

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017_212)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada 58 parsel

Esenyurt / İSTANBUL

“ KARMA PROJE ”

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 (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
 - "Genel analiz ve veriler" başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz.
 - Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih 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_212_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** : Yeşilkent Mahallesi, 2073. Cadde posta adresinde ve imarın 2945 ada 58 nolu parselinde kain arsanın 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-212 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. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

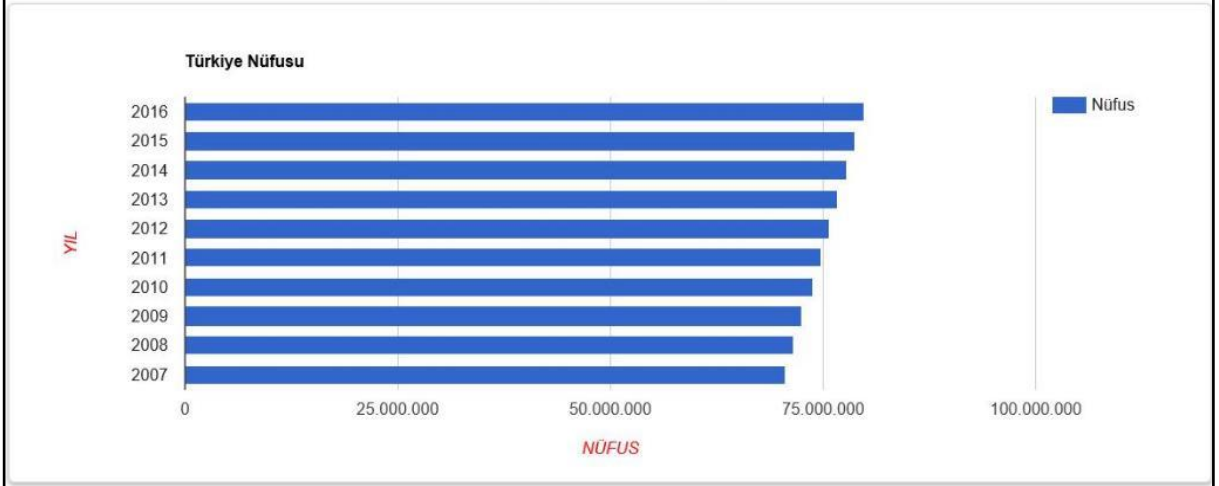
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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.

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, düşük 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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

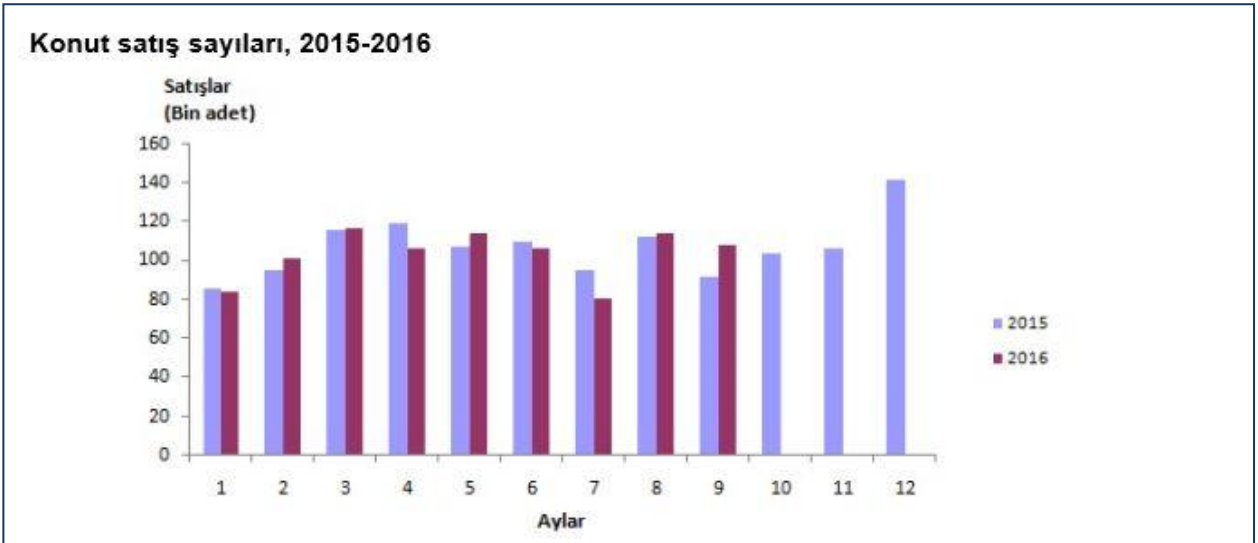
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci 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 yansımalarını 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



