

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016\_164)

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



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,  
2949 ada 7 parsel, Esenyurt/İSTANBUL**

**"6 ADET İŞYERİ "**

## İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
  - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
  - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
  - 2.1 TALEP TARİHİ
  - 2.2 RAPOR NUMARASI
  - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
  - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
  - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
  - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
  - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
  - 2.8 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 HAZİR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
      - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
        - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
        - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
  6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER
    - 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
    - 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
    - 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

- 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
- 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
- 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
- 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

- 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR
- 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI
- 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## 11. SONUÇ

- 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## 12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan 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 dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için 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** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016\_164\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 6 adet iş yerinin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 164 nolu
- 2.8. 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.

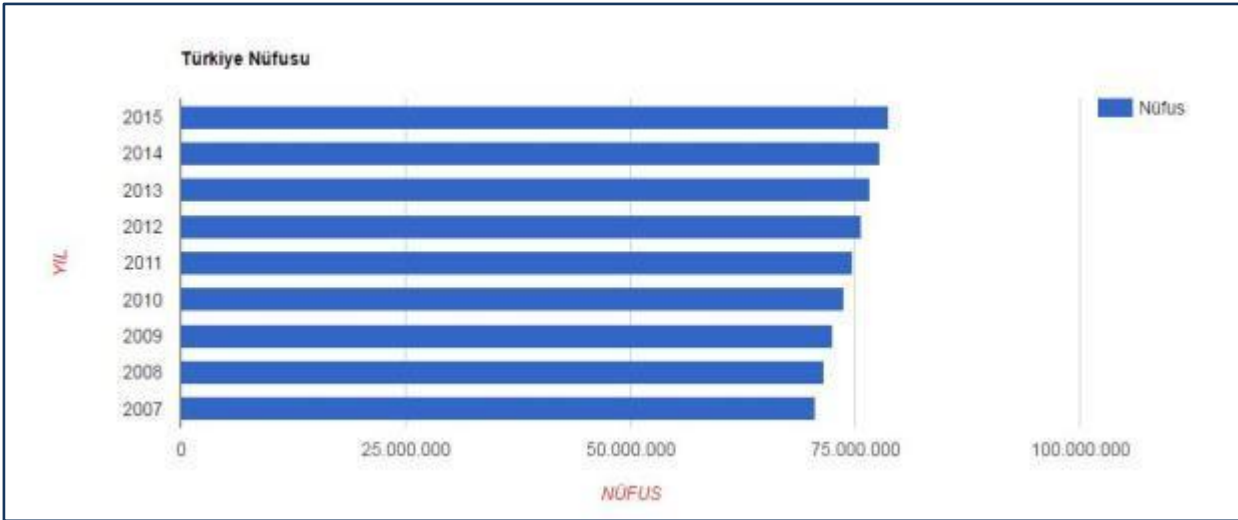
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

### 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 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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 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.

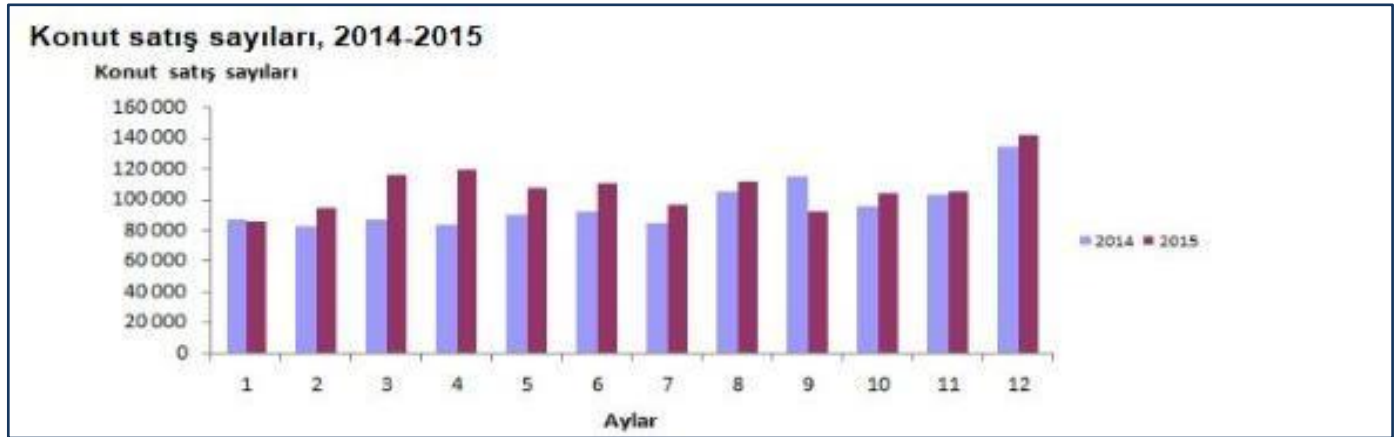
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Türkiye genelinde 2015 yılında 1.289.320 konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterdi. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 146.537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 434.388 tanesi ipotekli, 854.932 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,6 oranında azalış göstererek 40.283 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.826 konut satışı ve %21,9 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %55 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102.316 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17.769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 oldu. Ankara 10.611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.861 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

