

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**(2017\_213)**

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**



**Esenyurt / İSTANBUL**

**(2945 ADA 57 PARSEL)**

**“ ARSA ”**

## 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

### 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 (DEVREDİLEBİLMESENE 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 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

### 6.2 PROJE GELİŞTİRME 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 VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## 12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

### 1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 13.10.2017
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2017\_213\_İSTANBUL\_2945 ADA\_57\_PARSEL
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 08.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 14.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Yeşilkent Mahallesi, 2.073. Sokak 2945 ada, 57 nolu parsel Esenyurt/İSTANBUL adresinde kain mülkün Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 13.10.2017 tarih- 213 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ" ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

### 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

### 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

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

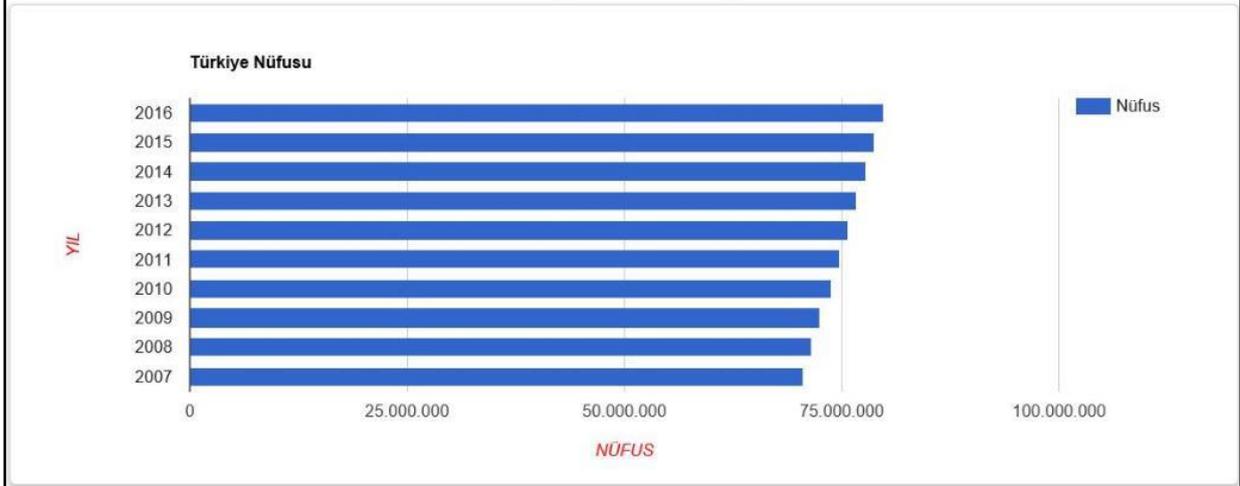
### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

### Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

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

### Türkiye Nüfusu Grafiği



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

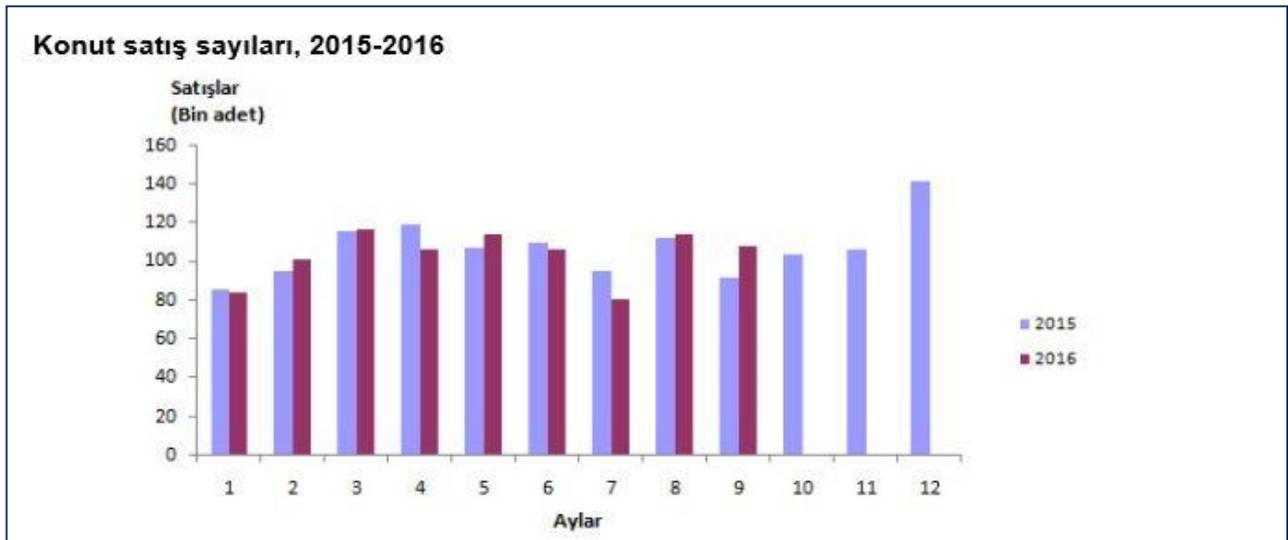
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