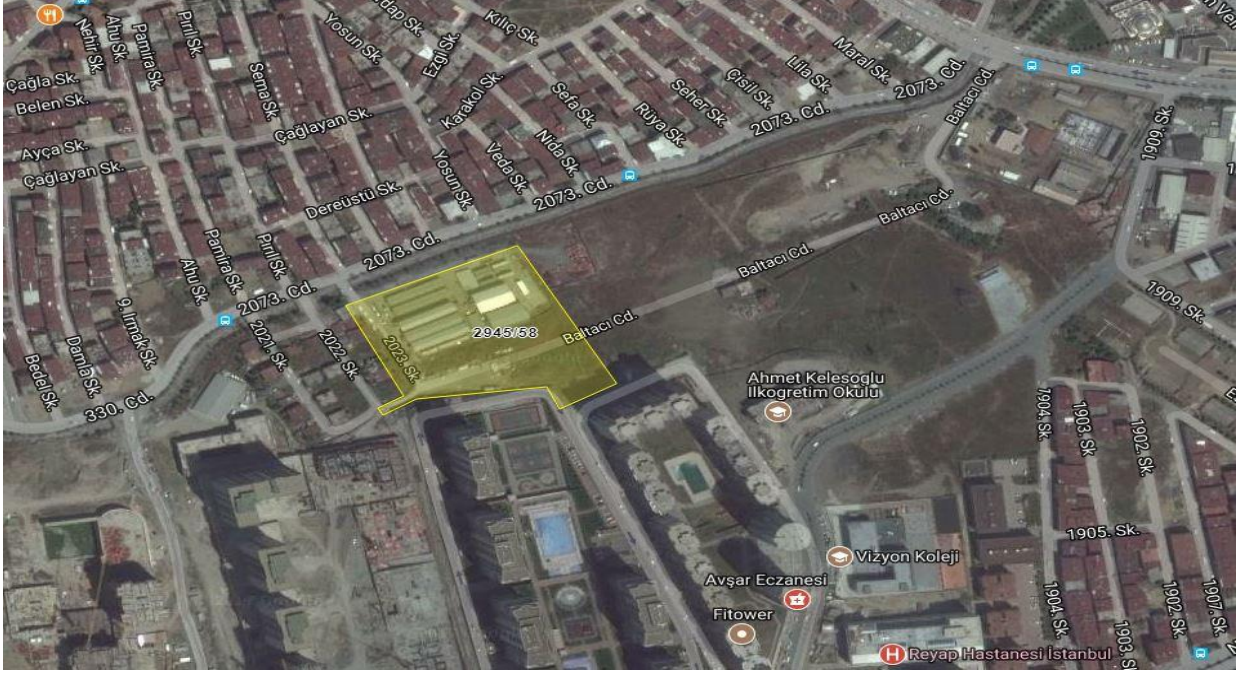
İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı 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 taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2073. Cadde üzerinde konumlu 2945/58 parselde kaim arsadır.

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 gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Migros, Carrefoursa, 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 Bauhaus ve Carrefoursa Alışveriş Merkezlerinin 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 geleneksel istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilmektedir.

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 58 nolu parsel 16.044,14 m² yüzölçümüne sahiptir. Arsanın tamamı 2 ayrı hissede Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindedir. Parsel kuzeyde 2073. Sokağa, güneyde ise Fi Tower Projesi ve Innovia 3. Etap projesine cepheli konumdadır. Parsel topoğrafik olarak düz, geometrik olarak ise amorf şeklindedir. Parselin sokağa cephesi yaklaşık 100 m. dir. Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Parsel üzerinde halihazırda inşa halinde olan Innovia 4. Etap projesine ait geçici şantiye konteynerleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için 23.12.2015 tarihinde 2015/31730 no ile yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatına göre projede A, B ve C bloklar olmak üzere 3 blok yer almaktadır. A blok yurt bloğu olup B ve C bloklar konut + ofis ve işyerlerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 81.714 m² dir. Yapı ruhsatının içeriği aşağıda tabloda sunulmuştur.

A BLOK		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
Yurt	1	42.244,00
Ortak Alan		11.526,00
Toplam	1	53.770,00

B BLOK		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
Mesken	140	9.759,40
Ofis ve İşyeri	6	1.057,80
Ortak Alan		5.409,80
Toplam	146	16.227,00

C BLOK		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
Mesken	84	5.619,60
Ofis ve İşyeri	2	198
Ortak Alan		5.899,40
Toplam	86	11.717,00

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	58	Blok No			
Mahallesi		Niteliği	ARSA	Kat No			
Köyü	ESENYURT KÖYÜ	Yüzölçümü	16.044,14 m ²	No			
Sokağı		Yevmiye No	25011	Eklentisi			
Mevkii		Cilt No	522	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti		
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	54848		Kat İrtifakı		
					Arsa	x	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				2149/2400		
				YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
				251/2400			

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.

