



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Körfez / KOCAELİ

(21 ADET ARSA)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1760

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	16
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	17
11.1.	İMAR DURUMU.....	17
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	17
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	18
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	18
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	18
11.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	18
11.7.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	19
11.8.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	19
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	19
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	19
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	21
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	24
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	25
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	30
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	33
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ.....	33

13. AÇIKLAMALAR	34
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
15. DEĞERLENDİRME	36
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	37
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	37
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	39
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	40
17. FİYATLANDIRMA	41
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	46
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	46
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	46
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	46
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	47
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	47
18.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	47
18.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	47
18.9. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	47
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	47
18.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	47
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	48
19. SONUÇ	49

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlimtepe Mahallesi 2186 Ada, 3-4-5 nolu, 2018 Ada, 6 nolu, 2434 Ada, 1 nolu, 2435 Ada, 1 nolu, 2436 Ada, 1 nolu, 2437 Ada, 1 nolu, 2438 Ada, 1 ve 2 nolu, 2439 Ada, 1 ve 2 nolu 2440 Ada, 1 nolu, 2442 ada 1 ve 2 nolu 2441 Ada, 1 nolu, 2433 ada 1 nolu, 2443 ada 1 nolu, 2585 ada 1 ve 2 nolu 2586 ada 1 nolu parsel. Körfez/ KOCAELİ
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	21 Adet Arsa
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Köyü, 21 adet parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 21 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KOCAELİ İLİ, KÖRFEZ İLÇESİ, İLİMTEPE MAHALLESİNDE YER ALAN 21 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	38.485.700,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İlimtepe Mahallesi 2186 Ada, 3-4-5 nolu, 2018 Ada, 6 nolu, 2434 Ada, 1 nolu, 2435 Ada, 1 nolu, 2436 Ada, 1 nolu, 2437 Ada, 1 nolu, 2438 Ada, 1 ve 2 nolu, 2439 Ada, 1 ve 2 nolu 2440 Ada, 1 nolu, 2442 ada 1 ve 2 nolu 2441 Ada, 1 nolu, 2433 ada 1 nolu, 2443 ada 1 nolu, 2585 ada 1 ve 2 nolu 2586 ada 1 nolu parsel. Körfez/ KOCAELİ			
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile			
MÜŞTERİ NO	442			
RAPOR NO	2021/1760			
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021			
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022			
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 21 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.			
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.			
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ – Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030			
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	RAPOR TARİHİ	31.12.2014	08.01.2016	31.12.2020
	RAPOR NUMARASI	2014/3303	2015/1930	2020/1240
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	9.300.000 (20 adet parsel)	10.000.000 (20 adet parsel)	24.374.200 (21 adet Parsel)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 / (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 / (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul
TELEFON NO	(212) 709 37 45
FAKS NO	(212) 353 09 09
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.1997
TİCARET SİCİL NO	303536
HALKA AÇIKLIK ORANI	%83,79
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	235.115.706,-TL
FAALİYET KONUSU	Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor YEŞİL GYO A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10.TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI

10.1.Tapu Kayıtları

İLİ - İLÇESİ : Kocaeli – Körfez

MAHALLESİ : Yarımca – Yarımca (Şuyulandırma)

SIRA NO	YEŞİL GYO HİSSE ORANI	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEŞİL GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	127446 / 1178872 211500 / 1178872	2018	6	11.788,72	3.389,46	1761	87	8538	15.02.2016
2	3 / 4	2186	3	7.250,12	5.437,59	1761	93	9056	15.02.2016
3	228816 / 305088	2186	4	3.050,88	2.288,16	1761	93	9057	15.02.2016
4	3 / 4	2186	5	1.428,40	1.071,3	1761	93	9058	15.02.2016
5	452833 / 603777	2433	1	6.037,77	4.528,33	5552	286	28166	28.05.2013
6	466917 / 622555	2434	1	6.225,55	4.669,17	5552	286	28167	28.05.2013
7	350669 / 467560	2435	1	4.675,6	3.506,69	5552	286	28168	28.05.2013
8	398426 / 531235	2436	1	21.249,4	15.937,04	5552	286	28169	28.05.2013
9	495413 / 660550	2437	1	6.605,5	4.954,13	5552	287	28172	28.05.2013
10	354149 / 472199	2438	1	9.443,98	7.082,98	5552	287	28173	28.05.2013
11	57559 / 77600	2438	2	776	575,59	5552	287	28174	28.05.2013

SIRA NO	YEŞİL GYO HİSSE ORANI	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	YEŞİL GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
12	556883 / 742511	2439	1	7.425,11	5.568,83	5552	287	28175	28.05.2013
13	3 / 4	2439	2	41,92	31,44	5552	287	28176	28.05.2013
14	957695 / 127627	2440	1	12.769,27	9.576,95	5552	287	28177	28.05.2013
15	439452 / 585936	2441	1	5.859,36	4.394,52	5552	287	28178	28.05.2013
16	419136 / 558848	2442	1	5.588,48	4.191,36	5552	287	28179	28.05.2013
17	84201 / 112268	2442	2	1.122,68	842,01	5552	287	28180	28.05.2013
18	301824 / 402432	2443	1	4.024,32	3.018,24	5552	287	28181	28.05.2013
19	379844 / 506459	2585	1	5.064,59	3.798,44	1761	97	9481	15.02.2016
20	4960 / 6614	2585	2	66,14	49,6	1761	97	9482	15.02.2016
21	44085 / 778965 6191 / 778965 533947 / 778965	2586	1	7.789,65	5.842,23	1761	97	9483	15.02.2016
			TOPLAM	128.283,44	90.754,06				

10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sisteminden 07.12.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazların ana taşınmaz kayıtlarında aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. **Parsellerdeki Yeşil GYO hisseleri üzerinde çok sayıda haciz şerhi bulunmakta olup söz konusu şerhler ekteki tapu kayıt belgelerinde yer almaktadır. Yeşil GYO hisseleri üzerindeki ipotekler aşağıda listelenmiştir.**

2018 ada 6 parsel:

- **Beyan:** 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
- 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)
- **İpotek:** 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.

2186 ada 3 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2186 ada 4 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2186 ada 5 parsel:

- **İpotek:** 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.

