

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**(2017\_211)**

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



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,  
2945 ada 59 parsel, Esenyurt/İSTANBUL  
"Innovia 4 Projesi  
( 6.653 Adet Konut – 175 Adet İşyeri )**

## İÇİNDEKİLER

### 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

### 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPOR TARİHİ
- 2.5 RAPORUN KAPSAMI
- 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

### 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

### 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

- 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
- 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
- 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

- 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
- 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEYİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

- 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

### 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

### 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

## 7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

### 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

### 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

### 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

### 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

### 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

### 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

### 1.2 UYGUNLUK BEYANI

\_ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.

\_ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

\_ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

\_ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.

\_ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

\_ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.

\_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

\_ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

\_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

\_ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 13.10.2017
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2017\_211\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 08.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 14.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, 2945 Ada 59 (Eski 49) Parsel, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan, Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde yer alan ve yapımı devam eden 6.653 adet konut ve 175 adet işyeri vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017\_Özel 211 sayılı değerlendirme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.09.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.9220 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 04.10.2018 tarih, 2017\_211\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO \_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden 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- 211 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.
- 2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER:** Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016\_Özel 179 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 2.116.269.448,80.-TL, (İkimilyonyüzonaltıbinikiyüzaltmışdokuzliraseksenkuruş)olarak takdir edilmiştir.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

## 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

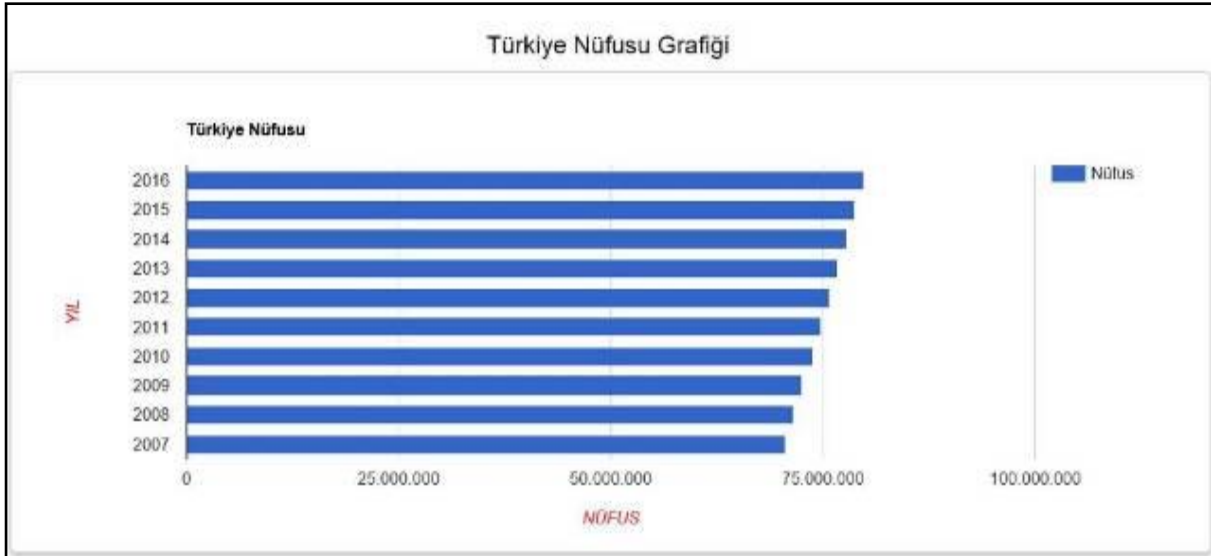
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



#### 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 gidış 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.

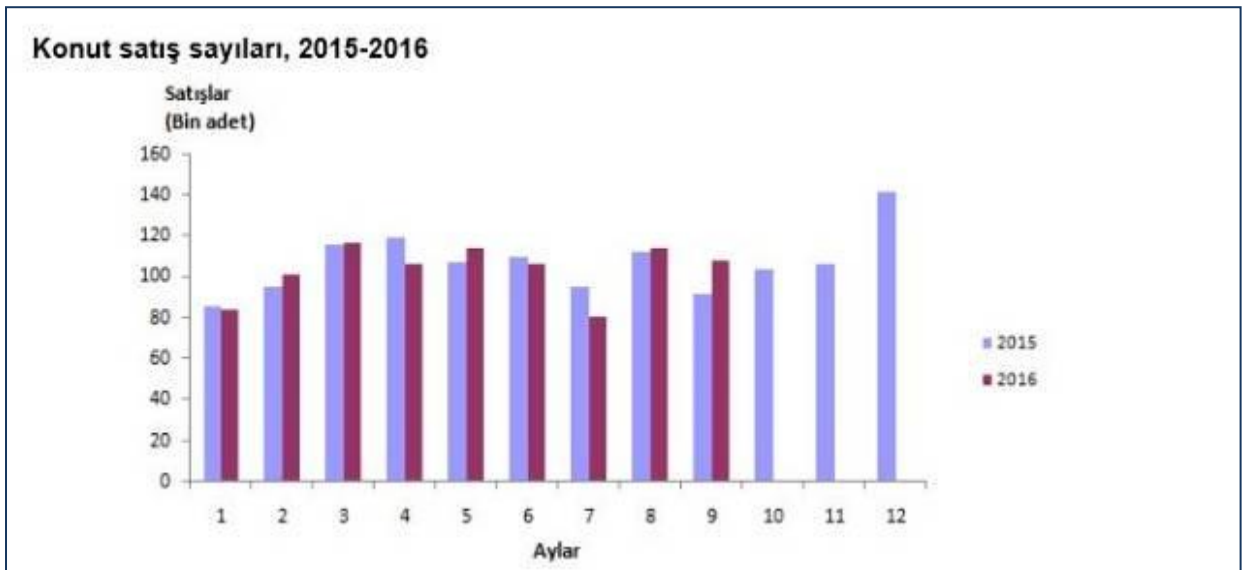
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci 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 dönmemesinin 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 taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan Innovia 4. Etap projesi dahilindedir. Projenin 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. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

Innovia Projesi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmektedir. Etaplar halinde gerçekleştirilen Innovia Projesi tamamlandığında, toplam konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır.