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 maliklerinden 2149/2400 hisse ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve 251/2400 hisse ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ payları üzerinde ve müştereken aşağıda yer alan Beyan ve Şerh kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümünde;

- * ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR. 20/12/2010 tarih, 2724 sayı
- * BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (16.06.2017 tarih-40544 yevmiye)

Şerhler Bölümünde;

- * 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 İTİRAZIN İPTALİ DAVASI NEDENİYLE) (18.05.2017 tarih-33607 yevmiye)

Rehinler Bölümünde;

2149/2400 hisse ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ payı üzerinde;

- * Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, % 36 değişken faizle ve FBK müddetle, 68.000.000.-TL bedelle ipotek kaydı. (18.12.2015 tarih-78783 yevmiye)

251/2400 hisse ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ payı üzerinde;

- * Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, % 36 değişken faizle ve FBK müddetle, 612.000.000.-TL bedelle ipotek kaydı. (26.04.2016 tarih-27581 yevmiye)

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)
Rapora konu taşınmazın 2149/2400 hissesi ile 251/2400 hissesi Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 13.04.2017 tarihinde 25011 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Esenyurt Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 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) Toplulaştırma 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. Atraca 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 düşürülmesidurumunda 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) Toplulaştırma 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 Nazımİmar 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 arttırılır, şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEŞİNE 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.

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 "Projeler" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

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

Parsel üzerinde hayata geçirilecek olan projeye ilgili olarak ruhsatlar alınmış olup, inşaat süreci henüz başlanılmamış olduğundan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

İlgili taşınmazlara ait 23.12.2015 tarih 2015/31730 nolu yapı ruhsatları incelenmiştir. (Aynı tarih ve no ile A-B-C bloklar'ın her biri için ayrı ruhsatlar düzenlenmiştir.) Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için 23.12.2015 tarihinde 2015/31730 no ile yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatına göre projede A, B ve C bloklar olmak üzere 3 blok yer almaktadır. A blok yurt bloğu olup B ve C bloklar konut + ofis ve işyerlerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 81.714 m² dir. Yapı ruhsatının içeriği aşağıda tabloda sunulmuştur.

2945 ADA 58 PARSEL YURT ve KONUT PROJESİ RUHSAT BİLGİLERİ

Arsa Alanı	16.044,14
------------	-----------

BLOK NO.	RUHSAT		İNŞAAT ALANI
	TARİHİ	NO.	
A	23.12.2015	2015/31730	53.770,00
B	23.12.2015	2015/31730	16.227,00
C	23.12.2015	2015/31730	11.717,00
Σ			81.714,00

BLOK NO.	BAĞIMSIZ BÖLÜM			
	Σ	KONUT	OFİS ve İŞYERİ	YURT
A	1			1
B	146	140	6	
C	86	84	2	
Σ	233	224	8	1

BLOK NO.	M ²				
	Σ	KONUT	OFİS ve İŞYERİ	YURT	ORTAK MAHAL
A	53.770,00			42.244,00	11.526,00
B	16.227,00	9.759,40	1.057,80		5.409,80
C	11.717,00	5.619,60	198		5.899,40
Σ	81.714,00	15.379,00	1.255,80	42.244,00	22.835,20

Satışa Esas Mesken Alanı:	15.379,00
Satışa Esas Ofis-İşyeri Alanı:	1.255,80
Satışa Esas Yurt Alanı:	42.244,00
Toplam Ortak Alan:	22.835,20
Yeşil GYO mesken payı (%100)	15.379,00
Yeşil GYO ticari payı (%100)	1.255,80
Yurt (%100)	42.244,00

İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 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

Yapı denetim faaliyetleri Esenyurt Belediyesince yürütülecektir.

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 değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı 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, Yeşilkent Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 80 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,
- Nitelikli projelere olan yakınlığı,
- Bölgede altyapı bulunması,
- Mevcut imar durumu,
- Yüzölçümünün büyüklüğü.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

Coldwel Banker-Kuzey Emlak- 0 531 762 43 80; Konu taşınmaza yakın konumda, 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 20.000 TL/ay olabileceği pazarlık payı bulunduğu beyan edilmiştir.

Gayrimenkul Hattı Skyport Emlak, 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda, 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 15.000 TL/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)

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)

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 3.500.-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 Alt bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

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 ulaşım imkanlarının kolaylığı, ayrıcalıklı konumu, nitelikli projelere olan yakınlığı, bölgede altyapı bulunması, mevcut imar durumu, yüzölçümünün büyüklüğü gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, hisseli olması gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi Kabulleri

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirilmesini kapsar. Rapor konusu parselin üzerinde imar durumu itibarıyla konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar raporun ilgili kısımlarında sıralanmıştır.