2433 ada 1 parsel:

- **İpotek:** 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.

2434 ada 1 parsel:

- **İpotek:** 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.

2435 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2431 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2437 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2438 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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

- **İpotek:** 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.

2438 ada 2 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2439 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2439 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2440 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2441 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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

- **İpotek:** 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.

2442 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2442 ada 2 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2443 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2585 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

2585 ada 2 parsel:

- **İpotek:** 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.

2586 ada 1 parsel:

- **Beyan:** 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
- **İpotek:** 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.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

11.BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1.İmar Durumu

Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 07.12.2021 tarihli imar durum yazısına göre rapora konu taşınmazlar aşağıdaki lejant ve yapılaşma koşullarında kalmaktadır.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	LEJANT	EMSAL	HMAX (m.)
2433	1	6.037,77	KONUT ALANI	0,50	6,50
2434	1	6.225,55	KONUT ALANI	0,50	6,50
2435	1	4.675,60	KONUT ALANI	0,50	6,50
2436	1	21.249,40	KONUT ALANI	0,50	6,50
2437	1	6.605,50	KONUT ALANI	0,50	6,50
2438	1	9.443,98	KONUT ALANI	0,75	9,50
2438	2	776,00	KONUT ALANI	0,75	9,50
2439	1	7.425,11	KONUT ALANI	0,75	9,50
2439	2	41,92	TEKNİK ALTYAPI ALANI	--	--
2440	1	12.769,27	KONUT ALANI	0,50	6,50
2441	1	5.859,36	KONUT ALANI	0,50	6,50
2442	1	5.588,48	KONUT ALANI	0,50	6,50
2442	2	1.122,68	KONUT ALANI	0,50	6,50
2443	1	4.024,32	KONUT ALANI	0,75	9,50
2018	6	11.788,72	REKREASYON ALANI / PAZAR ALANI	1,50 (Pazar Alanında Kalan Kısma Ait)	9,50 (Pazar Alanında Kalan Kısma Ait)
2586	1	7.789,65	KONUT ALANI	0,50	6,50
2585	1	5.064,59	KONUT ALANI	0,50	6,50
2585	2	66,14	TEKNİK ALTYAPI ALANI	0,00	--
2186	3	7.250,12	KONUT ALANI	0,75	9,50
2186	4	3.050,88	KONUT ALANI	0,75	9,50
2186	5	1.428,40	KONUT ALANI	0,75	9,50
	TOPLAM	128.283,44			

11.2.İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazlar üzerinde yer alan proje için 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. Yapılar süresi içerisinde tamamlanmadığından ruhsatlar geçersiz hale gelmiştir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen 15.09.2011 tarihli gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerinde ipotek bu sözleşmeye istinaden arsa sahipleri lehine tesis edilmiştir. Satış vaadi sözleşmesi hakkında tapu kaydına beyan olarak belirtme yapılmış "davalıdır" notu bulunmaktadır. Dava henüz sonuçlanmamış olduğundan bu notlar taşınmaların devrine engel değildir.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Parseller üzerinde inşa edilecek yapılar için yapı ruhsatları alınmış olup yapılar süresi içerisinde tamamlanmadığından ruhsatlar geçersiz hale gelmiştir. Halihazırda yapı denetimle ilgili bir durumu bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Körfez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.12.2021 tarih E-77693578-754-20244 sayılı 'İmar Durumu' konulu yazısına istinaden İlimtepe Mahallesi değerlendirme konusu olan 21 adet parselden; 2439 ada 1 parselin yapılaşma şartlarının E:0,75 H_{max}=9,50m olarak, 2435 ada 1 parselin yapılaşma şartlarının ise E:0,50 H_{max}:6,50m olarak revize edildiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu parsellerden 2018 ada 6 parselin ise bir kısmının rekreasyon alanında bir kısmının ise Pazar alanında kaldığı ve Pazar alanında kalan kısım için yapılaşma şartlarının E:1,50 H_{max}=3 Kat olarak belirlendiği öğrenilmiştir.

11.6. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen 15.09.2011 tarihli gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre bağımsız bölümlerin paylaşım oranı %75 (yüklenici), arsa sahibi (%25) şeklindedir.

11.7. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerindeki projenin inşası durmuştur. Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.8. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerindeki projenin inşası durmuştur.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kocaeli İli, Körfez İlçesi, İlimtepe Mahallesi, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan 21 adet parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde orta seviye gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar (İlimtepe Kalıcı Konutları) ile villa siteleri (ENKA Villaları, S.S. Doğal Yaşam Konut Yapı Kooperatifi, Atakent Sitesi, Körfez Belediyesi İlimtepe Evleri vd.) ile boş ya da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır.

1999 Depremi sonrası 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 fonksiyona sahip ünitelerin yok sayılabilecek kadar az olması gibi olumsuzlukların yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttadır.

Taşınmazların bazı noktalara olan uzaklıkları ise aşağıda verilmiştir.

İlimtepe Kalıcı Konutları Kuzey Girişi.....	700 m.
İlimtepe Belediye Konutları.....	3 km.
Belen Köyü.....	3,5 km.
Körfez Belediye Binası.....	10 km.
E-5 (D-100) Karayolu Körfez Kavşağı.....	14 km.
Anadolu Otoyolu Körfez Kavşağı.....	15 km.