Mevcutta: 1. , 2. ve 3. etapdaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve sitelerde yaşam başlamış (Ticari ünitelerin kaba inşaatları, doğramaları, giydirme cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır (2. Etap'ta konumlu 0 Blok'un inşaatına başlanmamıştır). 4. etap inşa halindedir.

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Innovia 4 Sitesine ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 700 m gidilince Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktada Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış yaklaşık % 90 doluluk oranıyla Innovia 1, Innovia 2 ve Innovia 3 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

İnnovia Projesi'nin ulaşım bağlantısı E-5 (D-100) Karayolu ile Avcılar'da Büyükçekmece istikametine giderken Haramidere'yi geçtikten sonra

- E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause ve Carrefoursa Alışveriş Merkez'lerinin 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.

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 500 m.
- Avcılar'a..... 6,5 km.
- Büyükçekmece'ye..... 7 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 17 km.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; 117.487,75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 2945 ada, 59 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel topoğrafik olarak eğimli ve engebesiz, geometrik olarak ise yamuğa benzer şekildedir. Güney yönden Nazım Hikmet Bulvarı'na cephelidir. Parselin doğu yönden komşu olduğu 35 nolu parsel üzerinde Innovia 3. Etap projesi bulunmaktadır. Batı yönden ise 2073. Sokağa cephelidir. Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup, bloklar 2-3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

**Proje tamamlandığında bünyesinde,** açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, basketbol-voleybol sahası, spor sahası, Sauna, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunacaktır. Taşınmazların halihazırda tamamlanma oranı yaklaşık % 42 seviyesindedir.

BLOK ADI	TAMAMLANMA DURUMU
A1	Kaba yapı imalatı tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 14, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
A2	Kaba yapı imalatı tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 24, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir. Duvar imalatları ve elektrik işleri devam etmektedir.
A3	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
A4	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %85 seviyesindedir.
A5	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %85 seviyesindedir.
A6	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir.
A7	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir. İnce işler devam etmektedir.
A8	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir.
A9	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir.
A10	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
F1	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %85 seviyesindedir.
F2	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir.
B1	Kaba yapı imalatı tamamlanmış. Duvar imalatları ve elektrik işleri devam etmektedir. Elektrik işleri yaklaşık % 18, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
B2	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
C1	Hafriyat, iksa kazık ve ankraj çalışmaları devam etmektedir.
C2	Hafriyat, iksa kazık ve ankraj ile temel altı kazık çalışmaları devam etmektedir.
C3	Temel ve bodrum kat imalatları tamamlanmış. Tünel kalıp 11.kat seviyesindedir. Tünel kalıp imalatları devam etmektedir.
D	Hafriyat, iksa kazık ve ankraj çalışmaları devam etmektedir.
F Çarşı	Kaba yapı imalatları tamamlanmıştır.
G Çarşı	Betonarme imalatı tamamlanmıştır.

- Rapora konu blokların kat adetleri ve toplam inşaat alanları aşağıda sunulmuştur.

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A1 BLOK	Konut	277	31.297,37
A2 BLOK	Konut	416	41.273,56
A3 BLOK	Konut	277	27.574,57
A4 BLOK	Konut	277	28.573,37
A5 BLOK	Konut	277	27.574,57
A6 BLOK	Konut	277	31.297,37
A7 BLOK	Konut	277	31.297,37
A8 BLOK	Konut	277	29.799,17
A9 BLOK	Konut	277	31.297,37
A10 BLOK	Konut	416	41.186,74
B1 BLOK	Konut	305	33.335,04
B2 BLOK	Konut	305	33.335,04
C1 BLOK	Konut	507	54.424,05
C2 BLOK	Konut	327	51.334,00
C3 BLOK	Konut	360	58.365,51
D BLOK	Konut	943	96.145,96
F1 BLOK	Konut	429	41.025,55
F2 BLOK	Konut	429	40.669,15
		6.653	729.805,76

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A	Ticari	6	2.647,07
B	Ticari	28	4.189,58
C	Ticari	3	1.167,64
D	Ticari	24	1.869,29
E	Ticari	1	47,58
F	Ticari	82	9.588,86
G	Ticari	30	5.213,86
H	Ticari	1	1.286,14
		175	26.010,02

SANAT ATÖLYESİ-PARTİ EVİ	395,76
ÇOCUK KULÜBÜ	279,57
KAPALI HAVUZ-FITNESS	1.799,86
GİRİŞ TAKLARI	596,81
TESİSAT GALERİLERİ	11.545,06
	14.617,06
	770.432,84

#### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

##### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 17.11.2017 tarihinde saat 10:14 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın üzerinde mevcut ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların 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 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.

TEDAŞ lehine olan irtifak hakkı GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

##### Beyanlar Bölümü:

- \* Diğ̈er (Konusu: Özel Güvenlik Bölgesinde Kalmaktadır.) Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü (20/12/2010 Sayı: 2724)
- \* BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 12/04/2017 tarih 2016/2094 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 17/04/2017 tarihli- 25891 yevmiye
- \* BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16/06/2017 tarihli, 40544 yevmiye
- \* T.C. BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/06/2017 tarih 2017/750 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 04/07/2017 tarihli, 43601 yevmiye

##### Şerh Bölümünde:

- \* TEK lehine irtifak hakkı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) 04/03/2009 tarihli, 4658 yevmiye
- \* İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 25/04/2017 tarih 2017/239 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 17/05/2017 tarihli, 33283 yevmiye
- \* İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/06/2017 tarih 2017/527 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: malın ayıplı olmasından kaynaklanan) 14/06/2017 tarihli, 40081 yevmiye
- \* İhtiyati Tedbir: T.C İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/04/2017 tarih 2016/ 640 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AHMET ÇİFTÇİ) 18/05/2017 tarihli, 33607 yevmiye