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 Alt Bölümler 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, tabloda yer alan emsallerin birim değerlerine gerekli şerefiye uygulamaları yapılmak suretiyle **arsa m2 birim değeri 3.500 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsanın değeri;

$$16.044,14 \text{ m}^2 \times 3.500 \text{ TL} = 56.154.490 \text{ TL}$$

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi Analizi:

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgemelerini kapsar. Rapor konusu parselin üzerinde imar durumu itibarıyla konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2017 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan mesken ve işyerleri için 4 A, yurt için 4 C tipi yapılar için belirlenen 882,- TL/m² ve 1.135,-TL/m² değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Toplam arsa alanı: 16.044,14 m², Toplam inşaat alanı: 81.714 m²

Satışa esas mesken alanı: 15.379 m²

Satışa esas ofis-işyeri alanı: 1.255,80 m²

Satışa esas yurt alanı: 42.244 m²

Toplam ortak alan: 22.835,20 m²

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir;

Mesken Birim İnşaat Maliyeti: 882 TL/m²

İşyeri Birim İnşaat Maliyeti: 882 TL/m²

Yurt Birim İnşaat Maliyeti: 1.135 TL/m² olmak üzere ortalama birim inşaat maliyeti yaklaşık 970 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Altyapı-peyzaj-proje-ruhsat danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri: İnşaat maliyetinin %20' si olarak alınmıştır.

Girişimci Karı: İnşaat maliyeti üzerinden %40 olarak alınmıştır.

Buna göre toplam inşaat maliyeti;

$$970,-\text{TL}/\text{m}^2 \times 1,20 \times 1,40 = \sim 1.620,-\text{TL}/\text{m}^2$$

Birim Satış Değerleri;

Mesken ortalama birim satış değeri: 4.120 TL/m²

Ofis-İşyeri ortalama birim satış değeri: 7.050 TL/m²

Yurt ortalama birim satış değeri: 2.800 TL/m²

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A -B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A= Mesken : 15.379,00 m2 x 4.120 TL/m2 = 63.361.480 TL

Ofis-İşyeri : 1.255,80 m2 x 7.050 TL/m2 = 8.853.390 TL

Yurt : 42.244,00 m2 x 2.800 TL/m2 = 118.283.200 TL

TOPLAM: 190.498.070 TL

B= Toplam İnşaat Alanı: 81.714 m2 x 1.620 TL/m2 = 132.376.680.-TL

Buna göre rapora konu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A-B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapora konu parselin değeri;

Arsa Değeri = 190.498.070 TL - 132.376.680 TL = **58.121.390 TL olarak;**

Arsa m2 birim değer ise; 58.121.390.-TL / 16.044,14 m2 = 3.622,59 TL/m2

** Projenin birmiş haldeki değerinin hesaplanması için İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve sonuçları rapor ekindeki tabloda verilmiştir.*

Karma proje dahilindeki konut, ofis satışları ve yurdun kiralanması halinde bir projeksiyon yapılmıştır. Toplam 10 yıl bileşeni alınmış, konut ve ofislerin satış birim fiyatları projeksiyona eklenmiştir. Ayrıca yurt inşaatının 2017 yılında başlaması ve 2019 Ocak ayında teslimat yapılması, bu tarihten itibaren ve daha sonraki yıllarda 12 ay boyunca kira alınacağı formülasyonlara eklenmiştir. (Bu kabulün Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumuna konu yurt kompleksinin kiralanması halinde ulaşılmıştır.)

Kullanılan büyüme oranı % 5, iskonto oranı mevcut ekonomik şartlar göz önüne alınarak % 11 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, Gelir İndirgeme Yöntemi ve Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır.

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksikliği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 33 (Otuzüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Arsa Değer Takdiri;

56.154.490.-TL (Elli altı milyon yüz ellidört bindört yüz doksan Türk Lirası)

~ 12.430.985.-EURO (On iki milyon dört yüz otuz bindokuz yüz seksen beş Euro)

~ 14.567.042.-USD (On dört milyon beş yüz altmış yedi bin kırkiki Amerikan Doları)

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

148.073.532.-TL (Yüz kırksekiz milyon yetmiş üç bin beş yüz otuz iki Türk Lirası)



~ 32.779.211.-EURO (Otuz iki milyon yedi yüz yetmiş dokuz bin iki yüz on bir Euro)

~ 38.411.770.-USD (Otuzsekiz milyon dört yüz on bir bin yedi yüz yetmiş Amerikan Doları)

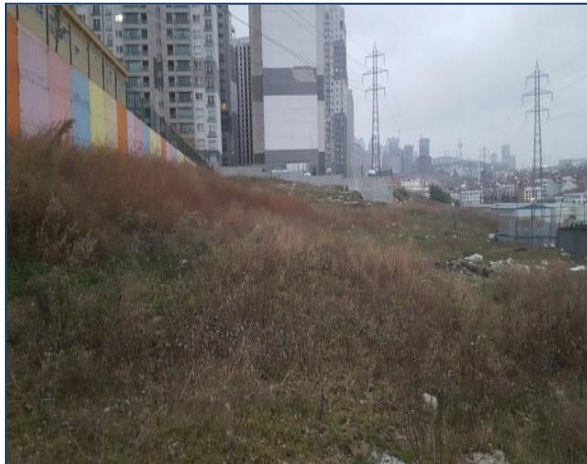
- Kira Değeri;