Parsellere İlişkin Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

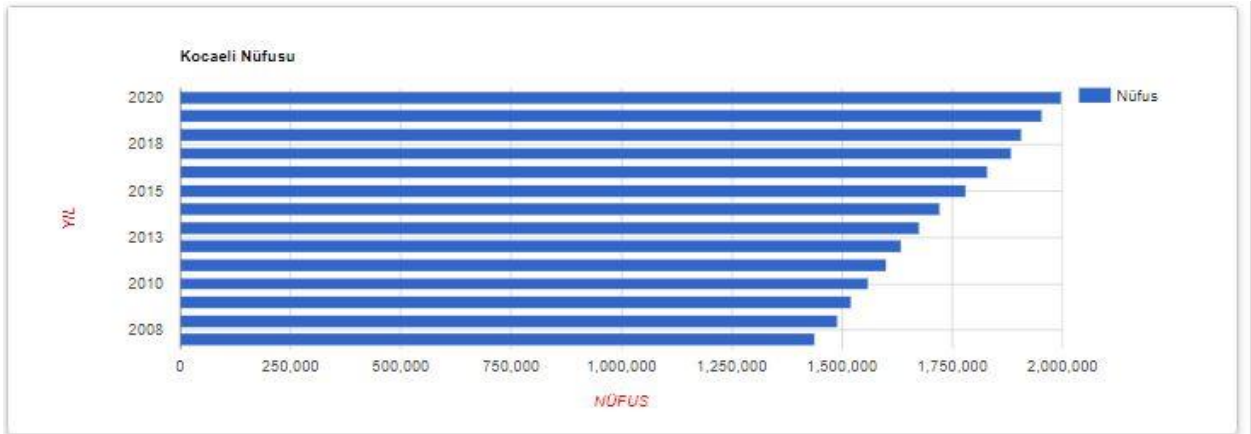
Kocaeli İli

Kocaeli ili, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında 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 deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca 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 oluşturmaktadır.

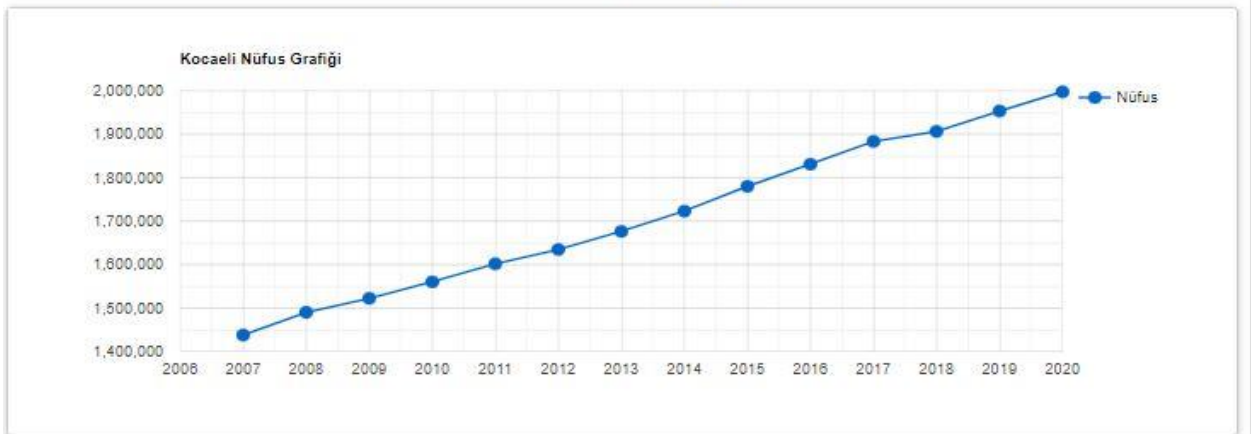
İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur. Gebze'nin Tepecik mahallesi yakınlarından doğan 71 km uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin doğusunda Karadeniz'e dökülür. Ağva Deresi de denin Göksu Deresi Karayakuplu mahallesi yakınlarından çıkar ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul kentine su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de il topraklarından doğar. Denizli mahallesinden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğar. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülür. Bu dere üzerindeki Kirazdere Barajı'nın yapımı 1997'de tamamlanmıştır. Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi'nin uzunluğu 12 km'dir. Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı mahallesinin kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülür.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Karlı günler sayısı ortalama 12 gündür. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 44,1 °C (13 Temmuz 2000), en düşük hava sıcaklığı -8,3 °C (23 Şubat 1985), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8 °C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Kocaeli İl Nüfusu: 1.997.258'dir (2020). İlde km²'ye 551 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 392.945 kişi ile Gebze ilçesidir.)



Kocaeli Nüfus Grafiği



Kocaeli Nüfus Artış Hızı

Körfez İlçesi

İlçe düzlük bir alana kurulmuştur. Yarımca'dan Tütünciftliğe kadar geniş bir alanı kaplar. İlçenin kuzey kesimi Çenedağ'ının devamı gibidir.

Bu yükselti batıya devam ederek Hereke sırtlarını oluşturur. Yarımca'dan Hereke'ye doğru bir yükselti iyice dikleşir. Kıyı kesimi fazla girintili çıkıntılı değildir.

Düz alanın yükseklikle buluştuğu yerde karayolu geçmektedir. Bölgenin en önemli dağları Saman Dağlarıdır. Önünde akarsu yoktur. İlçe içerisinden geçerek denize dökülen derelerde yıllık yağışların fazla olduğu zamanda akıntı olmaktadır. Su kaynaklarının az olması önemli bir sıkıntı oluşturmaktadır.

İlçede geçiş iklimi mevcuttur. Yani yazları çok sıcak ve kurak olmayan, yağışlı ve ılık geçen bir iklim görünür. İlçe makro klima tipi Akdeniz iklim kuşağına girmektedir.

İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık, sanayiye dayalıdır. İlçedeki sanayi kuruluşlarından ötürü tarım ve hayvancılık köylerde yapılmakta olup, yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler buğday, arpa, ayçiçeği, mısır, zeytin, armut, elma, üzüm, kirazdır. Sebze ve meyvecilik ön plandadır. Hayvancılıkta büyük ve küçükbaş hayvan besiciliği, tavukçuluk ve arıcılık yapılmaktadır. Tüpraş, İgsaş, Gübretaş ilçenin belli başlı büyük sanayi kuruluşlarıdır. Ayrıca Hereke halı dokumacılığı ile ünlü olup, halı dokuma fabrikası bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra Körfez, farklı medeniyetlere ve imparatorluklara ev sahipliği yapma özelliği ile birlikte, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden birisidir. Körfez, 1937 yılında Romanya'dan 60 göçmen getirilerek her bir aile reisine 15 ve ailelerin her birine ise 10'ar dönüm arazi verilmesiyle siyasi anlamda ilk adımını atmıştır. Kiraz ve üzüm bağlarıyla kaplı olan Yarımca bölgesi köy yaşamını ve durgun ekonomisini gerilerde bırakarak, 1950 yılından itibaren hızlanan sanayileşme sürecine girmiştir. Sanayileşmeyle birlikte hızla göç alan Yarımca'nın yanında Tütünciftlik bölgesinin de gelişmesine neden olmuş ve bugünkü yerleşim alanları oluşmuştur. Bununla birlikte her dönem ülkenin ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdüren Körfez ilçesi, sanayinin kalbi olma özelliğini elinden hiçbir dönem bırakmamıştır.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya’da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika’nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020’nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya’ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

