

DEĞERLEME RAPORU



Körfez / KOCAELİ

“ 21 ADET PARSEL ”

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 TALEP TARİHİ

2.2 RAPOR NUMARASI

2.3 DEĞERLEME TARİHİ

2.4 RAPOR TARİHİ

2.5 RAPORUN KAPSAMI

2.6 RAPORU HAZIRLAYAN

2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI

2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLE 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 (DEVREDİLEBİLİRLİĞİNE 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 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 yarıltıcı 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 Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- Raporda sunulan bulgular değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu için içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve n yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının creti 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 mlk 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** : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : KD-GR-1415
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : 31.12.2019

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, 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 itibariyle piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır.

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de yer alan 4. Madde'nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ İle) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur. Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

Adı soyadı	Görevi	SPK Lisans No
Erdem Yılmaz	Sorumlu Değ. Uzm.	400890
Ahmet Ulaş Demiral	Sorumlu Değ. Uzm.	401869

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Adres: Cumhuriyet Mahallesi Ekinoks Residence E1 Blok Kat 3 Ofis 23-25 Beylikdüzü / İstanbul

Telefon/ Faks : 0 (212) 873 49 49

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 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Telefon : 0 (212) 709 3745

Faks : 0 (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 2018 yılında toplam 82.003.882 kişi olup, bu nüfusun, 41.139.980' i erkek ve 40.863.902' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
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 VERİLERVE ANALİZİ

2019 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki döneme kıyasla %1,5 oranında daraldı. Bununla birlikte, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış veriler GSYH'da bir önceki döneme göre %1,2 büyüme kaydederek ekonomik aktivitedeki dönemsel toparlanmanın devam ettiğini ortaya koymuştur.

İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken turizmden gelen yüksek katkı ile üçüncü çeyrek dış dengesizliklerin de azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Ticaret Bakanlığı öncü Eylül verileriyle değerlendirildiğinde, üçüncü çeyrekte ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %3,3 artarken ithalat %2,6 daralmıştır. Böylece dış ticaret açığı geçen senenin aynı dönemine göre %25,6 oranında küçülmüştür. Yüksek turizm sezonu ile birlikte, Temmuz ve Ağustos aylarında cari işlemler hesabı sırasıyla 1,2 milyar Dolar ve 2,6 milyar Dolar fazla verirken ilk sekiz ayda cari işlemler hesabı geçen senenin aynı dönemindeki 31,1 milyar dolar açıktan 1 milyar dolar fazlaya dönmüştür. Eylül ayına ilişkin öncü turizm verileri cari işlemler hesabının fazla vermeye devam edeceğini gösterirken 2019 yılının tamamında Türkiye ekonomisinin sınırlı da olsa cari işlemler fazlası vereceğine işaret etmektedir.

2019'un geride kalan dönemindeki merkezi yönetim bütçe performansı, 2018 ikinci yarından itibaren ekonomiyi desteklemek üzere alınan tedbirler, faizlerdeki yükseliş ve iç talepteki gerilemenin etkisini yansıtmaktadır. Bu doğrultuda, vergi gelirleri 2019 Ocak-Eylül döneminde vergi gelirlerinde artış %5,6 ile sınırlı kalırken vergi dışı gelirlerdeki artışın desteği ile toplam bütçe gelirleri %19,6 oranında artmıştır. Aynı zamanda faiz giderleri ilk dokuz ayda geçen senenin aynı dönemine göre %34,9 artarken faiz dışı giderler %21,2 artış göstermiştir. Bu sonuçlarla Ocak-Eylül döneminde merkezi yönetim bütçe açığı 2018'in aynı dönemindeki 56,7 milyar TL'den 85,8 milyar TL'ye yükselirken faiz dışı denge 3,7 milyar TL fazladan 4,3 milyar TL açığa dönmüştür.

Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ılımlı iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir.

Bu makroekonomik gelişmeler altında, TCMB, yılın ilk yarısında sabit tuttuğu faizleri, üçüncü çeyrekte belirgin olarak aşağı çekmiştir. İlk yarıda %24,0'da sabit tuttuğu politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, Temmuz'da 425 baz puan, Eylül'de ise 325 baz puan indirerek %16,50'ye indirmiştir. TCMB Başkanı Murat Uysal, söz konusu indirimlerin önden yüklemeli yapıldığını belirtirken önümüzdeki dönemde olası indirimlerin daha yavaş olacağını sinyali vermektedir. TCMB'den gelen indirimler ve kamu bankaları öncülüğünde yapılan kampanyalarla kredi faizleri gerilerken Eylül ayı ile birlikte ipotekli konut satışları ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlenmiştir. Diğer öncü verilerle birlikte bu gelişmeler üçüncü çeyrekte olduğu gibi, dördüncü çeyrekte iktisadi faaliyetin toparlanmaya devam edeceğini göstermektedir.