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.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68.567 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 oldu. Ankara 8.015 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.650 konut satışı ile İzmir izledi.

## 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.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 14.657.434 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 1. Etap bünyesinde konumlu olan 6 adet işyeridir.

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 sağlıklı 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.

Innovia Projesi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi'nde 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. etaptaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve sitelerde yaşam başlamıştır (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.

Etaplardaki Yeşil GYO'ya ait olan bağımsız bölümler ile stoktaki bağımsız bölümlerin adetlerini gösterir tablo aşağıdadır.

ETAPLAR	MÜLKİYETİ YEŞİLGYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			FİİLİ OLARAK YEŞİL GYO'YA AİT GAYRİMENKULLER (**)			YEŞİL GYO PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (***)		
	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ
Innovia-I Konut	81	4	85	93	3	96	66	3	69
Innovia-II.I Konut	336	3	339	16	3	19	16	3	19
Innovia-II.II Konut	244	3	247	34	0	34	29	0	29
Innovia-III Konut	540	6	546	105	4	109	105	4	109
Σ	1201	16	1217	248	10	258	216	10	226
Innovia-I Ticari	6		6	6		6	6		6
Innovia-I Kreş		1	1	0	1	1		1	1
Innovia-II.I Ticari	27		27	18		18	18		18
Innovia-II.II Ticari	174		174	7		7	7		7
Innovia-III Ticari	56		56	41		41	41		41
Σ	263	1	264	72	1	73	72	1	73
Σ	1464	17	1481	320	11	331	288	11	299

(\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ne ait olup bir kısmı için gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış olanlar.

(\*\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş. ve Yeşil İnşaat Gay. Yat. A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) fiili olarak Yeşil GYO mülkiyetinde yer alan gayrimenkuller.

(\*\*\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış, (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) Yeşil GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Innovia 1 sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup taşınmazlara 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 % 90 doluluk oranıyla Innovia 2 ve 3 sitesi ve inşası devam eden Innovia 4 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstHanBul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskişir Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

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

a) E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhouse ve Real Alışveriş Merkez'lerinin yanından sağa dönülerek varılan 7. Cadde takiben veya

b) 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 gelinen istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy girişlerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilmektedir.

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 taşınmazlar Innovia projesi 1. Etap bünyesinde konumlu 1,2,3,4,5 ve 6 nolu işyerleri olup taşınmazlar site orta bahçesinin muhtelif yerlerinde konumludur.

### 1 Bağımsız bölüm numaralı iş yeri;

\*Satış ofisi/AVM Bloğunun yanında konumlu olan taşınmaz ayırık nizamda ve B.A.K. tarza inşa edilmiştir.

\*Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz , mutfak ve oturma salonu olarak planlanmıştır.

\*Halihazırda site içerisinde "İnn Cafe"olarak hizmet vermektedir

\*Taşınmaz 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile dikdörtgen şeklinde inşa edilmiş olup 596 m2 teras kullanım alanına sahiptir.

### 2 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*Satış ofisi/AVM Bloğunun ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiş olup market olarak kullanılmaktadır.

\*Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz ,sekizgen şekilde tasarlanmıştır olup 314 m2 teras kullanım alanına sahiptir

### 3 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*Satış ofisi/AVM ' nin havuza açılan kapısının önünde ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras olarak inşa edilmiş olup teras cafe olarak kullanılmaktadır

\*Yaklaşık brüt 201 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmazın teras alanı ahşap rabita kaplıdır.

### 4 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*Fitness salonunun üzerinde ve 1 nolu işyerinin önünde konumlu olan taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiş olup mevcutta boş durumdadır.