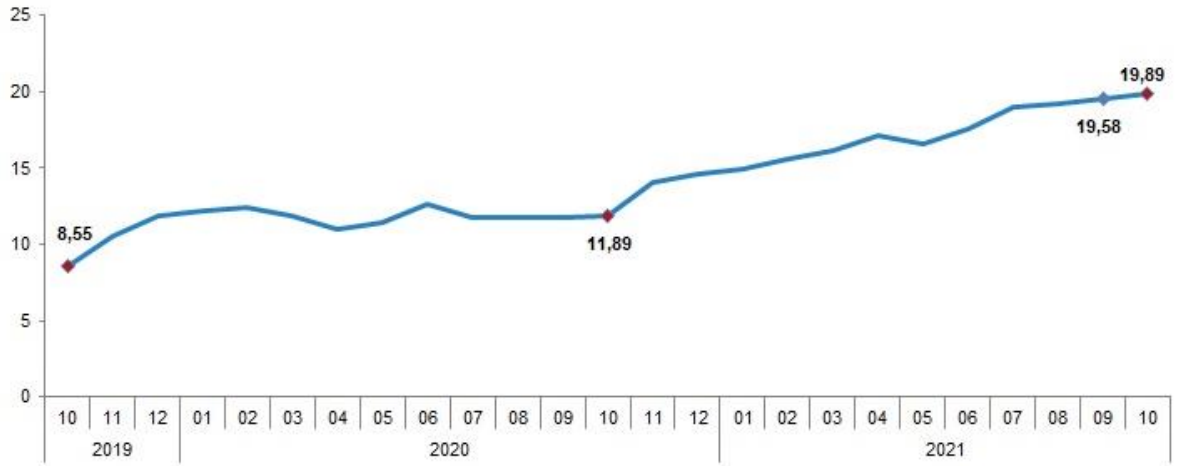
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2020 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

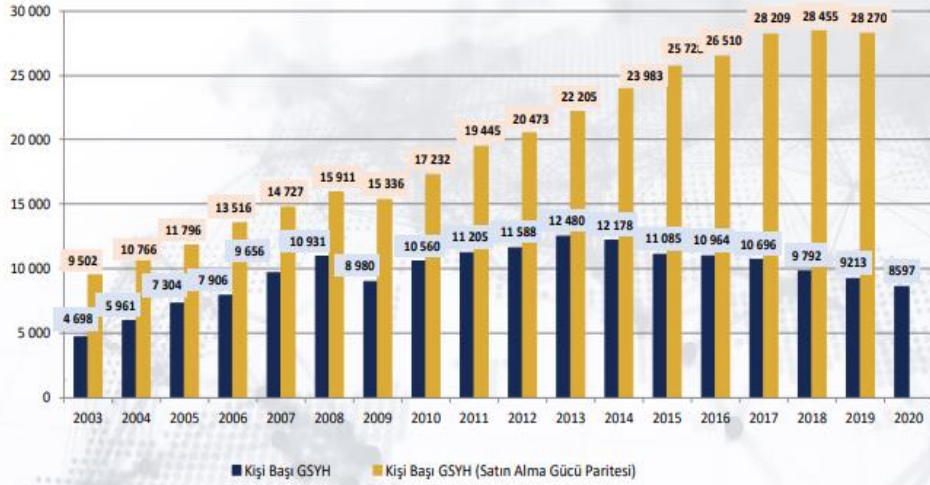
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

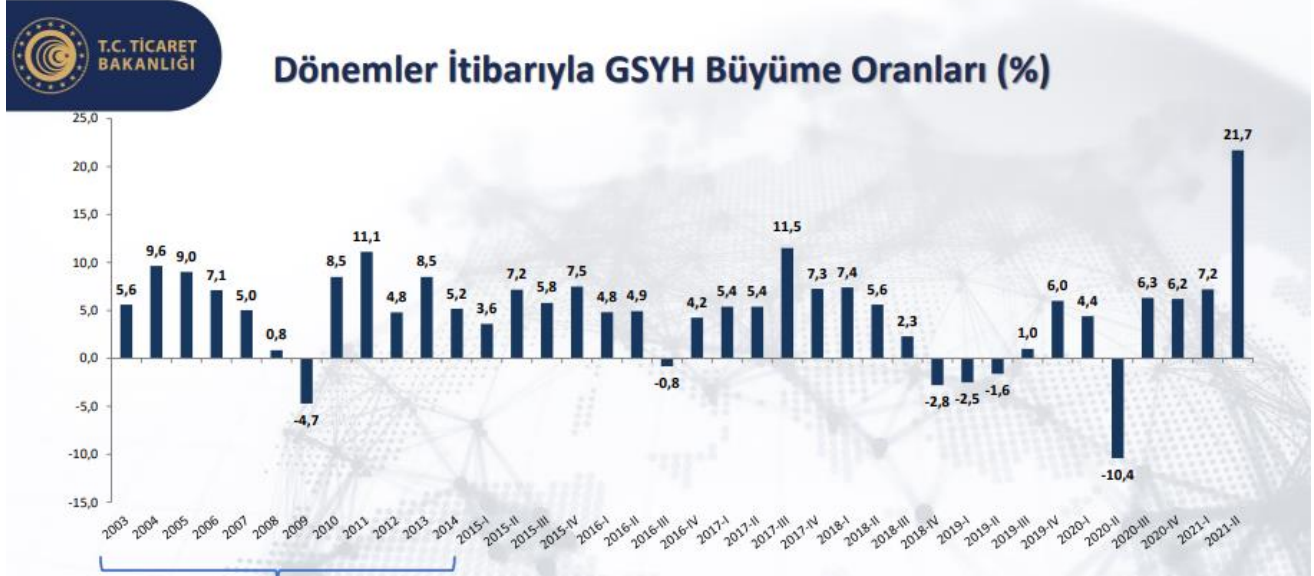
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6
İİHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