#### İpotek Bölümünde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 4542/2232860 hisse üzerinde; 612.000.000,00 TL tutarlı, 1.0 dereceden, 26.04.2016 tarih, 27581 sayılı ipotek kaydı
- Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. lehine, 1861140/11748775 hisse üzerinde, 7.800.000,00 TL tutarlı, 1.0 dereceden, 09.04.2007 tarih, 4116 sayılı ipotek kaydı (Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. unvan değişikliği ve birleşme sonucunda Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değişmiştir. İş bu halde konu ipotegün devir ve/veya GYO portföyüne alınmasında engel teşkil etmediği 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)
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları : 1) Kaks: 2,50 2) Taks: 0,40 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m <sup>2</sup> 'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Topulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında; - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. - 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 düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. - Topulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir. - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının 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. - Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu; -Parsel büyüklüğünün 5000 m <sup>2</sup> ile 10000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m <sup>2</sup> ile 15000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m <sup>2</sup> ile 20000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15, -Parsel büyüklüğünün 20000 m <sup>2</sup> ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

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

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Yeşil GYO A.Ş. ile yapılan görüşmelerde ilgili notun kaldırılması için resmi kurumlara başvuru sürecinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

İpotek 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 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.

TEDAŞ lehine olan irtifak hakkı GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında 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**

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 2945 ada, 59 (E:49) nolu parsel için 27.03.2014 tarih ve 2014/10256 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.12.2016 tarih ve 2016-31801 sayılı yeni tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 770.432,84 m<sup>2</sup> 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 2945 ada, 59 (E:49) nolu parsel için 27.03.2014 tarih ve 2014/10256 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.12.2016 tarih ve 2016-31801 sayılı yeni tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 770.432,84 m<sup>2</sup> 'dir.

#### **İmar Durumu:**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları, Kaks: 2,50, Taks: 0,40 şeklinde belirlenmiştir.

#### **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**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Innovia Projesi'nin yapı denetimleri Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

#### **5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmaktadır.

### **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER**

#### **6.1. MALİYET YAKLAŞIMI**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

## 6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

### Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tespitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

### Konutlar için;

Ortalama m2 satış değeri : 4.314 TL

Ortalama m2 kira değeri : 15,75 TL

Satış Değeri / kira değeri :4.314 / 15,75 = 273,90 Ay /12 Ay = 22,83 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 22,83 = % 4.380 olarak belirlenmiştir.

### Ticariler için;

Ortalama m2 satış değeri : 5.426 TL

Ortalama m2 kira değeri : 23,63 TL

Satış Değeri / kira değeri : 5.426 / 23,63 = 229,62 Ay /12 Ay = 19,14 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 19,14 = % 5.224 olarak belirlenmiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

## 7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 90 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

Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E-5 e yakın konumda yer alması,  
Faal olarak kullanımda olması,  
Yeni yapı olması,  
Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,  
Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,  
Blokların temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olması,

### 8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

Ulaşımın kolay olmasına rağmen projenin şehir merkezine (göreceli olarak) uzak olması.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa ve mesken fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip meskenler, ofisler ve dükkanlar 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 m2 (bodrum 200, zemin 300 m2) 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/m2) 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 m2 (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) 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/m2) 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 m2 alanlı mesken 435.000 TL bedelle satılıktır. (2.753 TL/m2)

**Emlak Evi, 0 531 083 06 60;** Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 3. katta 3+1 127 m2 alanlı mesken 400.000 TL bedelle satılıktır. (3.150 TL/m2)

**Sahibinden, 0 506 584 33 30;** Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 12. katta 1+1 54 m2 alanlı mesken 180.000 TL bedelle satılıktır. (3.333 TL/m2)

**Trimax Beylikdüzü Milpark, 0 532 345 62 55;** Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 11. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 595.000 TL bedelle satılıktır. (3.500 TL/m2)

**Gayrimax Gayrimenkul, 0 532 645 46 69;** Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m2 alanlı mesken 125.000 TL bedelle satılıktır. (3.788 TL/m2)

**Sahibinden, 0 532 238 19 60;** Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 650.000 TL bedelle satılıktır. (3.823 TL/m2)

**Akturan İnşaat, 0 533 233 00 77;** Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m2 alanlı mesken 130.000 TL bedelle satılıktır. (3.939 TL/m2)

**İndex Gayrimenkul, 0 554 822 61 29;** Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 680.000 TL bedelle satılıktır. (4.000 TL/m2)

### KİRA EMSALLERİ

**Coldwel Banker-Kuzey Emlak- 0 531 762 43 80;** Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin katta konumlu, 500 m2 (bodrum 200, zemin 300 m2) olduğu beyan edilen dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. (40.-TL/m2)

**Gayrimenkul Hattı Skypport Emlak, 0 533 684 28 39;** Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin + asma katta konumlu, 355 m2 (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) olduğu beyan edilen dükkan 15.000TL bedelle kiralıktır. **(42.-TL/m2)**

**İstanbul Factory Real Estate , 0 532 491 77 07;** Aynı bölgede, 570 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, dükkan nitelikli taşınmaz 17.000.-TL bedelle kiralıktır. **(29.-TL/m2)**

**Alyacht Real Estate 0 (212) 803 00 18;** İnnovia 2 içinde, 27 katlı binada, 10.katta konumlu, 127m2 alanlı, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 3.000.-TL bedelle kiralıktır. **(24.-TL/m2)**

**RDP Gayrimenkul 0 (212) 875 02 79;** İnnovia 3 içinde, 27 katlı binada, 21.katta konumlu, 33m2 alanlı, 1+0 mesken nitelikli taşınmaz 850.-TL bedelle kiralıktır. **(26.-TL/m2)**

**Newday Plus International 0 (212) 699 59 88;** İnnovia 2 içinde, 27 katlı binada, 16.katta konumlu, 130m2 alanlı olarak beyan edilen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.900.-TL bedelle kiralıktır. **(15.-TL/m2)**

#### **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 m2 yüzölçümlü arsa 21.000.000 TL bedelle satılıktır. (2.300 TL/m2)

**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)

**\* 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 sahip değildir.

#### **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 taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

#### **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 Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

##### **9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

##### **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 Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

##### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Toplam ~ 2.158.594.838.-TL takdir edilen değer tutarıdır.