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

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

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

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

## 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLİ



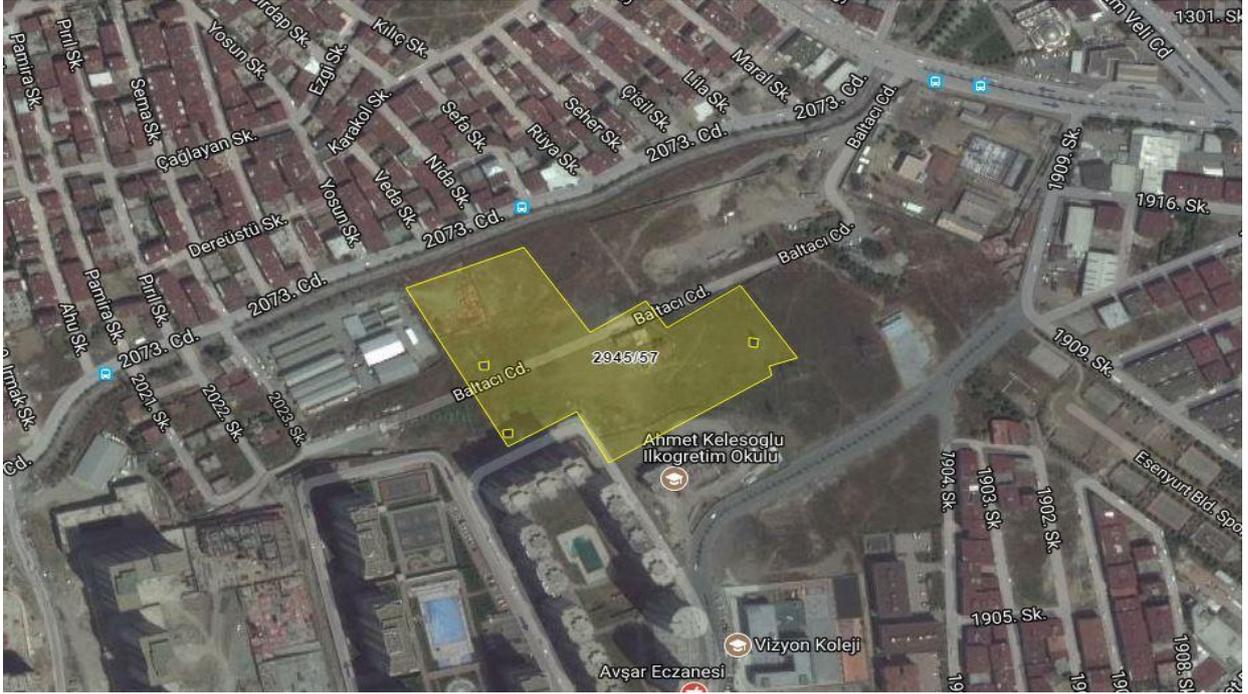
İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 14.804.116 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2073 Sokak üzerinde konumlu 2945 ada 57 parseldir.

Taşınmazın yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 - 12 katlı konut blokları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst -orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir.

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sığramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

1980'li yılların sonuna doğru gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelen bölgeye olan talep, Beylikdüzü - TEM bağlantı yolunun da faaliyete geçmesiyle en üst düzeye ulaşmıştır.

Bu bağlamda Avrupa Yakasındaki en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri olan Beylikdüzü ve Esenyurt Bölgeleri, Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İstanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri, Fi-Tower ve İnnovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Beykent Üniversitesi, Vizyon Koleji, Ahmet Keleşoğlu İ.Ö.O., gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Beylicium, Marka City, Marmarapark AVM, Bauhaus ve 5M Migros gibi büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir bölge haline gelmiştir.

Taşınmazın ulaşım bağlantısı E-5 (D-100) Karayolu ile Avcılarda Büyükçekmece istikametine giderken Haramidereyi geçtikten sonra E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause Alışveriş Merkezinin yanından sağa dönülerek varılan 7. Cadde takiben veya E-5 Karayolu Bizimkent sapağından Esenyurt yönüne dönülerek Atatürk Bulvarı ve Ufuk Caddesi takiben sağlanmaktadır.

E-5 (D100) Karayolu'na alternatif olarak daha uzun olmakla birlikte TEM yolu da kullanılmaktadır. TEM Otoyolu'nun kullanılması durumunda geline istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 600 m.
- Avcılara..... 6,5 km.
- Büyükçekmeceye..... 7 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 17 km.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Rapora konu 2945 ada, 57 nolu parsel 22.328,60 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin hissesine düşen arsa miktarı 7.797,20 m<sup>2</sup> dir. Parsel kuzeyde 2053. Sokağa; güneyde ise Fi Tower Projesi ve Innovia 3. etap projesine cepheli konumdadır. Geometrik olarak amorf şeklinde, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapısı bulunmaktadır. Parselin sokağa cephesi yaklaşık 125 m. dir.

Hali hazırda parsel ile 2.053. Sokak arasında dere bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi bu kısmın planlarda yol olarak görüldüğünü belirtmiştir. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği		
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2945	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	57	Blok No		
Mahallesi		Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü	ESENYURT KÖYÜ	Yüzölçümü	22.328,60 m <sup>2</sup>	No		
Sokağı		Yevmiye No	52696	Eklentisi		
Mevkii		Cilt No	553	Tapu Belgesi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	54844	Cinsi	Kat İrtifakı	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				568173 /2232860	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				207005 /2232860	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				4542 /2232860	

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 17.11.2017 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazın **Yeşil GYO hissesi üzerinde** ;

#### Şerhler Bölümünde;

\*İhtiyati Tedbir: T.C İstanbul 1.Tüketici Mahkemesi'nin 10/04/2017 tarih 2016/ 640 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Davacı Ahmet Çiftçi itirazın iptali davası nedeniyle) 18/05/2017 tarihli, 33607 yevmiye

#### Beyanlar Bölümünde;

\*Diğer (Konusu: Özel Güvenlik Bölgesinde Kalmaktadır. ) Tarih:20/12/2010 Sayı: 2724

\*Bakırköy 3.Tüketici Mahkemesi'nin 09/06/2017 tarih 2017/261 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16/06/2017 tarihli, 40544 yevmiye

#### İpotek Bölümünde;

#### Yeşil GYO ait; 4542 / 2232860 hisse payına ilişkin;

Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine, 1.0 dereceden, 612.000.000,00TL tutarlı, 26.04.2016 tarihli, 27581 yevmiye nolu