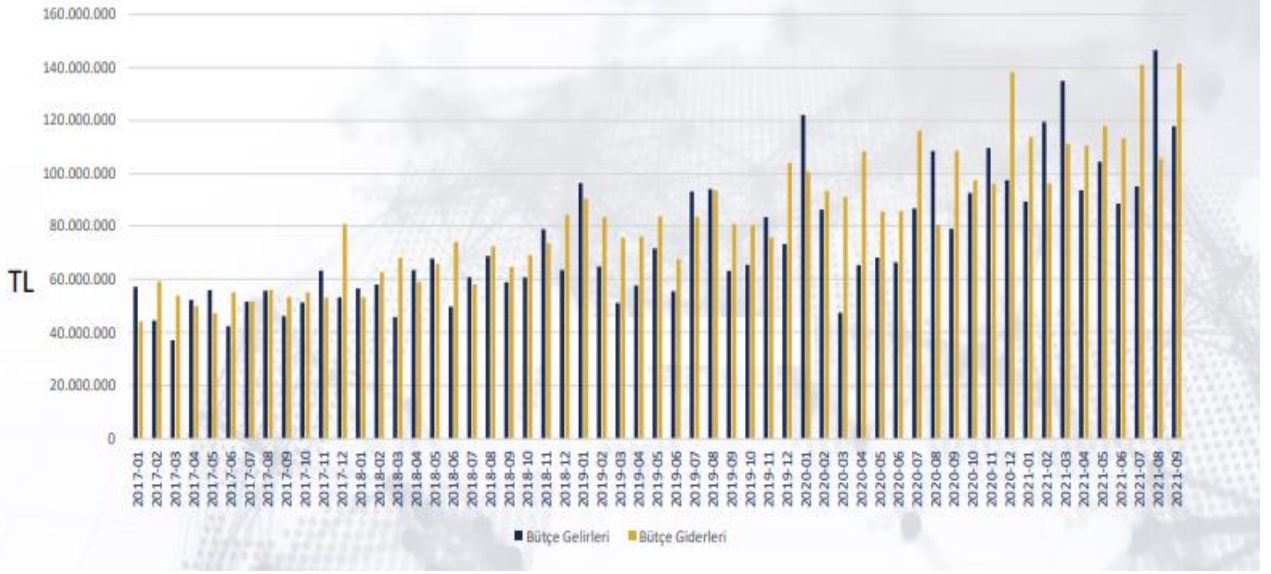
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

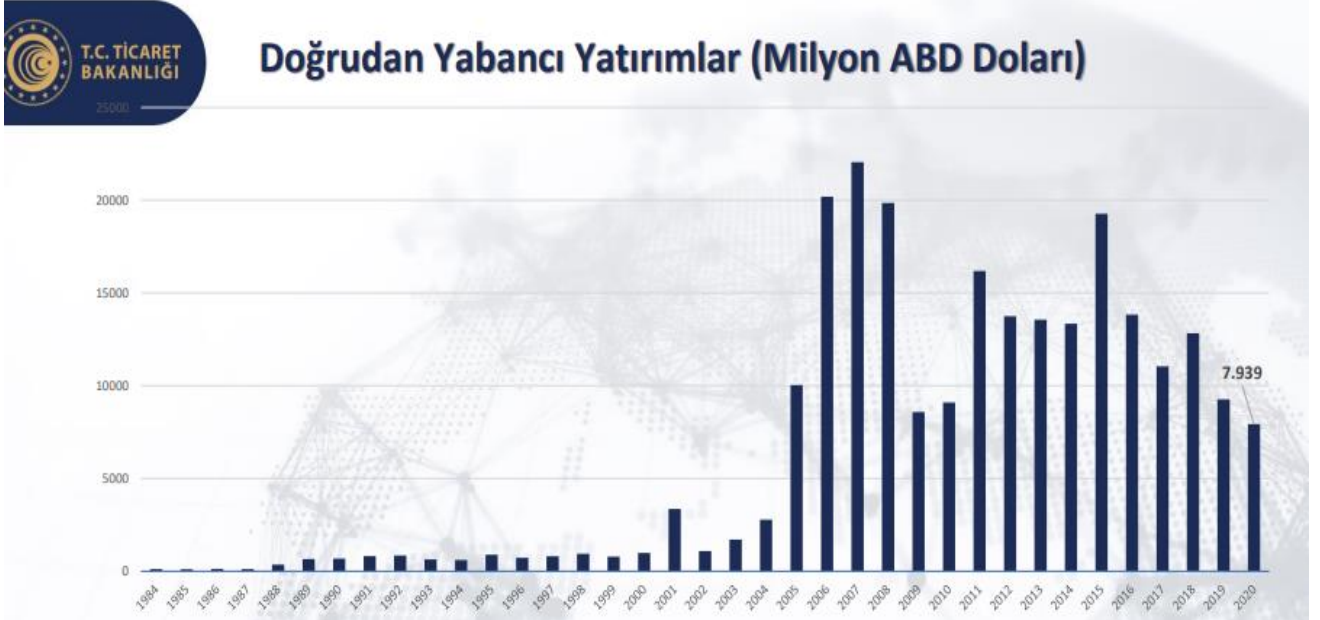
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