##### **Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Gelir İndirgeme Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. Toplam ~ 2.149.862.141.-TL takdir edilen değer tutarıdır.



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

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

**Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, ticari üniteler için kira birim değerlerinin yaklaşık 21,42.-TL/m<sup>2</sup>, konutlar için kira birim değerlerinin 14,28 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.**

### 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu hisselerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Ruhsatı mevcut olup, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

### 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

İpotek 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 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.

TEDAŞ lehine olan irtifak hakkı GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " 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 358 (Üçyüzellisekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

## 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

**- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre mevcut halinde Nihai Değer Takdiri;**

~ 906.609.832.-TL (DokuzyüzaltımilyonaltıyüzdokuzbinsekizyüzotuzikiTürkLirası)

**- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre % 100 tamamlanması halinde Nihai Değer Takdiri;**

~ 2.158.594.838.-TL (İkimilyaryüzelisekizmilyonbeşyüzdoksandörtbinsekizyüzotuzsekizTürkLirası)



~ 308.988.668.-EURO (ÜçyüzsekizmilyondokuzyüzseksensekizbinaltıyüzaltmışsekizEuro)

~ 357.442.431.-USD (ÜçyüzelliyedimilyondörtüyükırkikibindörtüyüzotuzbirAmerikanDoları)

**- Bitmişlik halinde aylık Toplam Kira Değeri;**

~ 8.169.937.-TL (SekizmilyonyüzaltmışdokuzbindokuzyüzotuzyediTürkLirası)

\*(04.10.2018 tarihi itibariyle T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.039.-TL, EURO Satış Kuru 6.986.-TL olarak alınmıştır.)

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

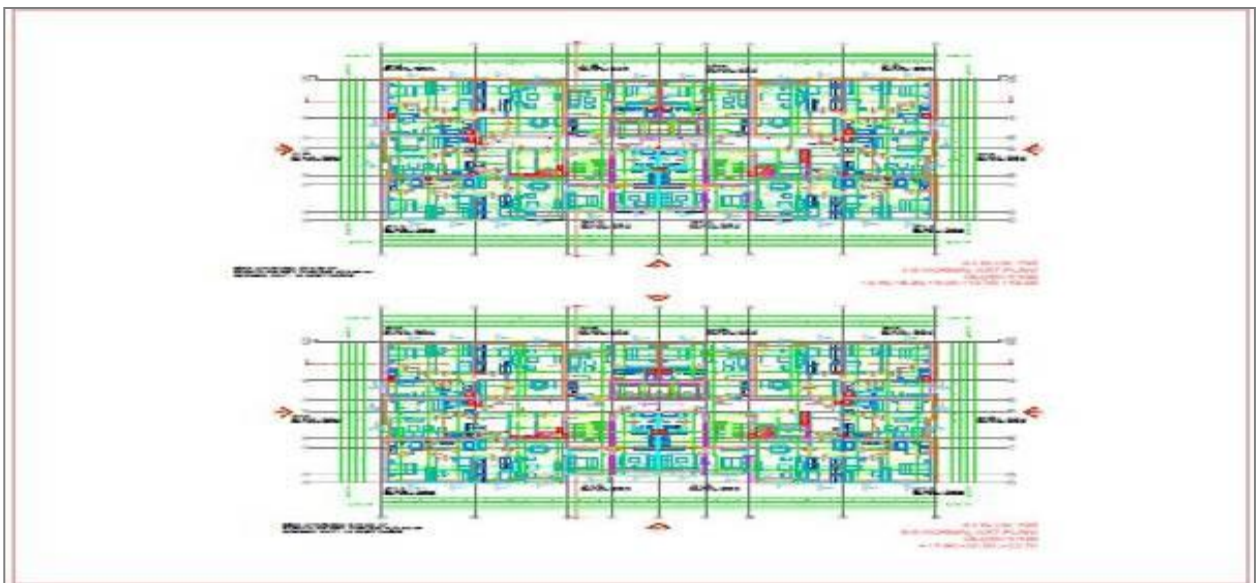
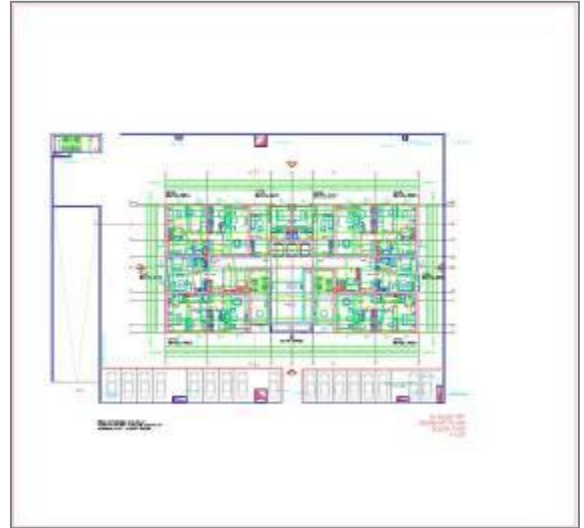
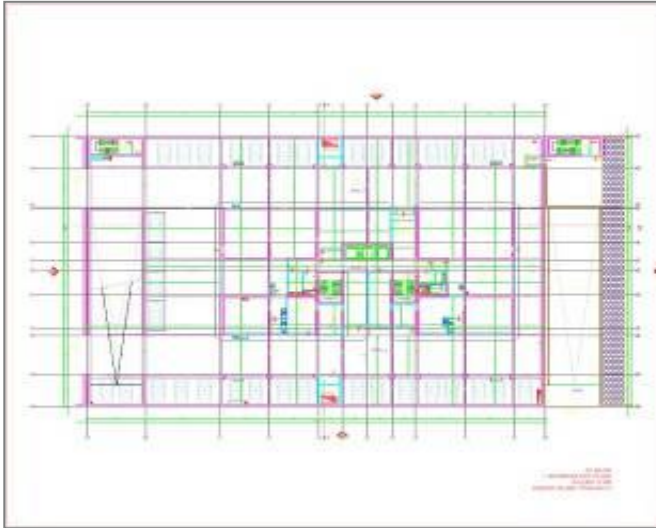
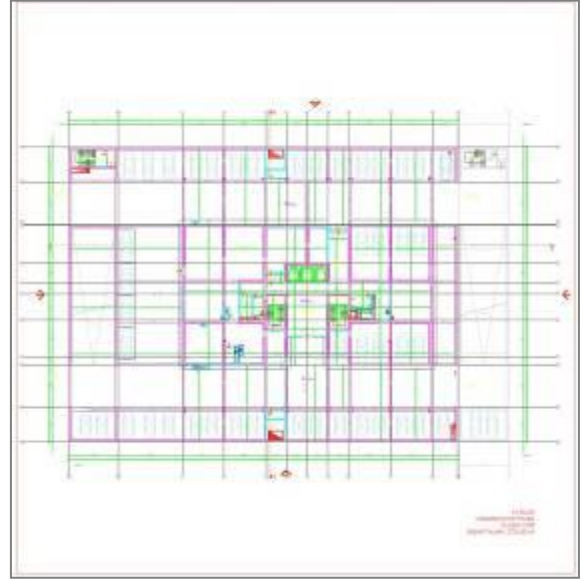
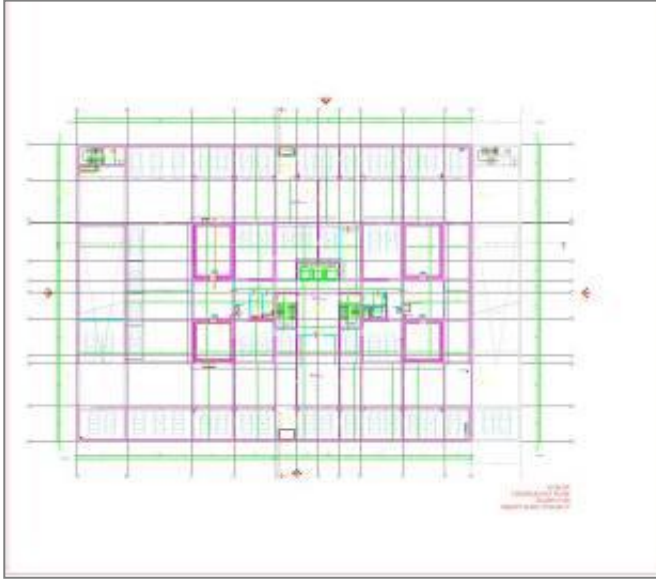
## 12.EKLER