Taşınmazın üzerinde mevcut ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

Konu taşınmaz üzerinde bulunan ve **sehven** konulan şerh ve beyan kayıtlarına ekli beyan dilekçeleri ve üst yazı rapor sonunda sunulmuş olup, konu şerh ve beyanların taşınmazı kısıtlayıcı yönde etkilemediği tespit edilmiştir.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
Rapor konu taşınmazın 207005000 /2546004000 hissesinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alma işlemi 18.08.2016 tarihinde gerçekleşmiştir.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Esenyurt Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre: 1) TAKS: 0,40 2) KAKS: 2,50 3) Toplu taşıma yapılacak konut ve konut + ticaret alanlarında; a) Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. b) Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20 lik kısmı plan yolundan en az 15 m cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesidir durumda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. c) Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. d) Toplu taşıma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin ve ya devredilecektir. e) Bu alanda yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanların miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenlemesahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. f) Yukarıdaki şartları sağlama ve toplulaştırma sonucu; -Parsel büyüklüğünün 5000 m2 ile 10000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerlerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m2 ile 15000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerlerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m2 ile 20000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerlerine göre yapılaşma hakkı %15, -Parsel büyüklüğünün 20000 m2 ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerlerine göre yapılaşma hakkı %20 artırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

Taşınmazın üzerinde mevcut ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh yabancılara devrine engel, T.C. uyruklulara devrine engel değildir.

Konu taşınmaz üzerinde bulunan ve sehven konulan şerh ve beyan kayıtlarına ekli beyan dilekçeleri ve üst yazı rapor sonunda sunulmuş olup, konu şerh ve beyanların taşınmazı kısıtlayıcı yönde etkilemediği tespit edilmiştir.

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

Taşınmazın üzerinde mevcut ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

Konu taşınmaz üzerinde bulunan ve sehven konulan şerh ve beyan kayıtlarına ekli beyan dilekçeleri ve üst yazı rapor sonunda sunulmuş olup, konu şerh ve beyanların taşınmazı kısıtlayıcı yönde etkilemediği tespit edilmiştir.

Taşınmaz, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığından "Arsalar" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

#### 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Esenyurt Belediyesinde yapılan incelemelerde arşiv görevlisi rapora konu parsel için yapı ruhsatı bulunmadığını belirtmiştir.

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

##### Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Esenyurt Belediyesinde yapılan incelemelerde arşiv görevlisi rapora konu parselde ait yapı ruhsatı bulunmadığını belirtmiştir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali vb duruma rastlanılmamıştır.

##### İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları, **TAKS:** 0,40, **KAKS:** 2,50 şeklindedir.

#### 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

Taşınmaz üzerinde ruhsatsız gecekondular tarzı yapılar bulunmaktadır. Bu yapılar gecekondular tarzı yapılaşmalar olduğundan yapı denetime tabi değildir.

#### 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 yapılmamaktadır.

### 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

#### 6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- \* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- \* Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- \* Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### 6.2. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Bu yöntem, değerlendirilmesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir. Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

#### 6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz 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 İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 60 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

### 8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- \*Ulaşım imkanlarının kolaylığı
- \*Ayrıcalıklı konumu,
- \*Mevcut imar durumu,
- \*Bölgede altyapı bulunması,
- \*Nitelikli projelere olan yakınlığı,
- \*Yüzölçümünün büyüklüğü.

### 8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- \*Hisseli olması
- \*Parsel üzerinde ruhsatsız yapıların bulunması

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

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

## EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

**Coldwel Banker-Kuzey Emlak- 0 531 762 43 80;** Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin katta konumlu, 500 m<sup>2</sup> (bodrum 200, zemin 300 m<sup>2</sup>) olduğu beyan edilen şerefiyesi daha yüksek işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 4.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (4.200.000 TL/5000=8.400 TL/m<sup>2</sup>) Kira bedelinin 20.000TL/ay olabileceği pazarlık payı bulunduğu beyan edilmiştir)

**Gayrimenkul Hattı Skyport Emlak, 0 533 684 28 39;** Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin + asma katta konumlu, 355 m<sup>2</sup> (bodrum 100, zemin 200 m<sup>2</sup>, asma kat 55 m<sup>2</sup>) olduğu beyan edilen şerefiyesi daha yüksek işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 1.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.850.000 TL/355=5.200 TL/m<sup>2</sup>) Kira bedelinin 15.000TL/ay olduğu beyan edilmiştir.

**Excellence İstanbul Gayrimenkul, 0 533 340 28 00;** Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 14. katta 2+1 158 m<sup>2</sup> alanlı mesken 435.000 TL bedelle satılıktır. (2.753 TL/m<sup>2</sup>)

**Emlak Evi, 0 531 083 06 60;** Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 3. katta 3+1 127 m<sup>2</sup> alanlı mesken 400.000 TL bedelle satılıktır. (3.150 TL/m<sup>2</sup>)

**Sahibinden, 0 506 584 33 30;** Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 12. katta 1+1 54 m<sup>2</sup> alanlı mesken 180.000 TL bedelle satılıktır. (3.333 TL/m<sup>2</sup>)

**Trimax Beylikdüzü Milpark, 0 532 345 62 55;** Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 11. katta 3+1 170 m<sup>2</sup> alanlı mesken 595.000 TL bedelle satılıktır. (3.500 TL/m<sup>2</sup>)

**Gayrimax Gayrimenkul, 0 532 645 46 69;** Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m<sup>2</sup> alanlı mesken 125.000 TL bedelle satılıktır. (3.788 TL/m<sup>2</sup>)

**Sahibinden, 0 532 238 19 60;** Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m<sup>2</sup> alanlı mesken 650.000 TL bedelle satılıktır. (3.823 TL/m<sup>2</sup>)

**Akturan İnşaat, 0 533 233 00 77;** Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m<sup>2</sup> alanlı mesken 130.000 TL bedelle satılıktır. (3.939 TL/m<sup>2</sup>)

**İndex Gayrimenkul, 0 554 822 61 29;** Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m<sup>2</sup> alanlı mesken 680.000 TL bedelle satılıktır. (4.000 TL/m<sup>2</sup>)