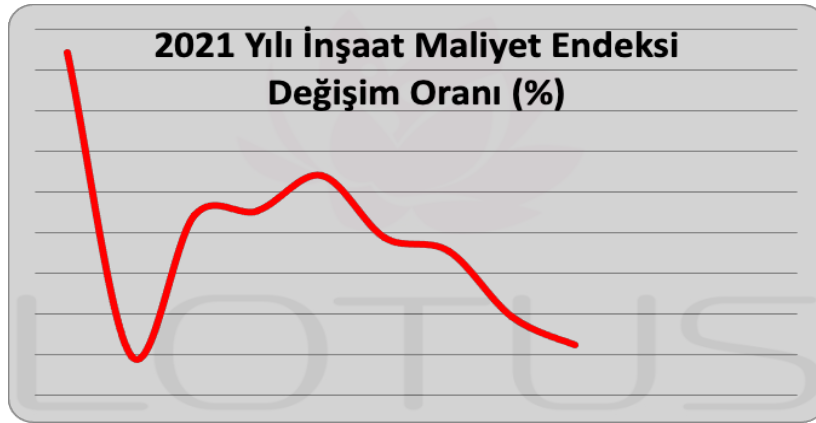
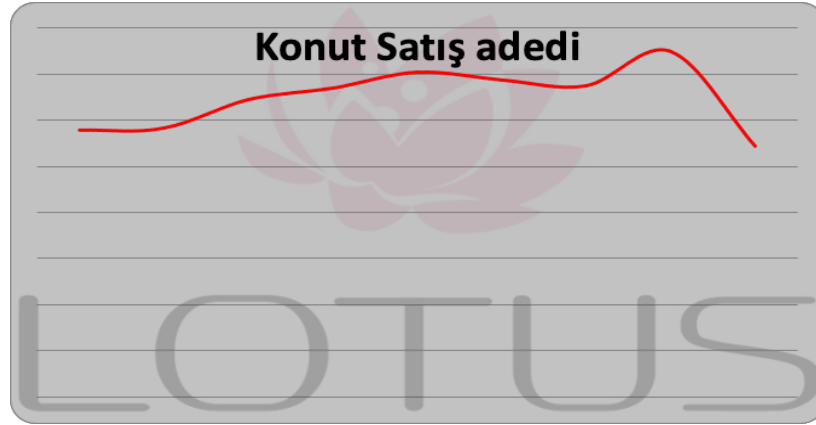
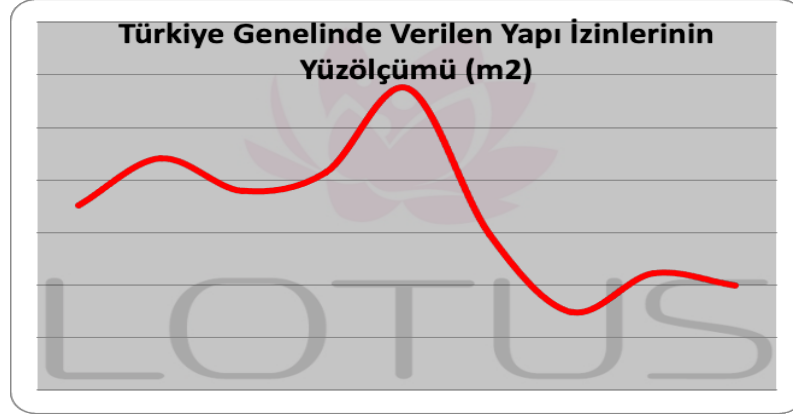
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve

gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)	6076,7 ₺

Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konu arsaların imarlı olması, deniz manzaralı olmaları ve çevrelerinin doğal güzelliği parseller için avantaj sağlayacaktır. Ancak ulaşım imkânlarının bulunmasına karşın kent merkezine olan uzaklıkları olmaları dezavantaj olarak değerlendirilebilir.

13. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümleri aşağıda listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	2018	6	11.788,72
2	2186	3	7.250,12
3	2186	4	3.050,88
4	2186	5	1.428,40
5	2433	1	6.037,77
6	2434	1	6.225,55
7	2435	1	4.675,6
8	2436	1	21.249,4
9	2437	1	6.605,5
10	2438	1	9.443,98
11	2438	2	776
12	2439	1	7.425,11
13	2439	2	41,92
14	2440	1	12.769,27
15	2441	1	5.859,36
16	2442	1	5.588,48
17	2442	2	1.122,68
18	2443	1	4.024,32
19	2585	1	5.064,59
20	2585	2	66,14
21	2586	1	7.789,65
		TOPLAM	128.283,44

- Parsellerin bir bölümü Kalıcı Konutların güneyindeki isimsiz caddeye cepheli olup büyük bir kısmı hali hazırda açılmamış olan imar yollarına cephelidir.
- Bölge eğimli ve hafif engebeli bir topoğrafik 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.

- Üzerlerine inşası başlanmış olan İnnovia Körfez projesi mevcut olup halihazırda çalışmaların durduğu gözlenmiştir. Proje 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. Süresi içerisinde inşaat tamamlanmadığından geçersiz hale gelmiş olan ruhsatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Parsellerin yer aldığı bölgede altyapı eksiktir. Altyapı hizmetleri çok yakın konumdaki İlimtepe Kalıcı Konutları bünyesinde mevcuttur.
- 2018 ada 6 parsel 11.788,72 m² yüzölçümlü olup Alpaslan Bulvarı'na cephelidir. Eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Geometrik olarak amorf bir şekli bulunmaktadır. Parselin Alpaslan Bulvarına olan cephesi yaklaşık 115 m. dir.
- Parseller "**satılabilirlik**" özelliğine sahiptir.



14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumları, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında parsellerin konut amaçlı yapılaşmasının en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı - Bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması - Sınai açıdan gelişmiş bir ilçede konumlu olmaları - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olmaları - Deniz manzaralı olmaları	- Çok sayıda kısıtlayıcı şerh bulunması - Göreceli olarak şehir merkezine uzak kalmaları - Toplu ulaşım imkanlarının kısıtlılığı - Bölgedeki altyapı eksiklikleri - İmar yollarının açılmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri

pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Aşağıda rapora konu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmazlara ilişkin bilgiler sunulmuştur.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa Emsalleri