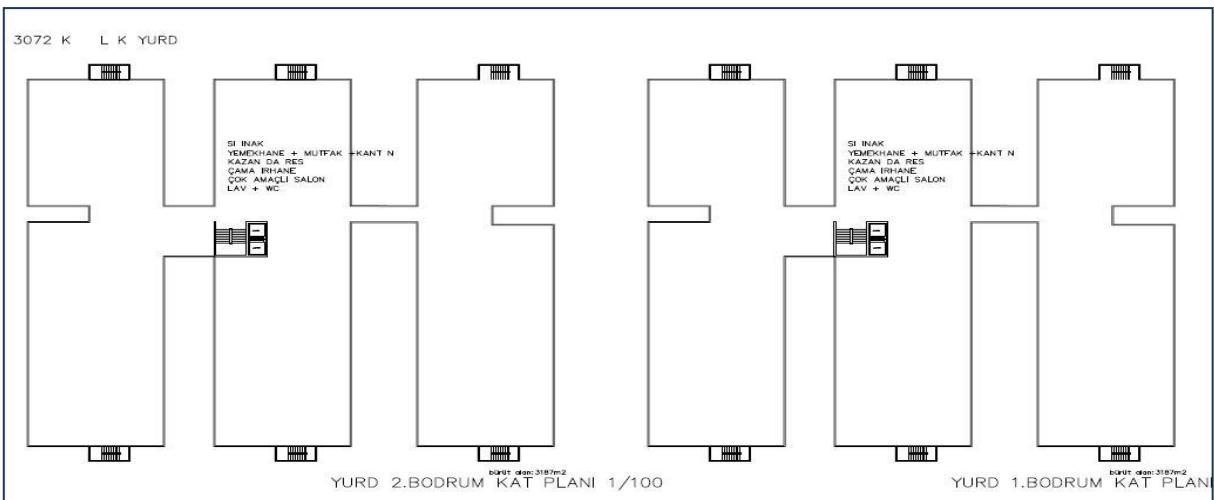
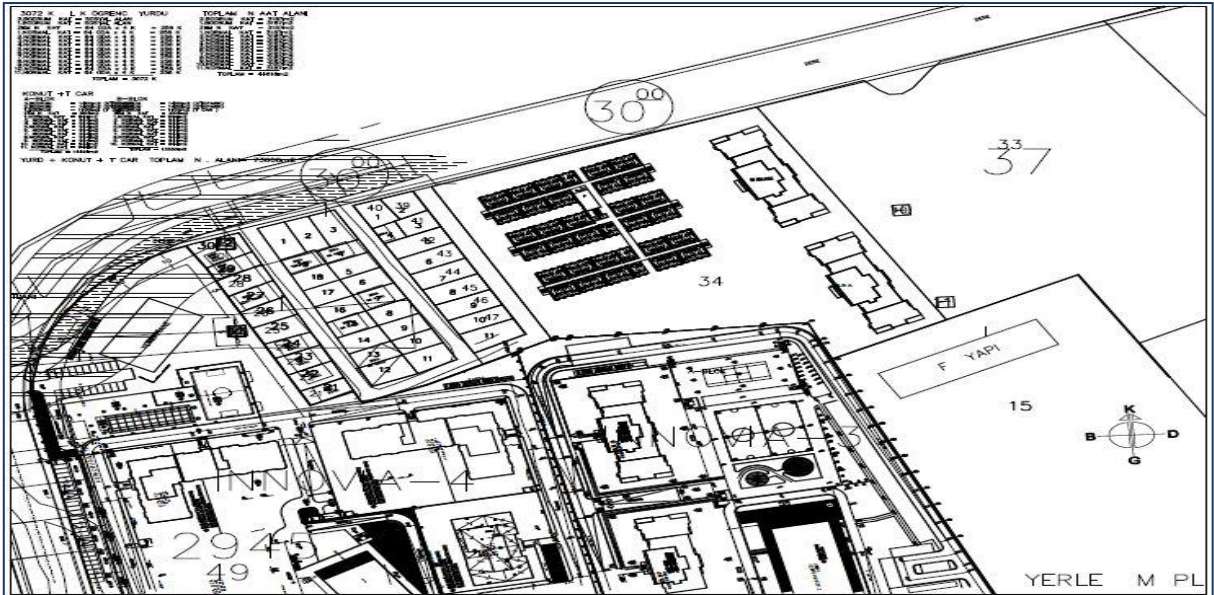
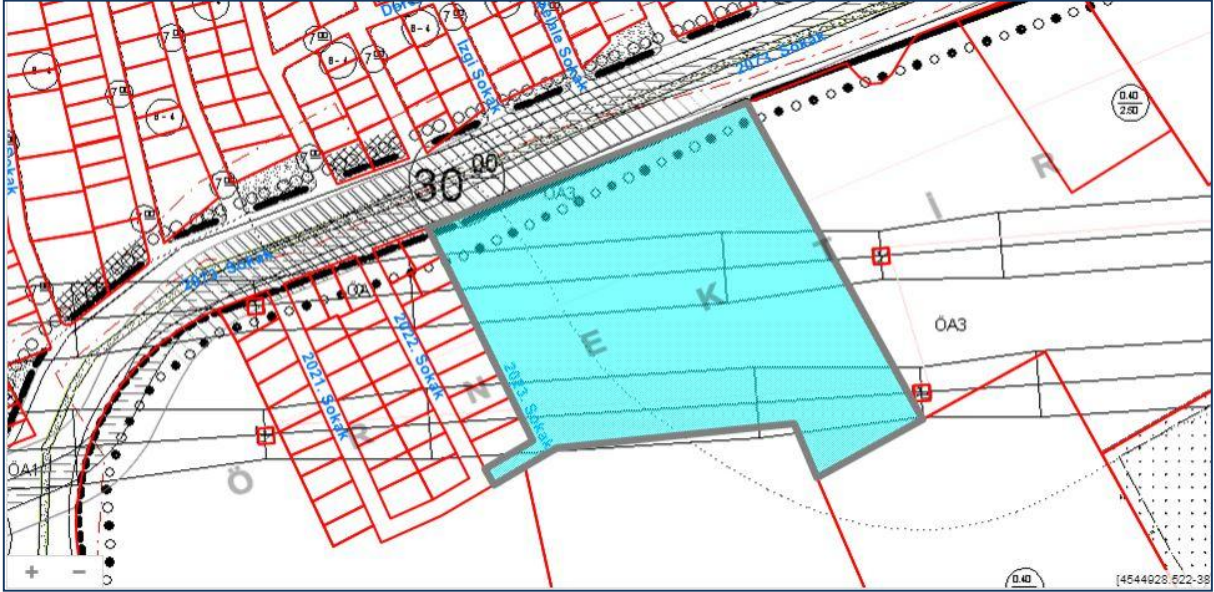
Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup, bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