## ARSA EMSALLERİ

**Coldwell Banker Turkuaz, 0 532 574 77 45;** Değerleme konusu taşınmaza göre daha pasif konumda bulunan, şerefiyesi daha düşük, E: 2.00, Hmaks: serbest imar kısıtlarına sahip 9.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 21.000.000 TL bedelle satılıktır. (2.300 TL/m<sup>2</sup>)

**GöksuEmlak, 0 532 637 12 20;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, E: 2.00, Hmaks: serbest imar kısıtlarına sahip 7.000 m2 yüzölçümlü arsa 24.000.000 TL bedelle satılıktır. (3.400 TL/m2)

**Bağdatlı Beylikdüzü Emlak, 0 532 474 25 44;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut+ticari imarlı, 400 m2 yüzölçümlü arsa 1.750.000 TL bedelle satılıktır. (4.375 TL/m2)

**\* Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 3.250.-TL/m2 alınmıştır.**

#### **8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

#### **8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

#### **8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

#### **9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ**

##### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri**

Mesken 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. Taşınmazın olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, hisseli olması gibi olumsuz özellikleri de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur. Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

##### **Proje Geliştirme Yöntemi Kabulleri**

- Konu taşınmazın halihazırda terkleri yapılmış konut imarlı parsellerdir.
- Konu taşınmazın yapılaşma kısıtları TAKS: 0,40, KAKS: 2,50, Hmaks: serbest olduğundan, emsal alanları bu kısıtlar kullanılarak yapılmış, hesaplamalar tablo şeklinde rapor içeriğinde gösterilmiştir.
- Mevcut imar durumu göz önünde bulundurularak, konu taşınmaz üzerine; 18-21 katlı 15 bloklu bir site yerleşimi planlanmıştır.
- Ekspertize konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 35 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 12 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski 2945 ada 57 parsel için % 5 olarak 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 Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

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

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m2 birim değeri 3.250 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsanın değeri;

$$22.328,60 \text{ m}^2 \times 3.250 \text{ TL} = 72.567.950 \text{ TL}$$

**Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ne ait arsa hissesinin değeri ise,**

$$7.797,20 \text{ m}^2 \times 3.250 \text{ TL} = \mathbf{25.340.900 \text{ TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.

### Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde; arsa sahipleri ve müteahhitleri arası anlaşmanın % 35 ile yapıldığı ve bölgedeki dairelerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ortalama ve pazarlıklı değerleri dikkate alınmıştır. Yapılan tespit sonrası dairelerin satışlarının yapılarak nakde dönüşümlerini sağlamak amacıyla birim fiyatın **3.875,00 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği öngörülmüştür. (Bu öngörünün dayanağı Emsaller ve Değerlendirmeler bölümünde, yakın bölgedeki daire emsalleri ve şerefiyeleri gözetilerek bulunan değerlerdir.) Aşağıdaki tablolarda 2945 ada 57 parsel için Proje Geliştirme Analizi yapılarak tespit edilen değerler gösterilmiştir.

KAT KARŞILIĞI ORANI	30%	KISITA GÖRE TOPLAM DAİRE SAYISI	1080
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	22.328,60	DAİRE ALANI	51,69
TAKS	0,40	DAİRENİN SATILABİLİR M2 BİRİM FİYATI (TL/M2)	3.875,00
KAKS	2,50	TOPLAM CİRO	216.308.312,50 TL
EMSAL ALAN	55.821,50		
YAPI BİRİM MALİYETİ (4 A yapı sınıfı-TL/m2)	1.425,00		
TOPLAM ALAN (m2)	55.821,50		
PROJE MALİYETİ	79.545.637,50 TL		
TOPLAM CİRO		216.308.312,50	
PROJE KONJONKTÜR RİSKİ		5%	
RİSK SONRASI CİRO		205.492.896,88	
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PAY		71.922.513,91	
ARSA TOPLAM DEĞERİ		71.922.513,91	
ARSA M2 BİRİM FİYATI (TL/M2)		3.221,09	

Yapılan proje geliştirme analizine göre konu taşınmazın değeri ~ 79.545.637,50.-TL (YetmişdokuzmilyoibeşyüzkırkbeşbinaltıyüzotuzyediTürkLirası,Elli Kuruş'tur.) olarak takdir edilmiştir.

**Arsanın Yeşil GYO A.Ş. nin hissesine düşen kısmının değeri ise;**

$$7.797,20 \text{ m}^2 \times 3.221,09 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{25.115.483 \text{ TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.

### 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 Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

## 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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

Değerleme yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

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

Taşınmazın üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan, GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer alabilirler.

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 27 (Yirmiyedi) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

**-Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;  
Yeşil GYO hissesine düşen; 7.797,20m2 için;**

**25.340.900- TL** (YirmibeşmilyonüçyüzkırkbindokuzyüzTürkLirası)

~ 5.609.745.-EURO (BeşmilyonaltıyüzdokuzbinyediyüzkırkbeşEuro)

~ 6.573.685.-USD (AltımilyonbeşyüzyetmişüçbinaltıyüzseksenbeşAmerikanDoları)

\*(Hesaplamalarda T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.8549.-TL, EURO Satış Kuru 4.5173.-TL olarak alınmıştır.)