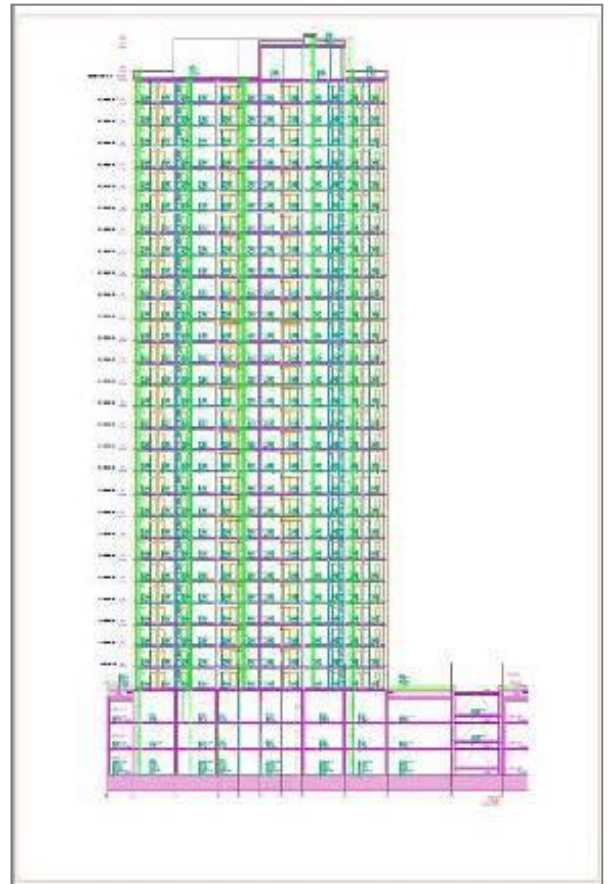
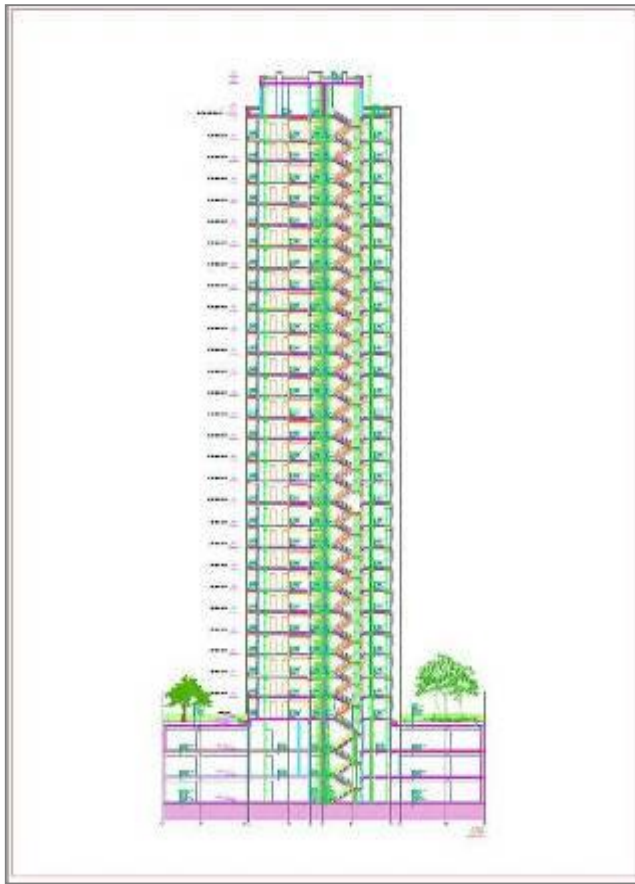
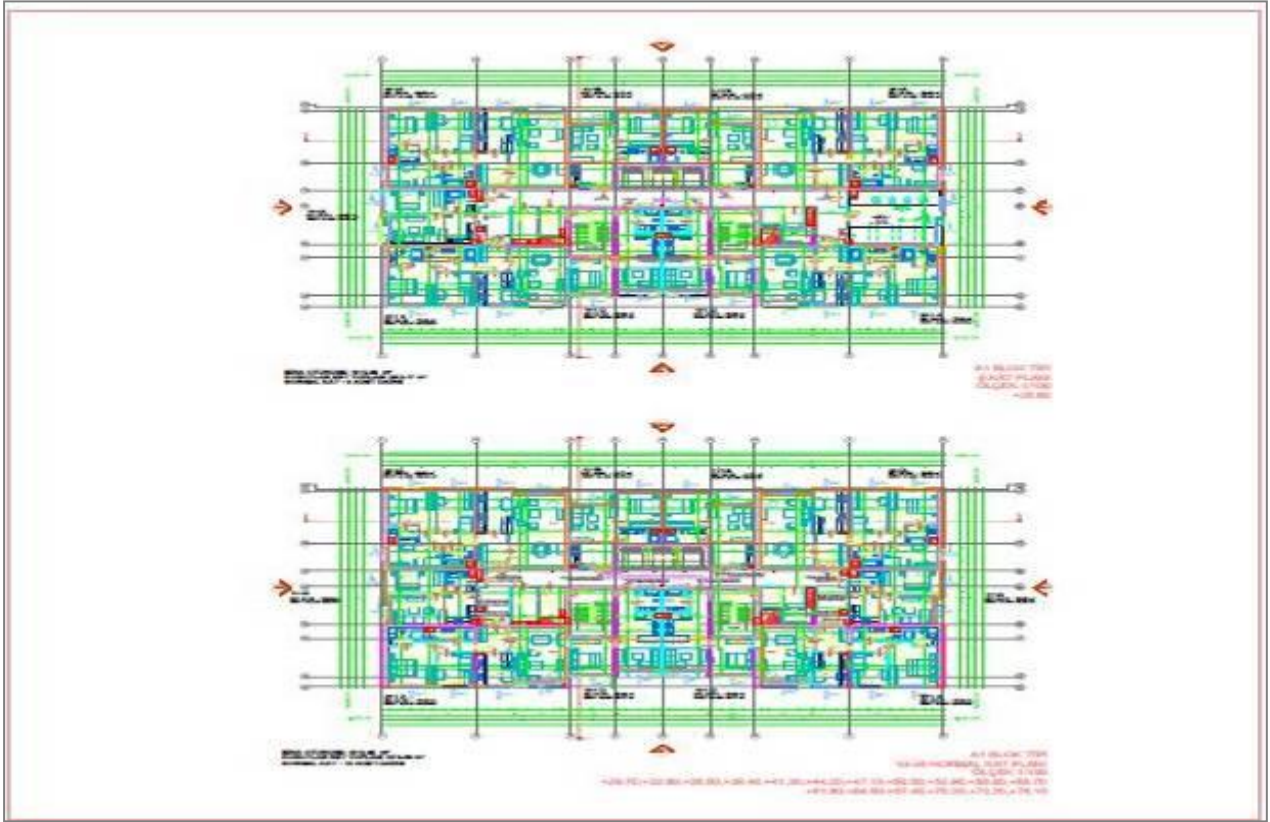