- **Emsal 1 / Tel: 554 772 65 65**
Taşınmazlar ile aynı bölgede 2220 ada 11 parsel numarasında konumlu, 1.265 m² yüzölçümlü, 3 Kat Konut imarlı (Emsal:0,75 - Hmaks:9,50) satılık parsel. Satış fiyatı; 850.000,-TL (~672,-TL/m²)
- **Emsal 2 / Tel: 507 518 71 89**
Taşınmazlar ile aynı bölgede 2225 ada 7 parsel numarasında konumlu 1.251 m² yüzölçümlü, 3 Kat Konut imarlı (Emsal: 0,50 - Hmaks:6,50) satılık parsel. Satış fiyatı; 950.000,-TL/ (~759,-TL/m²)
- **Emsal 3 / Tel: 539 811 31 60**
Taşınmazlar ile aynı bölgede 2208 ada 9 parsel numarasında konumlu 1.240 m² yüzölçümlü, 3 Kat Konut imarlı (Emsal: 0,50 - Hmaks:6,50) satılık parsel. Satış fiyatı; 600.000,-TL/ (~484,-TL/m²)
- **Emsal 4 / Tel: 532 784 25 39**
Taşınmazlar ile aynı bölgede 2232 ada 15 parsel numarasında konumlu 831 m² yüzölçümlü, 3 Kat Konut imarlı (Emsal: 0,75 - Hmaks:9,50) satılık parsel. Satış fiyatı; 645.000,-TL/ (~776,-TL/m²)
- **Emsal 5 / Tel: 537 716 01 50**
Taşınmazlar ile aynı bölgede 2173 ada 9 parsel numarasında konumlu 1.317 m² yüzölçümlü, 2 Kat Konut imarlı (Emsal: 0,50 - Hmaks:6,50) satılık parsel. Satış fiyatı; 1.050.000,-TL/ (~797,-TL/m²)
- **Emsal 6 / Tel: 554 458 61 79**
Taşınmazlar ile aynı bölgede 2263 ada 12 parsel numarasında konumlu 950 m² yüzölçümlü, 3 Kat Konut imarlı (Emsal: 0,75 - Hmaks:9,50) satılık parsel. Satış fiyatı; 750.000,-TL/ (~789,-TL/m²)
- **Emsal 7 / Tel: 554 458 61 79**
Taşınmazlar ile aynı bölgede 2262 ada 17 parsel numarasında konumlu 1.475 m² yüzölçümlü, 3 Kat Konut imarlı (Emsal: 0,75 - Hmaks:9,50) satılık parsel. Satış fiyatı; 1.040.000,-TL/ (~705,-TL/m²)
- **Emsal 8 / Tel: 552 528 24 44**
Taşınmazlar ile aynı bölgede 2240 ada 13 parsel numarasında konumlu 552 m² yüzölçümlü, 4 Kat Konut imarlı (Emsal: 1,00 - Hmaks:12,50) satılık parsel. Satış fiyatı; 368.000,-TL/ (~667,-TL/m²)

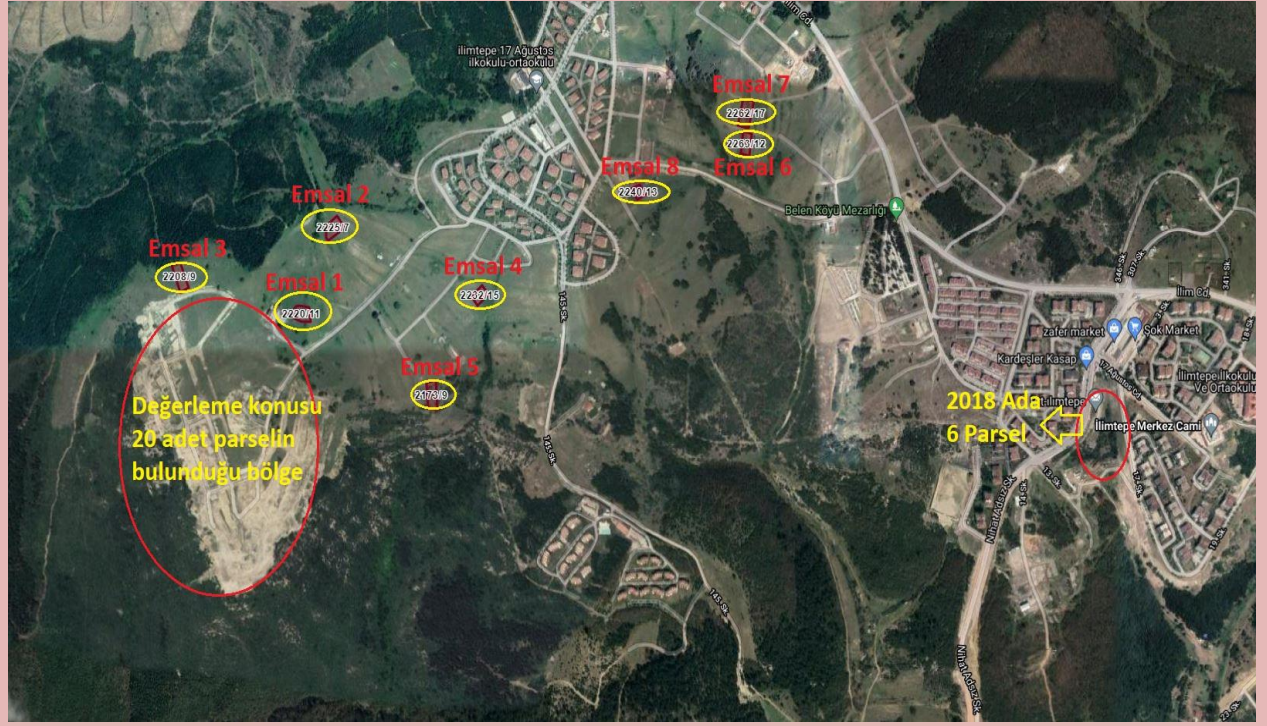
Emsal Analizi (2585 Ada 1 Parsel)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Manzara / Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			5.064,59				Aynı Bölgede			430
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	672	-15%	1.265	0%	Emsal:0,75	-35%	Daha iyi	-10%	-60%	269
Emsal 2	759	-15%	1.251	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	-15%	645
Emsal 3	484	-15%	1.240	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	-15%	411
Emsal 4	776	-15%	831	0%	Emsal:0,75	-35%	Daha iyi	-10%	-60%	310
Emsal 5	797	-15%	1.317	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	-15%	678
Emsal 6	789	-15%	950	0%	Emsal:0,75	-35%	Daha Kötü	5%	-45%	434
Emsal 7	705	-15%	1.475	0%	Emsal:0,75	-35%	Daha Kötü	5%	-45%	388
Emsal 8	667	-15%	552	0%	Emsal:1,00	-40%	Daha Kötü	5%	-50%	333

Not: Emsal analizi 2585 ada 1 parsel üzerinden yapılmış olup, bu parsel baz alınarak diğer parseller için yapılan uygunlaştırma tablosu aşağıdadır.