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

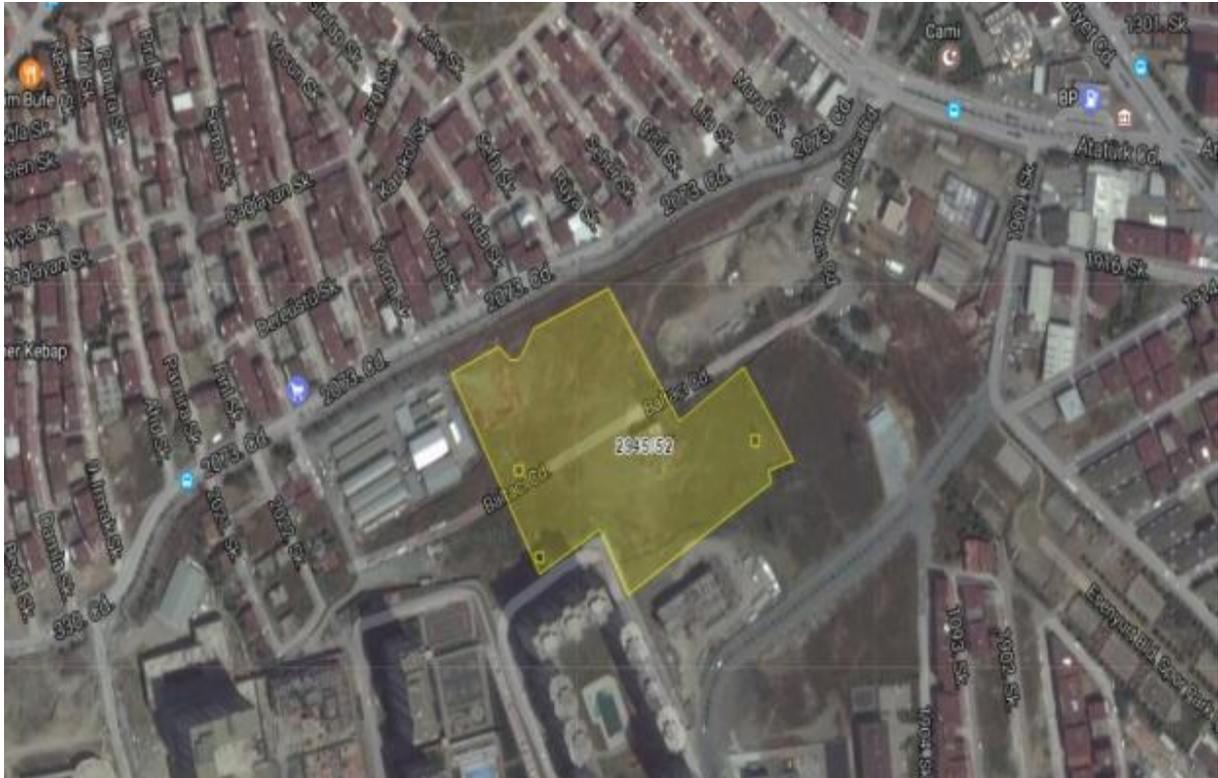
## 12.EKLER







P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Arka Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24A4C	2945	33	25459,77 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



## TAKBİSLER

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2945/57			
Zemin No	: 95765041	Yüzölçüm	: 22.328,60 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Taş. Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Esenyurt TM					
Mahalle / Köy Adı	: ESENYURT Köyü					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 553 / 54844					
Kayıt Durum	: Aktif					
<b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	DİĞER (Konusu: ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 20/12/2010 Sayı: 2724	KEÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	-	-		
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>						
Sistem No	Malik	Elbirtigi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
378516261	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		568173 / 2232860	5.681,73	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İhtiyati Tedbir: T.C İSTANBUL 1. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/04/2017 tarih 2016/ 640 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AHMET ÇİFTÇİ İTİRAZIN İPTALI DAVASI NEDENİYLE.)		18/05/2017 - 33607	-		
Beyan	AKIRKOY 3 TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih: 16/06/2017 Sure.)		16/06/2017 - 40544	-		
378516262	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		207005 / 2232860	2.070,05	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İhtiyati Tedbir: T.C İSTANBUL 1. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/04/2017 tarih 2016/ 640 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AHMET ÇİFTÇİ İTİRAZIN İPTALI DAVASI NEDENİYLE.)		18/05/2017 - 33607	-		
Beyan	AKIRKOY 3 TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih: 16/06/2017 Sure.)		16/06/2017 - 40544	-		
378516269	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		4542 / 2232860	45,42	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İhtiyati Tedbir: T.C İSTANBUL 1. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/04/2017 tarih 2016/ 640 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AHMET ÇİFTÇİ İTİRAZIN İPTALI DAVASI NEDENİYLE.)		18/05/2017 - 33607	-		
Beyan	AKIRKOY 3 TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih: 16/06/2017 Sure.)		16/06/2017 - 40544	-		

Rapor Tarihi / Saat : 17.11.2017 10:14

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN.31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:456000485 SicilNo:1070	Evet	612.000.000,00 TL	%36 değişken 1 / 0	F.B.K.		26/04/2016- 27581	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
<b>İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 57 Parsel	4542 / 2232860	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	612.000.000,00 TL	26/04/2016- 27581	-			
<b>İpotek S/B/İ Bilgisi</b>								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
<b>Düşünceler</b>								
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var )</b>								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2945/59					
Zemin No	: 95765042	Yüzölçüm	: 117.487,75 m2					
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Taş. Nitelik	: Arsa					
Kurum Adı	: Esenyurt TM							
Mahalle / Köy Adı	: ESENYURT Köyü							
Mevkii	:							
Cilt / Sayfa No	: 553 / 54849							
Kayıt Durum	: Aktif							
<b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>								
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	DİĞER (Konusu: ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 20/12/2010 Sayı: 2724	KEÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	-	-				
Şerh	TEK lehine irtifak hakkı	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	04/03/2009 - 4658	-				
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>								
Sistem No	Malik	Elbirtigi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
378516426	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARİET A.Ş.		1861140 / 11748775	18.611,40	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -		
378516450	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		7993810 / 11748775	79.938,10	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -		

Rapor Tarihi / Saat : 17.11.2017 10:14



**Tarih** : 13.11.2017

**Sayı** : 2017/3

**Konu** : 2945 ada, 57 (Eski Parsel No:55) parselle ilişkin tapu takyidatları hk.

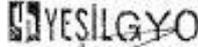
**DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye**