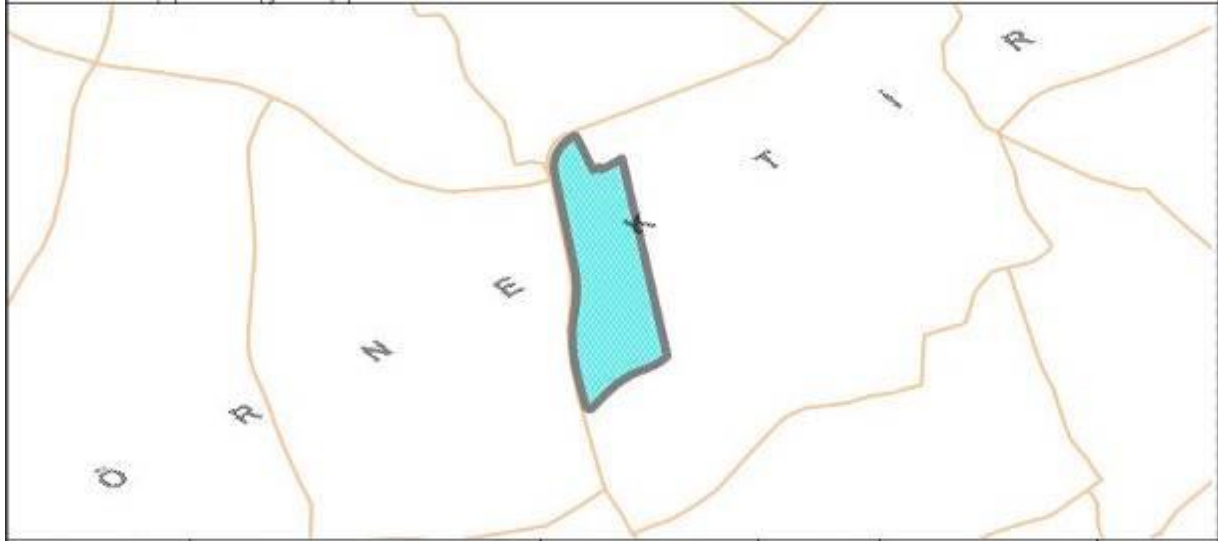


YAPILAN İŞLER		YAPILAN İŞLER	
1. Yapılan işler	2. Yapılan işler	3. Yapılan işler	4. Yapılan işler
5. Yapılan işler	6. Yapılan işler	7. Yapılan işler	8. Yapılan işler
9. Yapılan işler	10. Yapılan işler	11. Yapılan işler	12. Yapılan işler
13. Yapılan işler	14. Yapılan işler	15. Yapılan işler	16. Yapılan işler
17. Yapılan işler	18. Yapılan işler	19. Yapılan işler	20. Yapılan işler
21. Yapılan işler	22. Yapılan işler	23. Yapılan işler	24. Yapılan işler
25. Yapılan işler	26. Yapılan işler	27. Yapılan işler	28. Yapılan işler
29. Yapılan işler	30. Yapılan işler	31. Yapılan işler	32. Yapılan işler
33. Yapılan işler	34. Yapılan işler	35. Yapılan işler	36. Yapılan işler
37. Yapılan işler	38. Yapılan işler	39. Yapılan işler	40. Yapılan işler
41. Yapılan işler	42. Yapılan işler	43. Yapılan işler	44. Yapılan işler
45. Yapılan işler	46. Yapılan işler	47. Yapılan işler	48. Yapılan işler
49. Yapılan işler	50. Yapılan işler	51. Yapılan işler	52. Yapılan işler
53. Yapılan işler	54. Yapılan işler	55. Yapılan işler	56. Yapılan işler
57. Yapılan işler	58. Yapılan işler	59. Yapılan işler	60. Yapılan işler
61. Yapılan işler	62. Yapılan işler	63. Yapılan işler	64. Yapılan işler
65. Yapılan işler	66. Yapılan işler	67. Yapılan işler	68. Yapılan işler
69. Yapılan işler	70. Yapılan işler	71. Yapılan işler	72. Yapılan işler
73. Yapılan işler	74. Yapılan işler	75. Yapılan işler	76. Yapılan işler
77. Yapılan işler	78. Yapılan işler	79. Yapılan işler	80. Yapılan işler
81. Yapılan işler	82. Yapılan işler	83. Yapılan işler	84. Yapılan işler
85. Yapılan işler	86. Yapılan işler	87. Yapılan işler	88. Yapılan işler
89. Yapılan işler	90. Yapılan işler	91. Yapılan işler	92. Yapılan işler
93. Yapılan işler	94. Yapılan işler	95. Yapılan işler	96. Yapılan işler
97. Yapılan işler	98. Yapılan işler	99. Yapılan işler	100. Yapılan işler

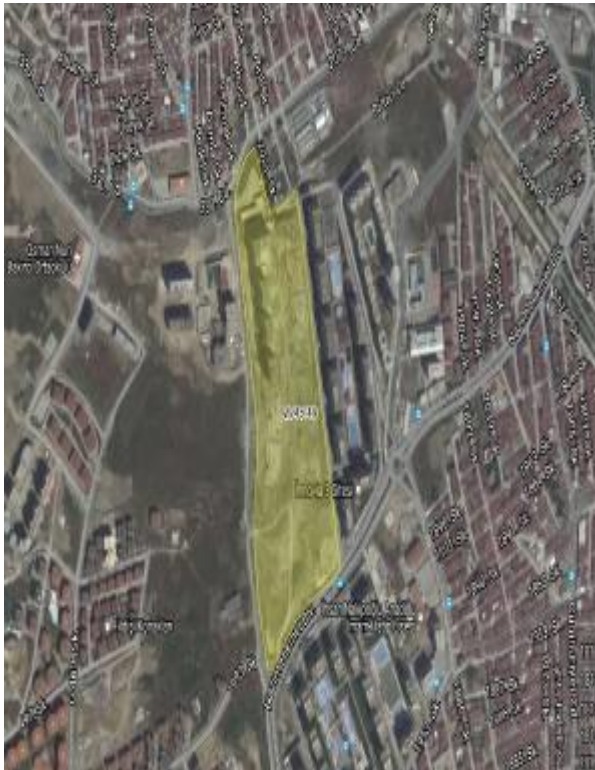








P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	<a href="#">Plan Notu</a>	TAKS %	<a href="#">Plan Notu</a>
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	<a href="#">Plan Notu</a>	KAKS(Emsal) %	<a href="#">Plan Notu</a> ( <a href="#">Plan Notu</a> )
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	<a href="#">Plan Notu</a>	İnşaat Nizamı	<a href="#">Plan Notu</a>
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	<a href="#">Plan Notu</a>
Açıklama	-				