\*Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz ,sekizgen şekilde tasarlanmıştır olup 314 m2 teras kullanım alanına sahiptir

### 5 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*Site orta bahçesinin kuzey tarafında 4A-4B blokların önünde konumlu olan bağımsız bölüm resim atölyesi olarak siteye hizmet etmektedir.Dairesel formda olarak inşa edilmiş olan taşınmaz aliminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiş olup yaklaşık brüt 50 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiştir.

### 6 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. 6 nolu bağımsız bölüm yaklaşık brüt 226 m2 alana sahip olup cafe olarak düzenlenmiş ve mevcutta boş durumdadır. Taşınmaza ait 358 m2 alanlı teras hacmi mevcutta basketbol sahası olarak kullanılmakta olup yapı 5A ve 5B blokların önünde yer almaktadır.

Ayrıca İnnovia Projesi 1. etabının bünyesinde,	
* Açık ve Kapalı yüzme havuzu, jakuzi	* Basketbol sahası
* Seyir ve güneşlenme terasları	* Mini futbol sahası ve mini golf
* Yürüme, koşu ve bisiklet yolları	* Plaj voleybolu
* Şelale	* Sauna ve Türk hamamı
* Çocuk oyun alanı ve havuzu	* Sosyal tesis ve ticaret üniteleri
* Fitnesscenter	* Açık ve kapalı otopark
* Açık ve kapalı spor alanları	* 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi
* Tenis kortu	bulunmaktadır.

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	İL	İLÇE	MAHALLE /KÖY	CİLT/SAYFA	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	ADA/PA RSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TAPU BELGESİ CİNSİ	ARSA PAYI	HİSSESİ	NİTELİĞİ	MALİKİ	TAPU TARİHİ/ YEVMIYE
1	İŞYERİ	1	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5215	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
2	İŞYERİ	2	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5216	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
3	İŞYERİ	3	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5217	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	212072/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
4	İŞYERİ	4	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5218	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
5	İŞYERİ	5	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5219	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	52754/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
6	İŞYERİ	6	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5220	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	238449/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216

**TABLO 1**

Sıra No	Niteliği	Blok No	Kat No	B. Bölüm No	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m <sup>2</sup> )	Sahife No
1	İşyeri	İşyeri	-	1	103398 / 145600325	41,36	5215
2	İşyeri	İşyeri	-	2	103398 / 145600325	41,36	5216
3	İşyeri	İşyeri	-	3	212072 / 145600325	84,83	5217
4	İşyeri	İşyeri	-	4	103398 / 145600325	41,36	5218
5	İşyeri	İşyeri	-	5	52754 / 145600325	21,10	5219
6	İşyeri	İşyeri	-	6	238449 / 145600325	95,38	5220

Yeşil GYO tarafından alınan 20.12.2016 tarihli saat 15:06 da alınan takyidat yazılarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Aşağıda belirtilen takyidat bilgileri 2949 ada 7 parsel üzerinde yer alan 1,2,3,4,5 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin hepsi için müşterektir.

#### Beyanlar Bölümü:

\*Yönetim Planı:22.10.2007

\*Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. 18.06.2012 tarih 22059 yevmiye

#### Şerhler Bölümü:

• Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 21.02.2008 tarih ve 3277 yevmiye no ile 1,-TL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama tarihi 17.01.2008, Süre:99 yıl)

#### Rehinler Bölümü:

• Denizbank A.Ş. lehine 19.09.2011 tarih ve 29341 yevmiye no ile 3.520.000,-TL tutarında %60 faiz oranıyla ipotek şerhi.

#### 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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>Rapor konu taşınmazlar 07.04.2011 tarihi itibarıyla Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.</p>
<p>ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Kaks: 2,50</li><li>2) Taks: 0,40</li><li>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.</li><li>4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;<ul style="list-style-type: none"><li>- Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.</li><li>- 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.</li><li>- Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.</li><li>- Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.</li><li>- Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil</li></ul></li></ol>

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu;</li><li>-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,</li><li>-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,</li><li>-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 ve</li><li>-Parsel büyüklüğünün 20000 m<sup>2</sup> ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 artırılır.</li></ul>
--	--

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

\*BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

İpotek şerhi ise 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 yazılar rapor ekinde konulmuştur.

Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

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

Kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

#### **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 taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı , 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 nolu yenileme yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 m<sup>2</sup> 'dir.Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

Esenyurt Belediyesinde;

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı , 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 nolu yenileme yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 m<sup>2</sup> 'dir.Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı , 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 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 :

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) Toplulaştırma 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.