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü'nde bulunan, tapuda 2945 ada, 57 parselde kayıtlı taşınmazımız üzerindeki beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında "İhtiyati Tedbir" şerhi konulan İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi'nin 2016/640 E. Sayılı dosyası Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu itirazın iptali davasına ilişkindir. Şirketimiz'in Innovia 4. Etap Projesi kapsamında daire satın almış davacı müşteri, mücbir sebep süresi dikkate alınmadan hesaplanan 42.793-TL değer üzerinden açtığı dava ile gecikme cezası ödenmesini talep etmekte olup dava neticesinde ya itirazlarımız doğrultusunda davanın reddine karar verilecek ya da gecikme cezası bedeli kendisine ödenecektir. Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında yer alan İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi'nin 2016/640 E. Sayılı dosyasından bahse konu parselle konulan "İhtiyati Tedbir" şerhi dava dosyasından hataen bu parselle konulmuş olup hatalı işlemin düzeltilmesi dava dosyasından ekli beyan dilekçesi ile talep edilmiştir. **(Ek-1)**

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında "davalıdır" şerhi konulan Bakırköy 3. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/261 E. Sayılı dosyası Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu alacak davasıdır. Davacı müşteri 77.000-TL değer üzerinden açtığı dava ile ödediği tutarın ferileri ile ödenmesini talep etmekte olup dava neticesinde ya taşınmaz davacı adına tescil edilecek ya da ödediği tutar kendisine iade edilecektir. Söz konusu dava dosyasında bahse konu parselle konulan "İhtiyati Tedbir" şerhi dava dosyasından hataen bu parselle konulmuş olup hatalı işlemin düzeltilmesi dava dosyasından ekli beyan dilekçesi ile talep edilmiştir. **(Ek-2)**

Bilgilerinize sunarız.  
Saygılarımızla,



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, Yılantı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272130/01010101 E. Sic. No: 272130/01010101004  
Büyükdere 47/00180 Beşiktaş/Beşiktaş 34398 34171

**Kamil Engin Yeşil**  
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**EK-1**

**İSTANBUL İ. TÜKETİCİ MAHKEMESİ'NE,**

**Dosya No: 2016/640 E.**

**DAVALI** : YEŞİL G.Y.O. A.Ş.  
**VEKİLİ** : AV.ERDOĞAN BİÇER  
**KONU** : Dava konusu dışında kalan 57 ve 58 Parsel kayıtlarına konulan tedbirin kaldırılması talebimizdir.

**AÇIKLAMALAR**

Sayın Mahkemenizin 06.04.2017 tarihli ara kararı ile 2945 Ada 36 Parselde kayıtlı taşınmaz üzerine ihtiyati tedbir konulmasına karar verilmiştir.

Tedbir kararını kabul anlamına gelmemek üzere; dava konusu taşınmazın bulunduğu Innovia 4 Projesi yalnızca 59 parsel üzerinde yapılmaktadır. 36 parsel imar uygulamaları sonucu önce 49 parsel, daha sonra 59 parsel olmuştur.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NE YAZILAN MÜZEKKERDE YALNIZCA "36 PARSELDE" KAYITLI TAŞINMAZ ÜZERİNE TEDBİR KONULMASI İSTENMİŞ OLMASINA RAĞMEN ESENYURT TAPU MÜDÜRLÜĞÜNCE HATALI OLARAK 57 VE 58 PARSEL ÜZERİNDEKİ KAYITLARA DA TEDBİR KONULMUŞTUR. 57 VE 58 PARSELİN İŞ BU DAVA KONUSU PROJE İLE HİÇBİR İLGİSİ BULUNMAMAKTADIR.

57 ve 58 Parsel kayıtlarına hatalı olarak tedbir konulduğu Tapu Müdürlüğü tarafından gönderilen 18.05.2017 tarihli yazı cevabı ve tapu kayıtları ile; ayrıca iş bu dilekçemiz ekinde sunulan tapu kayıtları ile de sabittir.

Tamamen dava konusu dışında kalan ve dava konusu proje ile hiçbir ilgisi bulunmayan yanlış, hatalı tedbirler nedeniyle müvekkilim mağduriyet yaşamaktadır. Bu nedenlerle 57 ve 58 Parsele konulan hatalı tedbir kaydının kaldırılmasına, bu hususta Esenyurt Tapu Müdürlüğü'ne ivedi olarak müzekkere yazılmasına karar verilmesini talep etmekteyiz.

**NETİCE VE TALEP:** Yukarıda arz ve izah edilen nedenlerle; Esenyurt Tapu Müdürlüğü'ne müzekkerek yazılarak 57 ve 58 Parsel üzerindeki hatalı tedbir kaydının kaldırılmasının istenmesine karar verilmesini bilvekele talep ederiz. 23.10.2017

EK: Davaya konu taşınmaza ilişkin yapı ruhsatları  
Tapu Kayıtları

**Dava Vekili**  
**Av. Erdoğan Biçer**  
(e-İmzalıdır)

Ancak 6100 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 389. Maddesinde ve 390. maddesinde yer alan şartlar gerçekleşmediğinden ve davacı yanca ilgili kanun maddeleri kapsamında haklılığını kanıtlayacak yeterli delil sunulmadığından davalıdır şerhi kararının kaldırılması gerekmektedir.