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24A4D	2945	49	117525,288599998 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : KONUT ALANI.





**GYO YAZISI**



Tarih: 10.11.2017

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2945 Ada, 49 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, HALKBANK A.Ş. lehine, 26.04.2016 tarihli 612.000.000,00 TL değerindeki ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 274836 / Şirket Sicil No: 274836 / Kurum Sicil No: 274836  
Tic. Sicil No: 274836 / Şirket Sicil No: 274836 / Kurum Sicil No: 274836  
Davutpaşa VD 470 052 661 / Cebeciye Sımsız 224 75 706 03 TL

**K. Engin YEŞİL**  
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yıldız Aysama Yolu No:15 Yeşil Plaza K:10 Cevizbağ Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tel: 0212 709 3743 Fax: 0212 353 0903 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 470052661

## TAKYİDATLAR

### İpotek

Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 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>İpotek Konulu Hisse Bilgisi</b>								
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Malik Borç</b>	<b>Tescil Tarih - Yev.</b>	<b>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</b>			
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>								
<b>S/B/İ</b>	<b>Açıklama</b>	<b>Malik</b>	<b>Tarih/Yevmiye</b>	<b>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</b>				
<b>Düşünceler</b>								

### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2945/59
Zemin No	: 95765042	Yüzölçüm	: 117.487,75 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tap. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Esenyurt TM		
Mahalle / Köy Adı	: ESENYURT Köyü		
Mevkii	:		
Gilt / Sayfa No	: 553 / 54849		
Kayıt Durum	: Aktif		

### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: OZEL GUVENLIK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR. ) Tarih: 20/12/2010 Sayı: 2724	KUÇUKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	-	--
Şerh	TEK lehine irtifak hakkı	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	04/03/2009 - 4658	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
378516426	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.	1861140 / 11748775	18 611,40	18 611,40	İmar (İSM) - 13/04/2017 - 25011-	--
378516450	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7993810 / 11748775	79 938,10	79 938,10	İmar (İSM) - 13/04/2017 - 25011-	--