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA								
Ada-Parsel	Parsel Büyüklüğü		İmar Lejantı / Yapılaşma Hakkı		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
2585-1	5.064,59		Konut (Emsal:0,50)					430
	Yüzölçümü	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
2433-1	6.037,77	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	0%	430
2434-1	6.225,55	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	0%	430
2436-1	21.249,40	-15%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	-15%	360
2437-1	6.605,50	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	0%	430
2435-1	4.675,60	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	0%	430
2440-1	12.769,27	-10%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	-10%	390
2441-1	5.859,36	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	0%	430
2442-1	5.588,48	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	0%	430
2442-2	1.122,68	10%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	10%	470
2586-1	7.789,65	0%	Emsal:0,50	0%	Benzer	0%	0%	430
2439-1	7.425,11	0%	Emsal:0,75	20%	Benzer	0%	20%	520
2438-1	9.443,98	-5%	Emsal:0,75	20%	Benzer	0%	15%	490
2438-2	776,00	15%	Emsal:0,75	20%	Benzer	0%	35%	580
2443-1	4.024,32	0%	Emsal:0,75	20%	Benzer	0%	20%	520
2186-3	7.250,12	0%	Emsal:0,75	20%	Benzer	0%	20%	520
2186-4	3.050,88	0%	Emsal:0,75	20%	Benzer	0%	20%	520
2186-5	1.428,40	10%	Emsal:0,75	20%	Benzer	0%	30%	560

Emsal Krokisi:



Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinde referans olarak 2585 ada 1 nolu parsel dikkate alınmış olup birim m² değeri için 430 TL/m² takdir edilmiş, diğer parsellerin büyüklük, cephe ve manzara gibi koşulları dikkate alınarak birim değerleri belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için takdir olunan m² birim ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kısıtlı yapılaşma hakkı olan ve bir kısmı pazar alanında bir kısmı ise rekreasyon alanında kalan 2018 ada 6 parsel ve teknik altyapı alanında kalan 2439 ada 2 parsel ile 2585 ada 2 parselin değer takdirinde Körfez Belediyesi'nden alınan **2021 yılı emlak rayiç bedelleri** dikkate alınmıştır.

SIRA NO	YEŞİL GYO HİSSE ORANI	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEŞİL GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)	M2 BİRİM DEĞERİ	ARSA DEĞERİ (TL)
1	127446/1178872 211500/1178872	2018	6	11.788,72	3.389,46	87,21	295.594,81
2	3/4	2186	3	7.250,12	5.437,59	520	2.827.546,80
3	228816/305088	2186	4	3.050,88	2.288,16	520	1.189.843,20
4	3/4	2186	5	1.428,40	1.071,3	560	599.928,00

5	452833/603777	2433	1	6.037,77	4.528,33	430	1.947.181,90
6	466917/622555	2434	1	6.225,55	4.669,17	430	2.007.743,10
7	350669/467560	2435	1	4.675,6	3.506,69	430	1.507.876,70
8	398426/531235	2436	1	21.249,4	15.937,04	360	5.737.334,40
9	495413/660550	2437	1	6.605,5	4.954,13	430	2.130.275,90
10	354149/472199	2438	1	9.443,98	7.082,98	490	3.470.660,20
11	20041/77600	2438	2	776	575,59	580	333.842,20
12	556883/742511	2439	1	7.425,11	5.568,83	520	2.895.791,60
13	44289	2439	2	41,92	31,44	54,66	1.718,51
14	957695/127627	2440	1	12.769,27	9.576,95	390	3.735.010,50
15	439452/585936	2441	1	5.859,36	4.394,52	430	1.889.643,60
16	419136/558848	2442	1	5.588,48	4.191,36	430	1.802.284,80
17	84201/112268	2442	2	1.122,68	842,01	470	395.744,70
18	301824/402432	2443	1	4.024,32	3.018,24	520	1.569.484,80
19	379844/506459	2585	1	5.064,59	3.798,44	430	1.633.329,20
20	4960/6614	2585	2	66,14	49,6	54,66	2.711,14
21	44085/778965 6191/778965 533947/778965	2586	1	7.789,65	5.842,23	430	2.512.158,90
			TOPLAM	128.283,44	90.754,06		38.485.704,95

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların YEŞİL GYO hisselerine düşen kısımların toplam değeri için **38.485.700,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

Taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Alınan ruhsatların süreleri dolduğundan geçersiz hale gelmiştir.

18.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

18.8. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

18.10. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar üzerinde yer alan proje için 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. Yapılar süresi içerisinde tamamlanmadığından ruhsatlar geçersiz hale gelmiştir.

18.11. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

GYO Tebliğinin 30.-1 Maddesi (Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.)

Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotek şerhleri arsa sahipleri ile Yeşil GYO arasında düzenlenen hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinden kaynaklı olarak arsa sahipleri lehine şerh edilmiştir. Taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin Tebliğin 30.-1 Maddesindeki işlemlere ilişkin tesis edildiğine dair Yeşil GYO A.Ş.'den temin edilmiş beyan yazısı ektedir. Taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır. Taşınmazlar, GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer alabilir.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **21 adet parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, topografik özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam değeri için,**

38.485.700,-TL (Otuzsekizmilyondört yüzseksenbeşbinyediyüz Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(38.485.700,-TL \div 15,0867 \text{ TL/Euro } (*) \cong \mathbf{2.551.000,-Euro})$

$(38.485.700,-TL \div 13,3290 \text{ TL/USD } (*) \cong \mathbf{2.887.000,-USD})$

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kurları 1,-Euro = 15,0867 TL; 1,-USD = 13,3290TL'dir. Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dâhil (%18) toplam değeri 45.413.126,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **YEŞİL GYO A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımlar halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki :

- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Takbis Belgeleri
- İpotek Yazısı
- Satış Vaadi Sözleşmesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)