Kaynak: Gyoder Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASIVE ANALİZİ

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünülüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenebilir.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

KOCAELİ İLİ

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

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

Kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur. Bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane, meşe de karışır.

Samanlı dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.

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

Yıllara Göre Kocaeli Nüfusu			
Yıl	Kocaeli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	1.906.391	963.326	943.065
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

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 1.906.391 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 ayrı 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 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 boyuttadır. Parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait hisselerle tekabül eden toplam arsa miktarı 90.754,06 m2 dir. Parsellerin bir bölümü Kalıcı konutların güneyindeki isimsiz 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:

*İnnovia 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 yumuşakkaya+%40 sert kaya olup alanın büyüklüğü sebebiyle toprak 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.

Projenin tamamlanabilmesi için yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekmekte olup tasarlanan proje bünyesinde açık yüzme havuzu, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme ve koşu yolları, fitnesscenter, sosyal tesis, açık otopark alanları, 24 saat özel güvenlik bulunacaktır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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, 2585 ada 1 ve 2 parsel ile 2586 ada 1 parsellerindekain 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.

- 2186 ada 3-4-5 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2439 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parseller, Konut Alanı, E:0,75 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 2433 ada 1 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2440 ada 1 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1 ve 2 parsel, 2585 ada 1 parsel, 2586 ada 1 parseller, Konut Alanı, E:0,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- 2439 ada 2 parsel, Teknik Alt Yapı alanı
- 2018 ada 6 parsel, Rekreatyon Alanı
- 2585 ada 2 parsel, Teknik Alt Yapı alanı olduğu bilgisi 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.

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	KISMEN:0,50 KISMEN: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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.12.2019 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazların üzerinde ve müştereken aşağıda belirtilen takyitlerin bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

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

***(Açıklama: Körfez 2. Asl. Huk. Mah. 2016/6 E. sayılı Şirketin davacı olarak taraf olduğu arsa sahiplerine karşı sözleşmenin feshi ile alacak davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

2018 ada 6 parsel üzerinde:

-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)
- KÖRFEZ 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/11/2018 tarih 2016/6 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. Körfez TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesinin Tesisi Yev: 13842 Tarih: 02/11/2018

***(Açıklama: Körfez 2. Asl. Huk. Mah. 2016/6 E. sayılı Şirketin davacı olarak taraf olduğu arsa sahiplerine karşı sözleşmenin feshi ile alacak davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

Şerhler Hanesinde:

Parsellerin tamamında:

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10581 Tarih: 03/09/2018

Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 832055 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000.00 TL (Alacaklı : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) Körfez TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 11261 Tarih: 18/09/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN ALTIN AKBAY lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 16022 Tarih: 19/12/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/16020 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2115535.26 TL bedel ile Alacaklı : KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcraiHacizTesisıYev: 3076 Tarih: 18/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2019 tarih 2018/19588 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : AZİZ AKPINAR lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3116 Tarih: 18/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2019 tarih 2018/21268 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 309478.64 TL bedel ile Alacaklı : ABDULLAH ARAS lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3126 Tarih: 19/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 7.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/18846 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 110347.26 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3127 Tarih: 19/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/03/2019 tarih 2018/16292 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 269649.58 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA EMRAH ARI lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3180 Tarih:19/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2. İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/21712 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.114.406.27 TL bedel ile Alacaklı : KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3206 Tarih: 20/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/03/2019 tarih 2018/19592 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 292459.92 TL bedel ile Alacaklı : CEMİLE TÜZÜN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3284 Tarih: 21/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 17. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/03/2019 tarih 2018/9043 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 455383.80 TL bedel ile Alacaklı : EMRAH ARKIN DOĞAN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3289 Tarih: 21/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/19591 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 204.792.90 TL bedel ile Alacaklı : UFUK SARI lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3283 Tarih: 21/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 21/03/2019 tarih 2018/16026 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 220449.32 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN (TC:27695420814) lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 3349 Tarih: 22/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 7 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/04/2019 tarih 2019/915 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 440654.42 TL bedel ile Alacaklı : SELİM ÜNAL lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 4450 Tarih: 16/04/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 17. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/9043 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 455383.80 TL bedel ile Alacaklı : EMRAH ARKIN DOĞAN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisı Yev: 4616 Tarih: 19/04/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 111000 TL . (Alacaklı : MUSTAFA ER) Körfez TM İhtiyati Haciz Tesisı Yev: 11100 Tarih: 10/09/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/10/2019 tarih 2019/17060 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 414227.69 TL bedel ile Alacaklı : IŞIL ÇALIŞKAN lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12893 Tarih: 11/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13096 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 453614.95 TL bedel ile Alacaklı : ALİ SOYTÜRK lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12960 Tarih: 11/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/10/2019 tarih 2019/219 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 194210.15 TL bedel ile Alacaklı : FATMA KILINÇ lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12987 Tarih: 14/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/10/2019 tarih 2019/15399 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 243907.93 TL bedel ile Alacaklı : KAYHAN DEMİRCİ lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12997 Tarih: 14/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13099 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 165334.21 TL bedel ile Alacaklı : NİLGÜN AY lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13063 Tarih: 15/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 15/10/2019 tarih 2019/15400 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 226532.29 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET SALİH DEMİREL lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13185 Tarih:16/10/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 150000 TL . (Alacaklı : ÜNZÜLE BAŞTÜRK) Körfez TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 13611 Tarih: 24/10/2019

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

Kamu Haczi : YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ nin 21/08/2019 tarih 679137 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2260982.29 TL (Alacaklı :YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ) Körfez TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 10452 Tarih: 28/08/2019

2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1-2 parsel, 2443 ada 1 parsel, 2433 ada 1 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 1 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2438 ada 1 parsel, 2438 ada 2 parsel, 2439 ada 1-2 parsel, 2441 ada 1 parsel, 2442 ada 1-2 parsel, 2585 ada 1 parsel, parseller üzerinde;

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/ 21635 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALTUĞ BENGÜLER lehine haciz işlenmiştir. Körfez TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15665 Tarih: 11/12/2018

2018 ada 6 parsel üzerinde Şerhler Hanesinde:

-İstimlak Şerhi. (17.02.1975 tarih-1373 yevmiye)

Rehinler Bölümü:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.12.2019 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.

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.

Parseller üzerinde yer alan ipotek kaydı; GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan, portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekine konulmuştur.

2586 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ	: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	:KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ	:-
PAFTA NO	: -
ADA NO	:2586
PARSEL NO	:1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 7.789,65 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 6191/778965, 533947/778965, 44085/778965
YEVMIYE NO	:1761
CİLT NO	:97
SAHİFE NO	:9483
TAPU TARİHİ	:15.02.2016
EDİNME SEBEBİ	: İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2585 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ :KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2585
PARSEL NO :1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 5.064,59 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 379844/506459
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9481
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2585 ADA 2 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ :KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2585
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 66,14 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 4960/6614
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9482
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2186 ADA 3 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2186
PARSEL NO : 3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 7.250,12 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 3/4
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 93
SAHİFE NO : 9056
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2186 ADA 4 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2186
PARSEL NO : 4
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 3.050,88 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 228816/305088
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 93
SAHİFE NO : 9057
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2186 ADA 5 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2186
PARSEL NO : 5
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 1.428,40 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 3/4
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 93
SAHİFE NO : 9058
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2018 ADA 6 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2186
PARSEL NO : 6
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 11.788,72 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 127446/1178872, 211500/1178872
YEVMIYE NO : 1761
CİLT NO : 87
SAHİFE NO : 8538
TAPU TARİHİ : 15.02.2016
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2433 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2433
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 6.037,77 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 452833/603777
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 286
SAHİFE NO : 28166
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2434 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2434
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 6.225,55 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 466917/622555
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 286
SAHİFE NO : 28167
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2435 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2435
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 4.675,60 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 350669/467560
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 286
SAHİFE NO : 28168
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2436 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2436
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 21.249,40 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 398426/531235
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 286
SAHİFE NO : 28169
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2437 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2437
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 6.605,50 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 495413/660550
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28172
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2438 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2438
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 9.443,98 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 354149/472199
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28173
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2438 ADA 2 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ :KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2438
PARSEL NO :2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 776,00 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 57559/77600
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28174
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2439 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ :KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2439
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 7.425,11 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 556883/742511
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28175
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2439 ADA 2 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2439
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 41,92 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 3/4
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28176
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2440 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2440
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 12.769,27 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 957695/1276927
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28177
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2441 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2441
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 5.859,36 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 439452/585936
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28178
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2442 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2442
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 5.588,48 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 419136/558848
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28179
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2442 ADA 2 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2442
PARSEL NO : 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 1.122,68 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 84201/112268
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28175
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