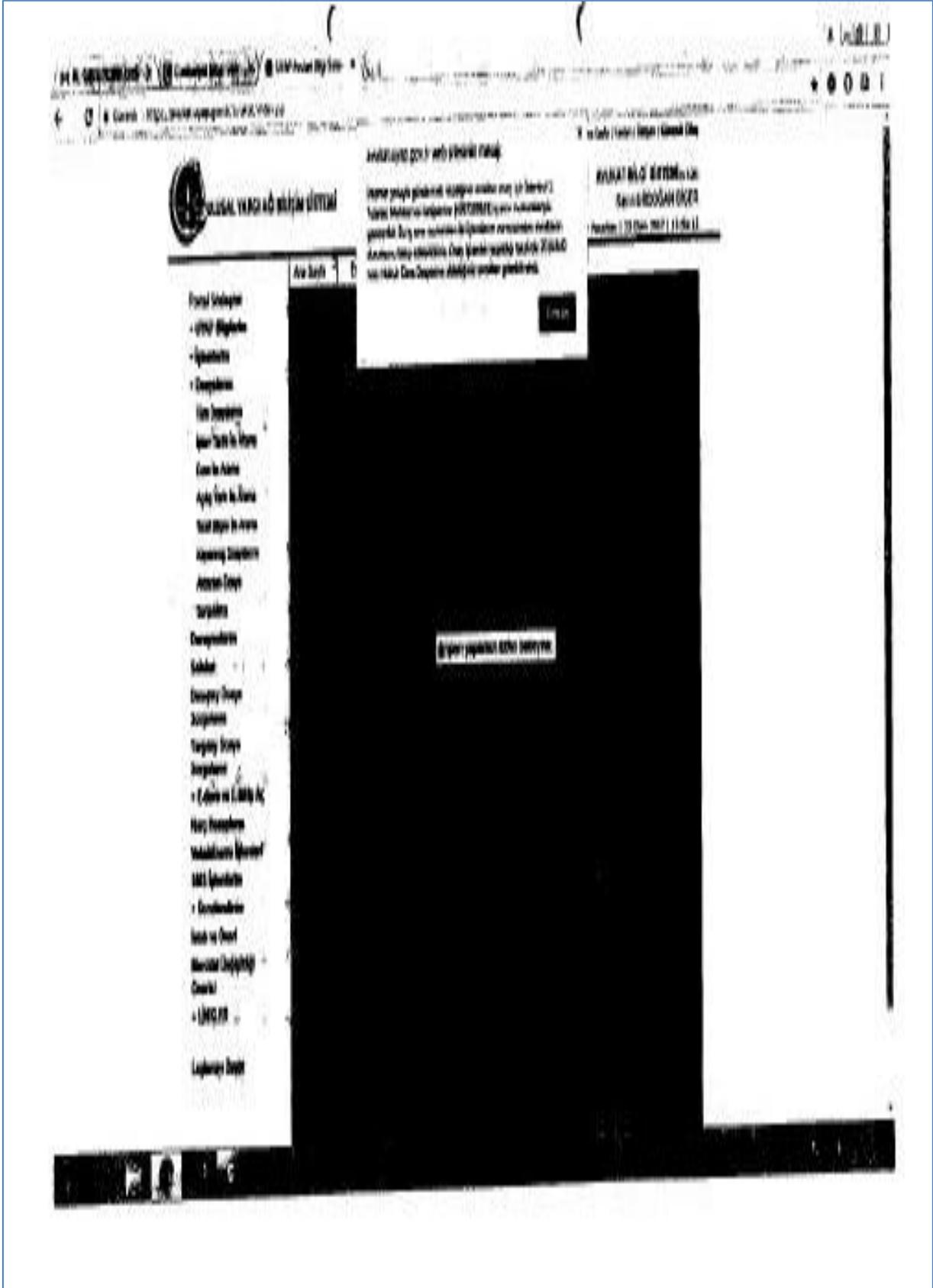
**Nitekim 6100 sayılı HMK'nun 390.maddesinde aynen;**

*"**Talep edenin haklarının derhâl korunmasında zorunluluk bulunan hâllerde, hâkim karşı tarafı dinlemeden de tedbire karar verebilir. Tedbir talep eden taraf, dilekçesinde dayandığı ihtiyatî tedbir sebebinin ve türünü açıkça belirtmek ve davanın esası yönünden kendisinin haklılığını yaklaşık olarak ispat etmek zorundadır.**"* Şeklinde olup, ihtiyatî tedbir kararının verilmesi için şartların oluşmadığı, davacı tarafın haklılığını ispat edemediği ortadadır.

Menfaat dengesinin sağlanması adına davacı yanın dairesinin satış sözleşmesindeki değeri **dikkate alındığında 57 ve 58 parsel üzerine davalıdır şerhi işlenmesi de menfaat dengesini açıkça müvekkil şirket aleyhine zedelemektedir. Menfaat dengesinin sağlanabilmesi adına söz konusu parseller üzerinde yer alan davalıdır beyanının kaldırılması gerekmektedir.**

Belirtilen nedenlerle **dava konusu olmayan** İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 2945 Ada, 57 ve 58 parsel üzerine konulan müvekkil şirketin önüne geçilemeyecek zararlar ile karşılaşılması adına ve bu zararların davacı yanın zarar ihtimali karşısında kat ve kat fazla olacağı, menfaat dengesinin müvekkil şirket aleyhine olarak ilerleyeceği açık olduğundan söz konusu parsel üzerindeki davalıdır şerhi kaldırılmasına karar verilmesini saygılarımızla arz ve talep ederiz. **24.10.2017**

**Talepte Bulunan  
Davalı  
Yeşil Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.  
Vekili  
Av. Seyilay YAĞIZ  
Ek: Yapı Ruhsatı**



EK-2

**ANTHUKUK**

Av. Aysel TAN UZUNER & Av. Emel BAYNAKTAR TEMELİ  
Cumhuriyet Cad. Kök Apartmanı No: 193 Kat: 3 Daire 13-A  
(34368) Haricçe Şişli / İSTANBUL  
Tel : +90 (212) 296 01 00 Fax : +90 (212) 295 4719  
E-mail: anthukuk@anthukuk.com Web : www.anthukuk.com

T.C.  
BAKIRKÖY  
3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ  
-4.10.2017

**BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ  
SAYIN HÂKİMLİĞİNE**

**Dosya No:2017/261 Esas**

**TALEPTE BULUNAN**

**DAVALI** : Yeşil Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.

**VEKİLİ** : Av. Aysel TAN UZUNER

-adres antettedir.-

**DAVACI** : Tayfun GİTMEZ

**VEKİLİ** : Av. Kadir BUZ

-adres dosyada mübrez-

**KONU** : Sayın Mahkemeniz nezdinde görülen işbu davada 57 ve 58 parsel üzerine konulan davalıdır şerhinin kaldırılması talebimiz hakkındadır.