- Toplulaştırma 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 sağlması 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 ve

-Parsel büyüklüğünün 20000 m<sup>2</sup> ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

### **5.4.2.1 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 İnnovia 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 yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

## 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 örneklere 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 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 E5 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 dükkan fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

#### EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

**World House Emlak, 0 212 852 82 66 :** Innovia 3 bünyesinde yer alan dış cephede konumlu 85 m2 dükkanın 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (17.648 TL/m2)

**Pera Emlak, 0 212 853 69 65:** Innovia 2 bünyesinde yer alan Cadde üstünde konumlu 100 m2 dükkanın 1.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (12.000 TL/m2)

**Gaven Emlak, 0 212 809 01 87:** Innovia 2 bünyesinde yer alan E çarşı içinde konumlu 39 m2 dükkanın 530.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (13.590 TL/m2)

**Cihan Emlak, 0 543 228 70 03:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan halen inşası devam etmekte olan Delta Deluxe projesi bünyesinde konumlu 105 m2 dükkanın 1.750.000 TL bedelle satılmakta olduğu bilgisi alınmıştır. (16.667 TL/m2)

**Cihan Emlak, 0 543 228 70 03:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan halen inşası devam etmekte olan Delta Deluxe projesi bünyesinde konumlu 45 m2 dükkanın 750.000 TL bedelle satılmakta olduğu bilgisi alınmıştır. (16.667 TL/m2)

**Turkuaz Emlak, 0 212 853 07 17:** Innovia 2 bünyesinde yer alan Cadde üstünde konumlu 60 m2 dükkanın 990.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (16.500 TL/m2)

**Pera Emlak, 0 212 853 69 65:** Innovia 2 bünyesinde yer alan Cadde üstünde konumlu 100 m2 dükkanın 1.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (12.000 TL/m2)

**World House Emlak, 0 212 852 82 66 :** Innovia 3 bünyesinde yer alan Pasaj içinde konumlu 75 m2 dükkanın 750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (10.000 TL/m2)

### 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, İkame Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

### 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 3 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 Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Sıra No	Niteliği	Blok No	B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL)
1	İşyeri	1.Etap Çarşısı	1	98	12.282	1.203.600
2	İşyeri	1.Etap Çarşısı	2	98	7.947	778.800
3	İşyeri	1.Etap Çarşısı	3	201	4.403	885.000
4	İşyeri	1.Etap Çarşısı	4	98	8.368	820.100
5	İşyeri	1.Etap Çarşısı	5	50	10.738	536.900
6	İşyeri	1.Etap Çarşısı	6	226	4.542	1.026.600
<b>Toplam</b>						<b>5.251.000</b>

### İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Arsa paylarının değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

### Arsa paylarının değeri :

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

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

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binaların mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle arsa m2 fiktif birim değeri 3.200,-TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre bağımsız bölümlerin toplam arsa payı değeri,

**325,39 m<sup>2</sup> x 3.200,-TL = 1.050.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

**World House Emlak, 0 212 852 82 66** :Taşınmazlar ile aynı bölgede, 4.320 m2 yüzölçümlü, Kat adedi:10, imar şartına sahip, Konut lejantlı arsa 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.546,-TL/m2)

**World House Emlak, 0 212 852 82 66** : Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 2.000 m2 yüzölçümlü, E:1,75, H:15,50 imar şartlarına sahip, Konut lejantlı arsa 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.500,-TL/m2)

**Cihan Emlak, 0 543 228 70 03**:Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 13.000 m2 yüzölçümlü, E: 2,00, H: Serbest imar şartlarına sahip, KısmenTicaret+ Konut, Kısmen de Sağlık Tesisi lejantlı arsa 17.000.000,-USD bedelle satılıktır. (1.307,-USD/m2)

### İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır. Taşınmazların çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin 1.300 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir. Yapının yaşı (~9) itibarıyla yıpranma payı % 12 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m<sup>2</sup> bina değeri için 1.150 TL kıymet takdir edilmiştir. Raporu konu bağımsız bölümlerin;

Toplam inşaat alanı : 771 m<sup>2</sup>'dir.

Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri = 1.150,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m<sup>2</sup> birim değer  
= 771 m<sup>2</sup> x 1.150,-TL/m<sup>2</sup>  
= 885.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Özet olarak taşınmazların bir bütün halinde ve halihazır durumları itibarıyla değeri,

Arsa paylarının değeri ..... 1.050.000,-TL

İnşai yatırımın değeri ..... 885.000,-TL olmak üzere

**TOPLAM 1.935.000,-TL**

### 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.

Ortalama m<sup>2</sup> satış değeri : 14.400 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 50 TL

Satış Değeri / kira değeri : 14.400 / 50 = 288 Ay /12 Ay = 24 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 24= % 4.17 olarak belirlenmiştir.