2443 ADA 1 PARSEL

SAHİBİ - HİSSESİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : KOCAELİ / KÖRFEZ
BÖLGESİ : -
MAHALLESİ : YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH.
MEVKİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 2443
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa
ARSA ALANI : 4.024,32 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
BLOK NO : -
KAT NO : -
NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : 301824/402432
YEVMIYE NO : 5552
CİLT NO : 287
SAHİFE NO : 28181
TAPU TARİHİ : 28.05.2013
EDİNME SEBEBİ : İmar

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

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 Rekreatyon 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

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

GYO Tebliği 22-(1) / c maddesi : " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir.

Taşınmazlar üzerindeki ipotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden arsa sahipleri lehine tesis edilmiştir. Söz konusu satış vaadi sözleşmesi hakkında kesinleşmemiş mahkeme kararı bulunduğu ilişkin tapu kaydına şerh olarak tesis edilmiş belirtme bulunmakta olup ilgili sözleşme değerlemede dikkate alınmamıştır. Ancak dava sonucunun henüz kesinleşmemiş olması sebebiyle bu sözleşmeye bağlı ipotek kaydı, taşınmazın devrine engel bir husus teşkil etmemektedir.

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

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 bulunan davalıdır şerhi, şirketin davacı olarak taraf olduğu arsa sahiplerine karşı sözleşmenin feshi ile alacak davası nedeniyle konulan şerhtir. Gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

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

GYO Tebliği 22-(1) / c maddesi : " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir.

Taşınmazlar üzerindeki ipotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden arsa sahipleri lehine tesis edilmiştir. Söz konusu satış vaadi sözleşmesi hakkında kesinleşmemiş mahkeme kararı bulunduğu ilişkin tapu kaydına şerh olarak tesis edilmiş belirtme bulunmakta olup ilgili sözleşme değerlemede dikkate alınmamıştır. Ancak dava sonucunun henüz kesinleşmemiş olması sebebiyle bu sözleşmeye bağlı ipotek kaydı, taşınmazın devrine engel bir husus teşkil etmemektedir.

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.

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.

*****T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü, Ulusal Yapı Denetim Sistemi kayıtlarında, ilgili denetim firmasının sözleşmesinin fesih sonrasında, " tekrardan sözleşme yapılacak Yapı Denetim firması, ilgili kuruluşun yapı proje, müellif bilgilerini girmesi ve denetim elemanı görevlendirmelerini yapması, sonrasında YİBF işlem menüsünden Ruhsat Başvurusu yaparak sözleşme tarihlerini oluşturmaları gerekmektedir."**

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 incelemesi 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 değerlemesi 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