**ACIKLAMALAR** :

Sayın Mahkemenizce yukarıda esas numarası verilen dosya ile davacı tarafından ikame edilen işbu davada, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 2945 Ada 58 ve 57 parsel üzerine ara karar düzenlenmeksizin "davalıdır" şerhi işlenmişse de işbu haksız, mesnetsiz, usule ve yasaya aykırı tedbir kararının kaldırılması gerekmektedir. Şöyle ki;

**DAVACI TARAFIN TALEPLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLEN HAKSIZ VE HUKUKA AYKIRI DAVALIDIR BEYANININ KALDIRILMASI GEREKMEKTEDİR.**

Davacı tarafça dava dilekçelerinde "*taşınmazın tapu kaydına tedbiren şerh konulmasına*" karar verilmesi talep edilmiştir.

Sayın Mahkemenizce yukarıda esas numarası verilen dosya ile davacı tarafından ikame edilen işbu davada, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 2945 Ada 57 ve 58 parsel üzerine herhangi bir karar verilmeksizin **davalıdır şerhi konulmuştur. ANCAK DAVAYA KONU TAŞINMAZ EKTE SUNULU YAPI RUHSATINDA DA GÖRÜLECEĞİ ÜZERE ESKİ 49 PARSEL YENİ 59 PARSEL ÜZERİNDE BULUNMASINA RAĞMEN DAVA KONUSU OLMAYAN PARSELLER ÜZERİNE DAVALIDIR BEYANININ İŞLENİLMESİ İLE MÜVEKKİL ŞİRKETİN MÜLKİYET HAKKI ZEDELEMEDİR.**



**BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uyulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDDK.13.00.0.140-89 -15522 / 29 Nisan 2012  
Konu: Değerleme Yetkisi

**DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankacılık Değerleme Hizmeti Vererek Kuruluşun Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde öngörülen, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkul bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisini verilmesine oyğun görülmüştür.

Kurucula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumunuza yapılacak bildirimler için bildirimler yer almaktadır, bu yükümlülükleri yerine getirmeye yönelik olarak yetine getirilmesi, mevzuata aykırı şekilde sebebiyet verilmesine bakılmadan (özen ar etmemektedir). 5411 Sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmesi olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans bulmalarına ilişkin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile ilgili olan personel tamamında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevkif edecek belgelerin doküman edilmesini ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen bildirimler hasebi kuru kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerle olan maddeler kapsamındaki durumların da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesini gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşırsa halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olacaktır. Bu nitelikleri tevkif edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamında işlemler 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen bildirimler kapsamında gösterilmesi şirketlerin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşırsa halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olacaktır.

Yardımcı Bilgin: No:111 Kuruluş:0680 ANKARA  
Tel:0312 451 64 63 Faks:0312 42 48 71  
İnternet adresi: www.mddk.org.tr

Dijer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlanabilir), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz listenin yerini tutması, durumu, kullanılabilirliği, bütünlüğü ve çevre emelleri için önüne alınarak satış kabiliyeti, mevzuatı uygunları için önünde bulundurulabilir) maddeli projeye ilişkin durumu ve alana göre değerlendirme değeri maddesi yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tamine yer verilerek hasebi kuru hususları içermeyen "kuru rapor" formatında rapor hazırlanmaması ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulün karşılaştırılması amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerinin "bu" faydaların tüm raporlarında mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yitide beş oranda paya sahip ve yitide bir karlıca değerlendirme raporuna imzalamaya yetkili verilen emsal tarafların imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrica değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadı ile imzalanması ve raporların satış iznini birer öncekilerin mutlaka baskaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

"Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygun hasebi kuru azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir hasebi kuru almadan baskıya girilerek değerlendirilmesi ve Yönetmeliğin "Bağlımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Tazlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

"Sözleşmeli olarak rapor hazırlanmış kişilerin Yönetmeliğin bağlamında işlemler için bildirimler çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlama veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili emelleri gerektiren diğer emellerde, söz konusu yükümlülükler değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilecek emsal komisyoncularla yapılacak tevkif edilmesini durumunda sözleşmelerinde belirtilen hususlara yönelik tedbirlerin alınması,

"Sözleşmeli olarak çıkış kişilerce hazırlanmış raporların kapsamı bir şekilde kontrol edilmesi, tek tek analiz tabii tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*[İmza]*  
Özgür DALGİC  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**T.C. BASBAKANLIK**  
Sermaye Piyasası Kurulu

**#02741**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15. 268 / 4739 / 13.02.2012  
Konu :

**DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Çankaya Cad. Kırıbağ Sok. No:435  
06700 GOP / ANKARA

İlg: 11.12.2007 tarihli yazınız. / 22 Ocak 2012

İlgide kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kuruluşunuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Veren Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurucula Lisanslarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurucula listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurucula listeye alınması talebinin olumlu karşılanması karar verilmiştir.

Bu çerçevede,  
A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerinin uygulanması gerekmektedir olup, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapmaları 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe giren mevzuatı Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun şekilde ve bunları uygulayacak şekilde olmalıdır.  
B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunu Kuruluşunuza izlemeye ve mevzuata aykırı uygulamaların tespit edilmesini halinde Kuruluşunuz ile iletişime geçilmesini talep edilmektedir.  
C) Kuruluşunuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel durumlar ve uyular" başlıklı kısımda yer alan stekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak stekli bilgilendirme formuna Kuruluşunuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerekmektedir.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*[İmza]*  
Ceyda İKİNER  
Daire Başkanı

ANKARA 44. NOTERLİK  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Noterlik Hizmetleri  
Mevzuatı BÜYÜKSAĞLIK

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 / No : 403129

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Nil Birsen ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[İmza]*  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

*[İmza]*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 / No : 402508

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet Önder ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[İmza]*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

*[İmza]*  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

ANKARA 44. NOTERLİK  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Noterlik Hizmetleri  
Mevzuatı BÜYÜKSAĞLIK