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

Blok No	Ada/Parsel	B.Bölüm No	Kullanım Alanı	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri ( TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri ( TL/Ay )	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL )
8	2949/7	1	98	18,75 TL	1.837,50 TL	22.050,00 TL	0,0417	528.776,98 TL
8	2949/7	2	98	18,75 TL	1.837,50 TL	22.050,00 TL	0,0417	528.776,98 TL
8	2949/7	3	201	26,25 TL	5.276,50 TL	63.318,00 TL	0,0417	1.518.417,27 TL
8	2949/7	4	98	33,75 TL	3.307,50 TL	39.690,00 TL	0,0417	951.798,56 TL
8	2949/7	5	50	42,01 TL	2.100,50 TL	25.206,00 TL	0,0417	604.460,43 TL
8	2949/7	6	226	33,81 TL	7.640,50 TL	91.686,00 TL	0,0417	2.198.705,04 TL
<b>TOPLAM</b>			<b>771</b>	-	<b>22.000,00 TL</b>	<b>264.000,00 TL</b>	-	<b>6.330.935,25 TL</b>

## 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 dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

INNOVIA 1 PROJESİ 1.ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 6 ADET İŞYERİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	5.251.000,00
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	1.935.000,00
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ	6.330.935,25

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

Aylık kira değerleri toplamı ise **22.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, rayiç kira değerlerinin ortalama 18.-TL/m<sup>2</sup>-42.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiş, taşınmazların kira değerleri yukarıdaki tabloda sunulmuştur.

### 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 eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

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

Konu taşınmazlar "bina" 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 32 (otuziki) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

## 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### - Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

5.251.000.-TL (BeşmilyonikiyüzeğlibirbinTürkLirası)

~ 1.369.945.-EURO (BirmilyonüçyüzaltmışdokuzbindokuzyüzkırkbeşEuro)

~ 1.450.953.-USD (BirmilyondörtüzeğlibindokuzyüzelliüçAmerikanDoları)

### - Toplam Aylık Kira Değeri;

22.000.-TL (YirmikibinTürkLirası)

### - Sigorta Değeri; (2016 Birim Maliyet Tablosu 5 B Yapı Sınıfı-Amortisman Düşülmemiştir.)

1.241.310.-TL (BirmilyonikiyüzkırkbirbinüçyüzonTürkLirası)

\*(06.01.2017 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.619.-TL, EURO Satış Kuru 3.833.-TL 'dir).

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

**Nil Birsen ORAL**

SPK Lisans No : 403129

#### **KONTROL**

**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No : 402508

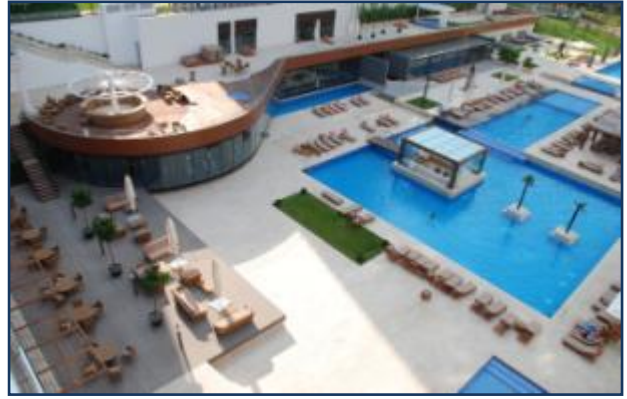
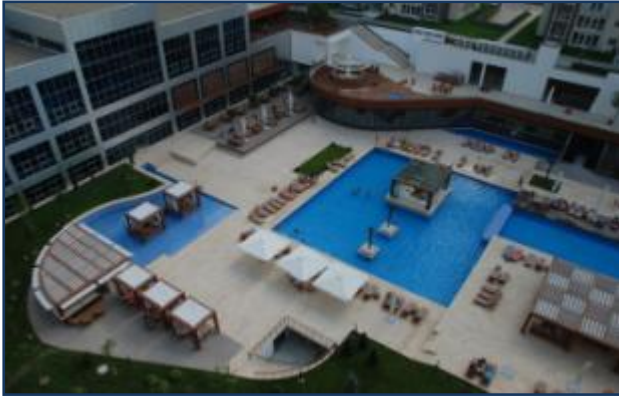
#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No : 402508