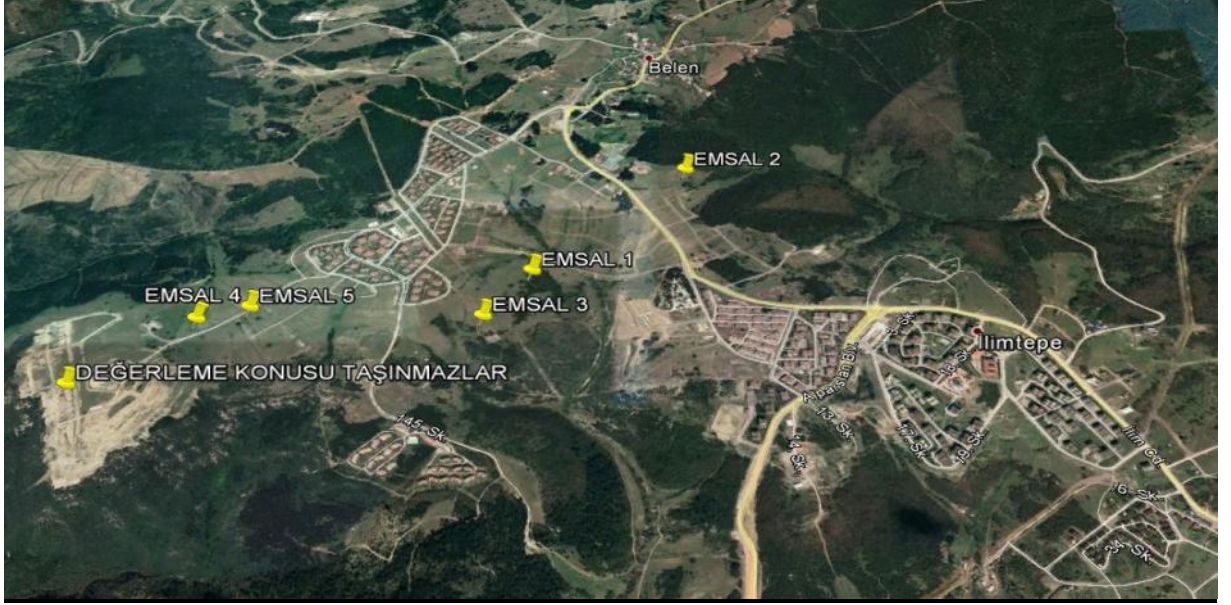
- *2018 ada 6 parsel, 2439 ada 2 parsel ve 2585 ada 2 parselin kısıtlı imar durumları, (Rekreasyon-Tek.Altıyapı Alanı)
- *Göreceli olarak şehir merkezine uzak kalmaları,
- *Toplu ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- *Bölgedeki altyapı eksikliği,
- *İmar yollarının açılmamış olması.

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:



Çağrı Bağdat GYM, 0 (262) 5286464; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2244 ada 16 parsel üzerinde, Ayrık nizam, 3 kat, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 755,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 310.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha iyi olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(410,50 TL/m² * 0.70 (yüksek şerefiye) = 287,50 TL/m²)**

Marmara Gets, 0 (262) 528 22 22; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2144 ada 2 parsel üzerinde, Ayrık nizam, hmax:9,5, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 826,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 310.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(375 TL/m² * 0.80 (yüksek şerefiye) = 300 TL/m²)**

Remax Amiral, 0 (216) 390 33 91; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2168 ada 27 parsel üzerinde, Ayrık nizam, hmax:9,5, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 717,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(349 TL/m² * 0.85 (yüksek şerefiye) = 296 TL/m²)**

İlçe Gayrimenkul, 0 (262) 655 04 40; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2220 ada 9 parsel üzerinde, Ayrık nizam, hmax:9,5, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 1.330,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 410.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(308 TL/m² * 0.90 (yüksek şerefiye) = 277 TL/m²)**

Remax Maya, 0 (212) 728 68 68; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Yarımcı Mahallesi, imarın 2228 ada 14-24-25-26 parseller üzerinde, Ayrık nizam, hmax:9,5, E:0,75 yapılaşma şartlarına haiz, 4.170,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 1.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(420 TL/m² * 0.70 (yüksek şerefiye) = 294 TL/m²)**

KONUT EMSALLERİ:

Sahibinden, 0 (532) 572 29 62;Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, site içerisinde, 3 katlı, 4+1, içi bakımlı, 240,00 m2 kullanım alanlı tripleks villa 690.000 TL bedelle satılıktır. **(2.875 TL/m2)**

Brunette Gayrimenkul, 0 (505) 343 00 33; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, site içerisinde, 3 katlı, 4+1, içi bakımlı, 200,00 m2 kullanım alanlı tripleks villa 670.000 TL bedelle satılıktır. **(3.350 TL/m2)**

Düzgün Yapı Gay. Ve Yat. Gel.,0 (216) 397 74 55; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan site içinde konumlu, 15 yıllık binada, 2 katlı 2+1 kullanımlı, 125 m2 alanlı villa 250.000 TL bedelle satılıktır. **(2.000 TL/m2)**

24 Plus Gayrimenkul ve Proje Danışmanlığı, 0 (212) 803 34 24; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan site içinde konumlu, 15 yıllık binada, 1.katta konumlu 3+1 kullanımlı, 120m2 alanlı mesken 160.000 TL bedelle satılıktır. **(1.333 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