Rapor Tarihi / Saati : 17.11.2017 10:14

2

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	BAKIRKÖY 1. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 12/04/2017 tarih 2016/2094 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarihi: 17/04/2017 Süreci)		17/04/2017 - 25891	--
Şerh	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 2. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 25/04/2017 tarih 2017/239 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - )		17/05/2017 - 33283	--
Şerh	İhtiyatı 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 İPTALİ DAVASI NEDENİYLE )		18/05/2017 - 33607	--
Şerh	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 2. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/06/2017 tarih 2017/527 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: malin ayrılmamasından kaynaklanan )		14/06/2017 - 40081	--
Beyan	AKIRKÖY 3. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarihi: 16/06/2017 Süreci)		16/06/2017 - 40544	--
Beyan	T.C. BAKIRKÖY 6. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/06/2017 tarih 2017/750 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarihi 04/07/2017 Süreci)		04/07/2017 - 43601	--

### İpotek

Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:5338926) YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZENLEME VE PAZARLAMA TİCARET A.Ş. VergiNo:9500158925 SicilNo:454597	Hayır	7.800.000,00 TL	AKDİ	1 / 0	FBK.	09/04/2007- 4116	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
<b>İpotek Konulu Hisse Bilgisi</b>								
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Malik Borç</b>	<b>Tescil Tarih - Yev.</b>	<b>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</b>			
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 59 Parsel	1861140 / 11748775	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.	7.800.000,00 TL	09/04/2007- 4116	--			
<b>İpotek S/B/İ Bilgisi</b>								
<b>S/B/İ</b>	<b>Açıklama</b>	<b>Malik</b>	<b>Tarih/Yevmiye</b>	<b>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</b>				
<b>Düşünceler</b>								
Aİ İLAVE YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ A.Ş.NİN 1891144138/2810837400 HİSSESİ İPOTEKLİDİR								
<b>Alacaklı</b>								
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 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>İpotek Konulu Hisse Bilgisi</b>								
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Malik Borç</b>	<b>Tescil Tarih - Yev.</b>	<b>Terkin Sebebi - Tarih - Yev</b>			
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	--			

Rapor Tarihi / Saati : 17.11.2017 10:14

3



**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

**Maddesi 5555555**  
İçişleri Bakanlığı'nın 2010/5050 sayılı kararına, aşağıdaki şekilde ve değişikliklerle değiştirilmiştir. Bu kararın 15/01/2011 tarihinden itibaren yürürlükte olduğunu açıklanmıştır.

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

İçişleri Bakanlığı	2010/5050 Sayılı Kararı	Değişiklikler
...	...	...

## GYO TAKYİDAT YAZISI



**Tarih** : 13.11.2017

**Sayı** : 2017/1

**Konu** : 2945 ada, 59 parselde (Eski 49 Parsel) ilişkin tapu takyidatları hk.

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

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafımızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü'nde bulunan, tapuda 2945 ada, 59 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. Henüz kat irtifakı kurulmamış olduğundan arsaya şerh konulmuştur.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında "davalıdır" şerhi konulan Bakırköy 1. Tüketici Mahkemesi'nin 2016/2094 E., Bakırköy 2. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/239 E., Bakırköy 2. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/527 E. ve Bakırköy 3. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/261 E. ve Bakırköy 2. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/589 E. Sayılı dosyaları Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu alacak davalarıdır. Davacı müşteriler sırasıyla, 69.000-TL, 192.000-TL, 78.000-TL, 77.000-TL ve 120.052-TL değer üzerinden açtıkları davalar ile ödedikleri tutarların ferileri ile ödenmesini talep etmekte olup dava neticesinde ya taşınmaz davacı adına tescil edilecek ya da ödedikleri tutar kendilerine iade edilecektir. Henüz kat irtifakı kurulmamış olduğundan arsaya şerh konulmuştur.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında yer alan Bakırköy 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/750 E. Sayılı dosyasından konulan "davalıdır" şerhiyle ilgili olarak; davacı bu parselde inşa edilmekte olan bir bağımsız bölümü 186.000-TL bedelle satın almış olup senetlerini ödememesi üzerine Gayrimenkul Satış ve İnşaat Yapım Sözleşmesi Şirketimiz'ce haklı nedenle feshedilmiştir. Davacı bunun üzerine feshin geçersizliği için dava açmış olup dava neticesinde ya müşterinin sözleşmesine devam edilecek ya da ödediği tutar kendisine iade edilecektir. Henüz kat irtifakı kurulmamış olduğundan arsaya şerh konulmuştur.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında yer alan "Esenyurt Belediyesi Başkanlığı lehine 2942 sayılı yasanın 7. Maddesi şerhi"nin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'ne 107336 sayılı ile başvuru yapılmıştır. (Ek-1)

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,



Kamil Engin Yeşil  
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayzama Yolu No:15 Yeşil Plaza K:16 Çevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 9909 Web: www.yesilgyo.com Davatpaga VD 4700032861

EK-

YIL  
İSTANBUL  
ESENİYURT BELEDİYESİ  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

07.11.2017

Sayı: 5490654/107336  
Konu: 2945 ada 57 ve 59 parsel hk

**TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE  
ESENİYURT**

Eseniyurt İlçesi Yeşilkent Mahallesi 2945 ada 57 ve 59 parsel sınırlarındaki tüm taşınmazlara 22.06.1995 tarihinde 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereği 5040 yevmiye no ile şerh konulmuştur. Söz konusu yere an yevmiyenin kaldırılması için gereğini yaptırılması rica edilmiştir.

Mehmet DOĞRAZ  
Başkan  
Eseniyurt Belediyesi

ES A. 553/54844  
553/54849

71524  
9.11.2017

Bahar Hım  
09.11.17

113.906

Emlak ve İstimlak Bakanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü - Değer Arama Bulvarı 34570 ESENİYURT - İSTANBUL  
Tel: 021216210133 Fax: 021216210349 www.emlak.gov.tr

EK-1

İSTANBUL  
ESENİYURT BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ  
TARİHİ  
EK 107336  
sayılı 7. maddesi şerh  
yazısı  
2945 Ada 57, 59  
parseller