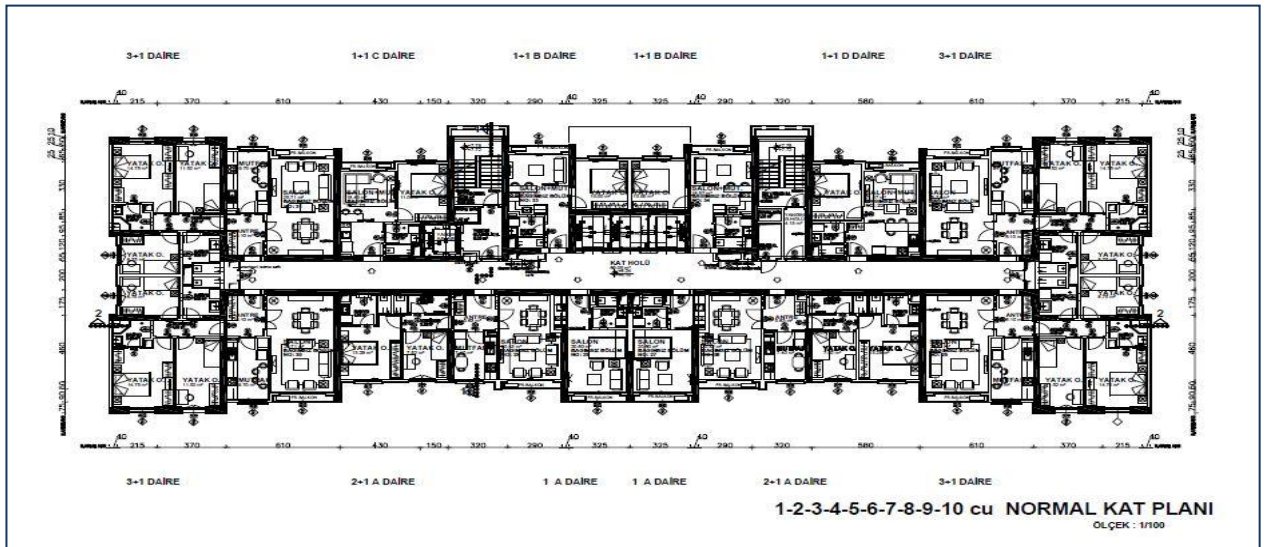
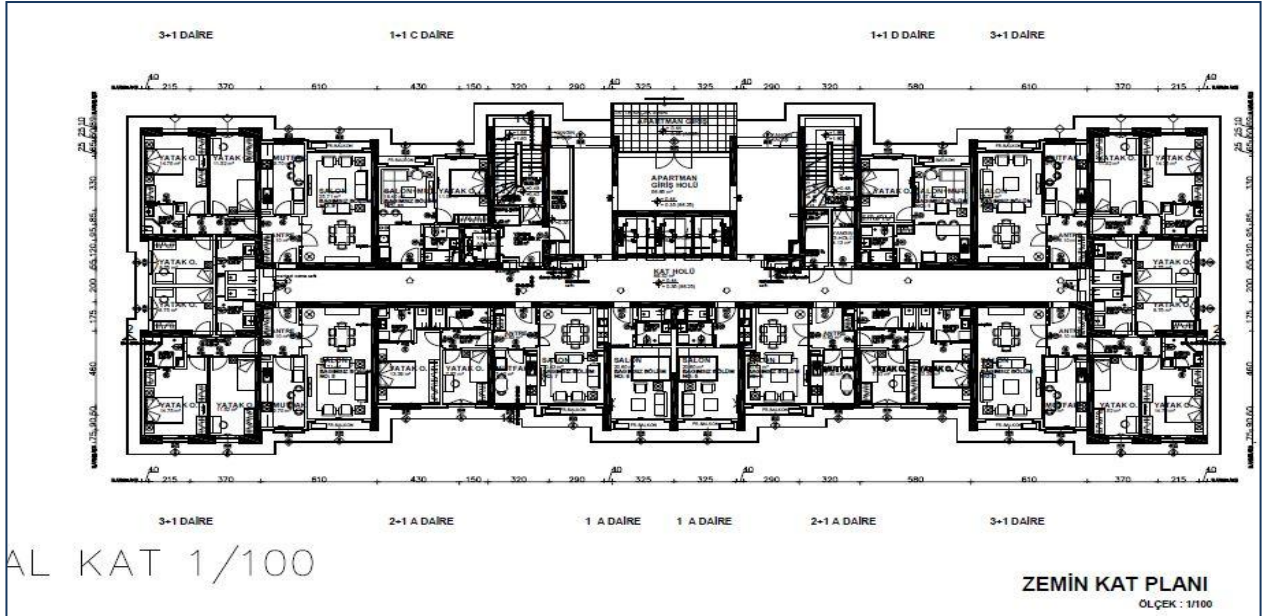
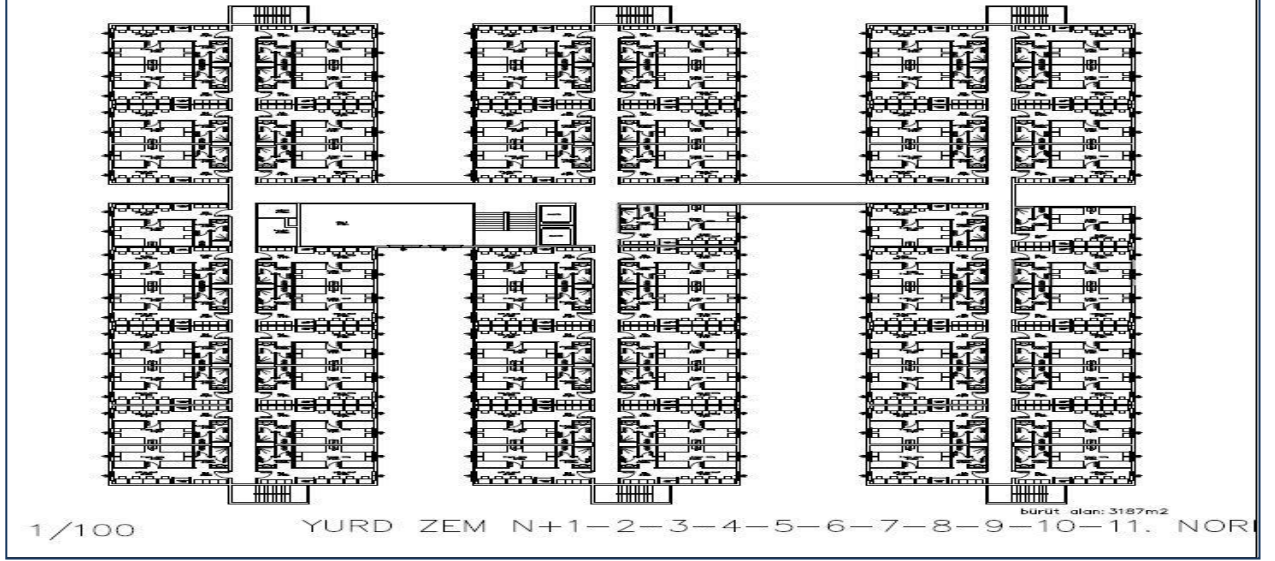
*(Hesaplamalarda T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.8549.-TL, EURO Satış Kuru 4.5173.-TL olarak alınmıştır.)