Taşınmazların mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar 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 olup buna ilişkin düzenlenen “Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi”ne ilişkin mücbir sebep nedeniyle geçmişe etkili olarak feshine ilişkin Körfez 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2016/6 E. sayılı dosyası üzerinden dava görülmektedir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Analizi 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 değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Proje Geliştirme Yöntemi Kabulleri

- * Konu taşınmazlar halihazırda terkleri yapılmış konut imarlı parsellerdir.
- * Konu taşınmazların yapılaşma kısıtları değerlendirilmiştir.
- * Mevcut imar durumu ve bölgesel gelişim potansiyeli irdelendiğinde, konu taşınmazlar üzerine villa tipi site yerleşimi planlanmıştır.
- * Ekspertize konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 25 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir.
- * İnşaatın yaklaşık 18 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski % 10 kabul edilmiştir. Bu risk; bölgedeki inşaat mevsimi ile ilgili kısıtlar ve ekonomik konjonktür değişimleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

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 Proje Geliştirme Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

Parsel üzerinde ruhsat tanzim edilmiş ancak tasarlanan proje, 3194 sayılı imar kanunun 29. maddesine göre süresi içerisinde tamamlanmadığından yapı ruhsatı hükümsüz sayılmaktadır. Bu sebeple projenin tamamlanması durumundaki değere raporda yer verilmemiştir.

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 **287,5 TL/m2**, E: 0,50 imarlı arsalarda m2 birim değeri **230 TL/m2** olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 2439 Ada 2 Parsel ve 2585 Ada 2 Parsel “**Teknik Alt Yapı Alanı**” olduğundan Körfez Belediyesinden alınan bilgiye göre; Arsa Rayiçi **46,98TL/m2**, 2018 Ada 6 Parsel “**Rekreasyon Alanı**” **Arsa Rayici 74,95TL/m2** olarak değer takdir edilmiştir.

Buna göre arsalardaki **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ne ait arsa hissesinin değeri (ek tabloda gösterildiği üzere-emsal kısıtına göre şerefiyelendirilmiş halde); ~21.974.655.00-TL** olarak belirlenmiştir.

2586 Ada 1 Parsel;	5.842,23	m2	x	230,00TL/m2 =1.343.712,90.-TL
2585 Ada 2 Parsel;	49,60	m2	x	46,98TL/m2 = 2.330,20.-TL
2585 Ada 1 Parsel;	3.798,44	m2	x	230,00TL/m2 = 873.641,20.-TL
2186 Ada 5 Parsel;	1.071,30	m2	x	287,50TL/m2 = 307.998,75.-TL
2186 Ada 4 Parsel;	2.288,16	m2	x	287,50TL/m2 = 657.846,00.-TL
2186 Ada 3 Parsel;	5.437,59	m2	x	287,50TL/m2 = 1.563.307,13.-TL
2018 Ada 6 Parsel;	3.389,46	m2	x	74,95TL/m2 = 254.040,03.-TL
2433 Ada 1 Parsel;	4.528,33	m2	x	230,00TL/m2 = 1.041.515,90.-TL
2434 Ada 1 Parsel;	4.669,17	m2	x	230,00TL/m2 = 1.073.909,10.-TL
2435 Ada 1 Parsel;	3.506,69	m2	x	287,50TL/m2 = 1.008.173,38.-TL
2436 Ada 1 Parsel;	15.937,04	m2	x	230,00TL/m2 = 3.665.519,20.-TL
2437 Ada 1 Parsel;	4.954,13	m2	x	230,00TL/m2 = 1.139.449,90.-TL
2438 Ada 1 Parsel;	7.082,98	m2	x	287,50TL/m2 = 2.036.356,75.-TL
2438 Ada 2 Parsel;	575,59	m2	x	287,50TL/m2 = 165.482,13.-TL
2439 Ada 1 Parsel;	5.568,83	m2	x	287,50TL/m2 = 1.601.038,63.-TL
2439 Ada 2 Parsel;	31,44	m2	x	46,98TL/m2 = 1.477,05.-TL
2440 Ada 1 Parsel;	9.576,95	m2	x	230,00TL/m2 = 2.202.698,50.-TL
2441 Ada 1 Parsel;	4.394,52	m2	x	230,00TL/m2 = 1.010.739,60.-TL
2442 Ada 1 Parsel;	4.191,36	m2	x	230,00TL/m2 = 964.012,80.-TL
2442 Ada 2 Parsel;	842,01	m2	x	230,00TL/m2 = 193.662,30.-TL
2443 Ada 1 Parsel;	3018,24	m2	x	287,50TL/m2 = 867.744,00.-TL

Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde; arsa sahipleri ve müteahhitler arası anlaşmanın % 25 ile yapıldığı ve bölgedeki dairelerin m² birim fiyatlarının ortalama ve pazarlıklı değerleri dikkate alınmıştır. Yapılan tespit sonrası dairelerin satışlarının yapılarak nakde dönüşümlerini sağlamak amacıyla birim fiyatın 2.500,00 TL/m² olabileceği öngörülmüştür. (Bu öngörünün dayanağı Emsaller ve Değerlendirmeler bölümünde, yakın bölgedeki daire emsalleri ve şerefiyeleri gözetilerek bulunan değerlerdir.) Söz konusu bölgedeki tercih edilen proje yönteminin yaygın arazi alanında sosyal donatı imkanları bulunan villa sites, tipi yerleşim şeklinde olduğu görülmüş olup bu sebeple rapor konusu taşınmazların toplam yüzölçümleri üzerinden konut alanı olarak ayrılan bölümlerin emsale esas inşaat alanı dikkate alınarak değer tespit edilmesi uygun görülmüştür. Bu esnada bölgedeki doluluk oranı, yapılaşma yoğunluğu ve inşa edilecek taşınmazların pazarlama süreçleri ile finansman giderleri gibi hususlar için %10 oranında risk payı hesaba dahil edilmiştir. Buna göre tüm parseller için;

KAT KARŞILIĞI ORANI	: % 25
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 128.283,44 m ²
KAKS	: 0,50-0,75
SATILABİLİR ALAN	: 67.711,93 m ²
SATILABİLİR m ² BİRİM FİYATI	: 2.500 m ²
TOPLAM CİRO	: 169.279.825,00-TL
YAPI BİRİM MALİYETİ (4 B)	: 1.470,00.-TL
TOPLAM ALAN (m ²)	: 67.711,93 m ²
EMSAL ALAN (m ²)	: 67.711,93m ²
PROJE MALİYETİ (TL)	: 99.536.537,10-TL
TOPLAM CİRO	: 169.279.825,00-TL
RİSK SONRASI CİRO(TL)	: 152.351.842,50.-TL
ARSA SAHİBİNE DÜŞEY PAY (TL)	: 38.087.960,63.-TL
ARSA BİRİM FİYATI (TL/m ²)	: 296,90-TL
MÜTEAHHİT KÂRLILIK ORANI	: ~%11

Yapılan proje geliştirme analizine göre konu taşınmazların tamamının değeri ~ 38.087.960,00-TL (OtuzsekizmilyonseksenyedibindokuzyüzaltmışTürkLirası) olarak takdir 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 ve Proje Geliştirme Analizi Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer konum ve yapılaşma koşullarına sahip imar parselleri ve villa tipi meskenler esas alınmış ve kriter uyumlulaştırmaları yapılmıştır.

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. **Taşınmazlar arsa nitelikli olduğundan kira analizi yapılmamıştır.**

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

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

GYO Tebliği 22-(1) / c maddesi : " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir.

Taşınmazlar üzerindeki ipotek kaydı, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesine istinaden arsa sahipleri lehine tesis edilmiştir. Söz konusu satış vaadi sözleşmesi hakkında kesinleşmemiş mahkeme kararı bulunduğu ilişkin tapu kaydına şerh olarak tesis edilmiş belirtme bulunmakta olup ilgili sözleşme değerlemede dikkate alınmamıştır. Ancak dava sonucunun henüz kesinleşmemiş olması sebebiyle bu sözleşmeye bağlı ipotek kaydı, taşınmazın devrine engel bir husus teşkil etmemektedir.

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, değerlendirme konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Proje" olarak alınması uygun görünmemektedir.

Ancak parseller üzerinde örnek villa olarak inşa edilmiş 4 adet yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi şartıyla **SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Arsa " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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 değerleme yöntemlerinden, “ **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 74 (yetmişdört) sayfadır (takyidat belgeleri hariç) ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Yeşil GYO Hissesine Düşen Taşınmazların Toplam Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	21.974.655,00	3.330.704,35	3.693.343,47
KDV DAHİL	25.930.092,90	3.930.231,13	4.358.145,30
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			

Erdem YILMAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400890



Ahmet Ulaş DEMİRAL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401869



12.EKLER







