25	10.366.482,26	7.256.537,58
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	31.342.350,00	32.909.467,50	34.554.940,88	36.282.687,92
Yıllık Satış Geliri (USD)	6.268.470,00	9.872.840,25	10.366.482,26	7.256.537,58
Serbest Nakit Akımı	6.268.470,00	9.872.840,25	10.366.482,26	7.256.537,58
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	5.969.971,43	8.470.905,41	8.013.018,63	5.053.254,99
31.12.2016 itibarıyla Toplam Değer (USD)			27.507.150,45	
31.12.2016 itibarıyla Toplam Değer (TL)			96.962.705,34	

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible][illegible][illegible]



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Söci ve Eğitimi Kurulu

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SÖCİ MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

14 SUBAT 2014

No: 402508

SURET

002833

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Tarih : 06.12.2013

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

SARAY 44. NOTERLİK
Feceliye Engellilik
Sermaye KAY.