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

12.EKLER









Tarih : 13.11.2017
Sayı : 2017/5
Konu : 2945 ada, 58 (Eski Parsel No:38) parsel ile 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, 58 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 parsel ile konulan "İhtiyati Tedbir" şerhi dava dosyasından hataen bu parsel ile 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 parsel ile konulan "İhtiyati Tedbir" şerhi dava dosyasından hataen bu parsel ile konulmuş olup hatalı işlemin düzeltilmesi dava dosyasından ekli beyan dilekçesi ile talep edilmiştir. **(Ek-2)**

Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

YEŞİLGYO

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya / Ankara
06100
06100 Çankaya / Ankara
06100 Çankaya / Ankara

Kamil Engin Yeşil
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Y. İhlili Ayaşma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:14 Çevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa MD 4700032861

EK-1

İSTANBUL 1. 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 MÜZEKKEREDE 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 müzekkere 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

Davalı 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 ihtiyati tedbir sebebini ve türünü açıkça belirtmek ve davanın esas yönünden kendisinin haklılığını yaklaşık olarak ispat etmek zorundadır." Şeklinde olup, ihtiyati 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 bevanının 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. Sevilay YAĞIZ
Ek: Yapı Ruhsatı**

TAKBİSLER

İpotek S/B/İ Bilgisi						
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Düşünceler						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2945/58			
Zemin No	: 95765043	Yüzölçüm	: 16.044,14 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tay. Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Esenyurt TM					
Mahalle / Köy Adı	: ESENYURT Köyü					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 553 / 54848					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	Diğer (Konusu: ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: KOÇUKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ					
20/12/2010 Sayı: 2724						
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
378516451	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		2149 / 2400	14.366,19	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -
S/B/İ Açıklama Malik / Lehdar Tarih - Yevmiye Terkin Sebebi - Tarih - Yev.						
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 IPTALI DAVASI NEDENİYLE)						
Beyan AKIRKÖY 3.TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih: 16/06/2017 Süre.)						
378516452	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		251 / 2400	1.677,95	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -
S/B/İ Açıklama Malik / Lehdar Tarih - Yevmiye Terkin Sebebi - Tarih - Yev.						
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 IPTALI DAVASI NEDENİYLE)						
Beyan AKIRKÖY 3.TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih: 16/06/2017 Süre.)						
Rapor Tarihi / Saati : 17.11.2017 10:14						

İpotek								
Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Evet	68.000.000.00 TL	%36 değişken 1 / 0		F.B.K.	18/12/2015- 78783	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 58 Parsel	2149 / 2400	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	68.000.000.00 TL	18/12/2015- 78783	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterekli?	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
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
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	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düşünceler								
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.								
Raporunun 1638494 çerçevesinde Kayıtlı ve Yatırım Ortaklığı Yatırımcısı								
Rapor Tarihi / Saati : 17.11.2017 10:14								

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

Kiralanabilir Alan (m2)	53.770,00									
Satılabilir Alan (Mesken) (m2)	15.379,00									
Satılabilir Alan (Ofis-İşyeri) (m2)	1.255,80									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Yurt Aylık Kira Geliri (USD)	0,00	0,00	137.290,00	144.154,50	151.362,23	158.930,34	166.876,85	175.220,70	183.981,73	193.180,82
Konut Projeksiyon										
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	1.078,00	1.131,90	1.188,50	1.247,92	1.310,32					
Azami Yıllık Satış Geliri			18.277.864,61	19.191.757,84	20.151.345,73					
Satış Oranı	0%	0%	30%	30%	40%					
Ticaret Projeksiyon										
İşyeri Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	1.844,00	1.936,20	2.033,01	2.134,66	2.241,39					
Azami Yıllık Satış Geliri	0,00	0,00	2.553.053,96	2.680.706,66	2.814.741,99					
Satış Oranı	0%	0%	30%	30%	40%					
08.11.2017 USD/TL	3.824									
Reel İskonto Oranı	11,00%									
Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,29	1,44	1,59	1,77	1,96	2,18	2,42	2,69
Yıllık Kira Gelirleri	0,00	0,00	1.647.480,00	1.729.854,00	1.816.346,70	1.907.164,04	2.002.522,24	2.102.648,35	2.207.780,77	2.318.169,80
Konut Satış Gelirleri	0,00	0,00	5.483.359,38	5.757.527,35	6.060.538,29					
İşyeri Satış Gelirleri	0,00	0,00	765.916,19	804.212,00	1.125.896,80					
Serbest Nakit Akımı	0,00	0,00	7.896.755,57	8.291.593,35	11.002.781,79	1.907.164,04	2.002.522,24	2.102.648,35	2.207.780,77	2.318.169,80
Son Değer										40.567.971,58
İndirgenmiş Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0,00	0,00	6.103.984,73	5.774.039,61	6.902.736,35	1.077.913,36	1.019.647,77	964.531,68	912.394,83	863.076,19
Son Değerin Bugünkü Değeri										15.103.833,35
08.11.2017 İtibarıyla Toplam Değer (USD)	38.722.157,88									
08.11.2017 İtibarıyla Toplam Değer (TL)	148.073.531,72									