## 12.EKLER





**İMAR BİLDİRİTTİ**

1. İMAR BİLDİRİTTİ NO: 137/2017  
2. İMAR BİLDİRİTTİ TARİHİ: 14.08.2017

3. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA ALANI: 10.000 m<sup>2</sup>

4. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA YERİ: ÇANKAYA/ANKARA

5. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA NO: 137/2017

6. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA ADI: ÇANKAYA/ANKARA

7. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

8. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

9. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

10. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

11. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

12. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

13. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

14. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

15. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

16. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

17. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

18. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

19. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

20. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

**İMAR BİLDİRİTTİ**

1. İMAR BİLDİRİTTİ NO: 137/2017  
2. İMAR BİLDİRİTTİ TARİHİ: 14.08.2017

3. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA ALANI: 10.000 m<sup>2</sup>

4. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA YERİ: ÇANKAYA/ANKARA

5. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA NO: 137/2017

6. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA ADI: ÇANKAYA/ANKARA

7. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

8. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

9. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

10. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

11. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

12. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

13. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

14. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

15. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

16. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

17. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

18. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

19. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

20. İMAR BİLDİRİTTİ SAHA DURUMU: İMAR BİLDİRİTTİ

**YAPILARIN İNŞAATI İZİN BELGESİ**

1. İNŞAAT İZİN BELGESİ NO: 137/2017  
2. İNŞAAT İZİN BELGESİ TARİHİ: 14.08.2017

3. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA ALANI: 10.000 m<sup>2</sup>

4. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA YERİ: ÇANKAYA/ANKARA

5. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA NO: 137/2017

6. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA ADI: ÇANKAYA/ANKARA

7. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

8. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

9. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

10. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

11. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

12. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

13. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

14. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

15. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

16. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

17. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

18. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

19. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

20. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

**ESENYURT BELEDİYESİ**

Y.D.K. ONAYI ODA VİZÜSÜ TESCİL

**YAPILARA AİT BELGE HİK**

1. İNŞAAT İZİN BELGESİ NO: 137/2017  
2. İNŞAAT İZİN BELGESİ TARİHİ: 14.08.2017

3. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA ALANI: 10.000 m<sup>2</sup>

4. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA YERİ: ÇANKAYA/ANKARA

5. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA NO: 137/2017

6. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA ADI: ÇANKAYA/ANKARA

7. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

8. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

9. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

10. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

11. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

12. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

13. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

14. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

15. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

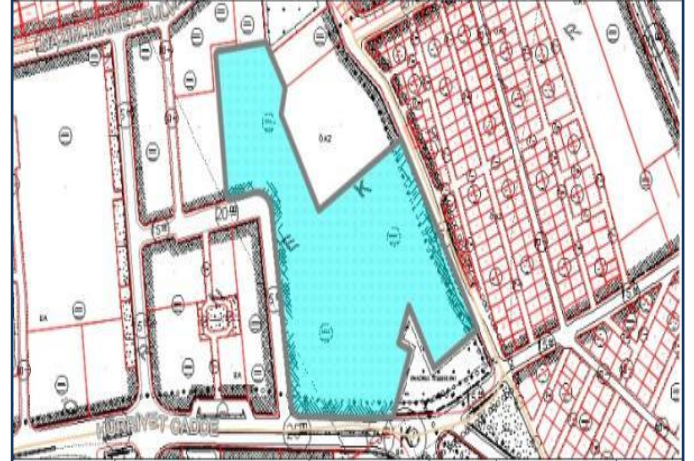
16. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

17. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

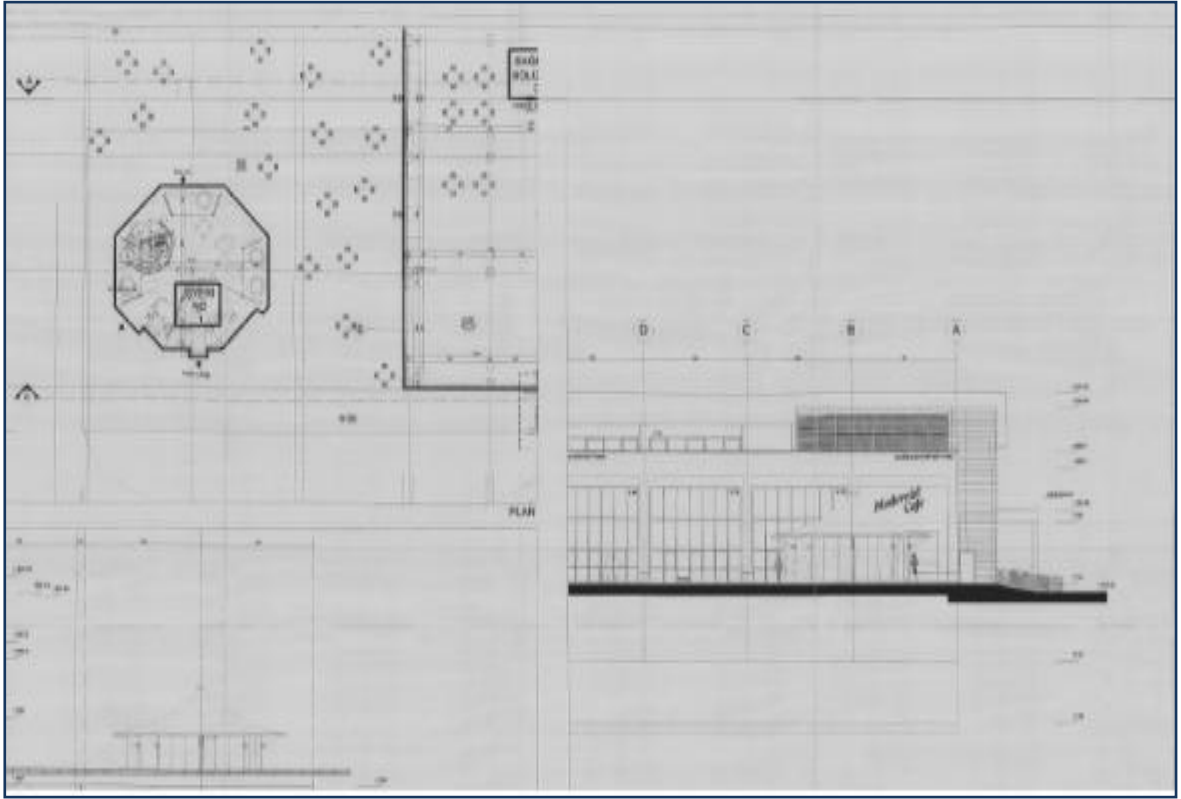
18. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

19. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ

20. İNŞAAT İZİN BELGESİ SAHA DURUMU: İNŞAAT İZİN BELGESİ



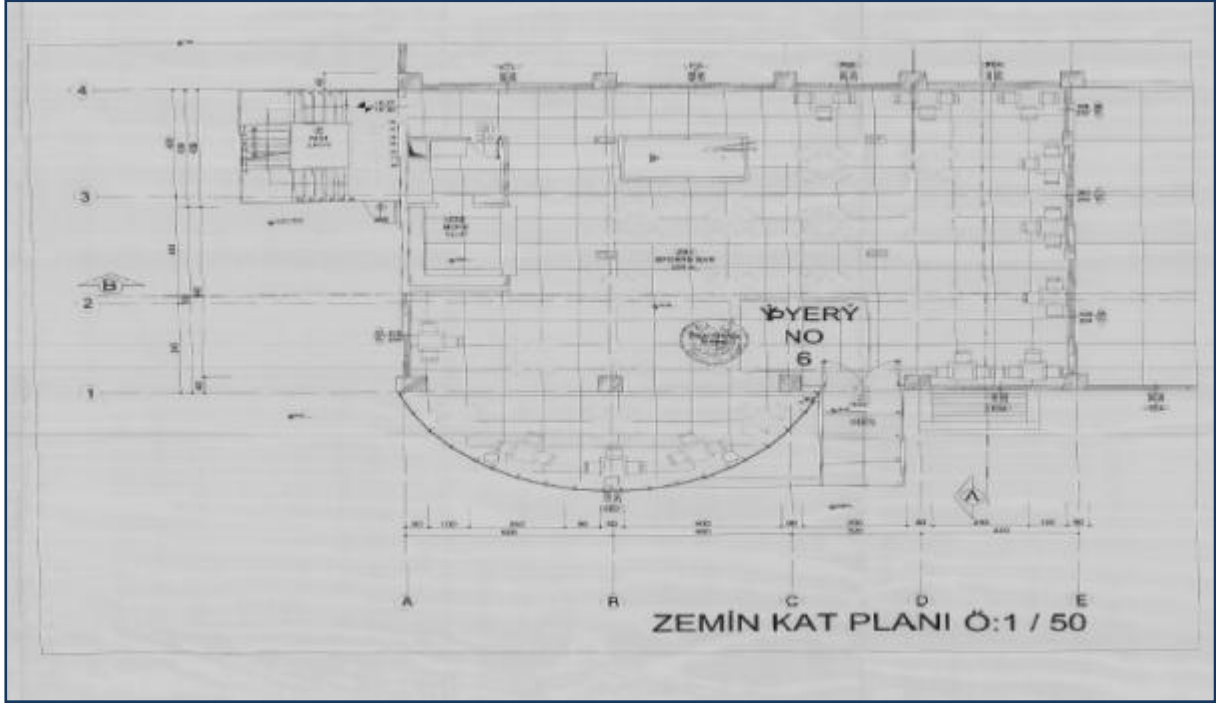
P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	Plan Notu	TAKS %	Plan Notu
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	Plan Notu	KAKS(Emsal) %	Plan Notu (Plan Notu)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	Plan Notu	İnşaat Nizamı	Plan Notu
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Açıklama	-				
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1D	2949	7	40963,79 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : KONUT ALANI.











TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ vnr)					
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 29497		
Zemin No	: 237MG10	Yatılış	: 38.240,33 m2		
İ / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tap. No/ok	: B.A.K. 7 Blok İskele Sosyal Tesis Kulu ve Arsan		
Kararın Adı	: Emarsus TM	Bld/Kat/Grup -B.R.No	: ŞYERİ / - / - (Bağ.Böl.No: 1)		
Mahalle / Köy Adı	: ÖCEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 103398/145600323		
Merkezi		Bağ.Böl. No/ok	: ŞYERİ		
Çık / Sayfa No	: 33 / 5215				
Kayıt Durumu	: Aktif				
TASINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK					
ŞBİ Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Vevançe	Terkin Sebete - Tarih - Vev.		
Beyan	Yatılış Planı : 22/10/2007	16/11/2007 - 13263	-		
Beyan	Kat İrtifaklı Kat Mülkiyetine Çevirilmiştir.	18/06/2012 - 22099	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hissar Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebete - Tarih - Vev.
132754903	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YATM		Tarih Kayıtlanma Ücreti Değişikliği : 07/04/2011 - 11216
ŞBİ Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Vevançe	Terkin Sebete - Tarih - Vev.		
Şerh	1 YTL - İskan kısıtlaması kısıtlanmıştır. (Başlangıç Tarihi: 17/01/2008 Saat: 09 Ytl.)	18/02/2008 - 3277	-		
İpotek					
Aleraklı	Milimetresiz?	Borç	Faiz	Borç/Öden	Sıra
(DN:152) DENİZBANK A.Ş. Vergü No: 2920084490 Sicil No: 3685837116100	Evet	3.520.000 00 TL	560	1 / 0	F.B.K.
					Tesis Tarihi - Vev.
					19/09/2011 - 20341
					Borçlu
					YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
					SDF Hakkı
					Yok

1

İpotek Konusu Hiss Bilgisi						
Tanım No	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yes.	Terkin Şehidi - Tarih - Yes	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 5 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 1 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 2 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 6 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	

S/Şİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yerime	Terkin Şehidi - Tarih - Yes

**DİŞİNCİLER**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİŞİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parsel	: 2949/7			
Zemin No	: 23736311	Yatırım	: 28.248,33 m2			
B / İçe	: İTANBUL/İSMEYVURT	Ana Tap. Niteliği	: B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Temin Kalb ve Arası			
Kararın Adı	: Ezinyurt TM	Blok/Kat/Giriş -B.K.No	: İYERİ / - / - (Bag. Böl. No: 2)			
Mahalle / Köy Adı	: ÜÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 103398145600325			
Mevki		Bag. Böl. Niteliği	: İYERİ			
Çiz / Sayfa No	: 33 / 3216					
Kayıt Durum	: Aktif					

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yerime	Terkin Şehidi - Tarih - Yes
Beyan	Yatırım Planı : 23/10/2007		16/11/2007 - 15263	--
Beyan	Kat İhtisâsında Kat Malikliğine Çevirilmesi		18/06/2012 - 22099	--

Rapor Tarihi / Saat : 30.12.2016 13:06

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hiss Pay/Payda	Misrakarı	Edişme Şehidi - Tarih - Yes.	Terkin Şehidi - Tarih - Yes.
112794905	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Yeni Kuyuluşma Devam Değişikliği - 07/04/2011 - 11216	--

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yerime	Terkin Şehidi - Tarih - Yes.
Şeh	1 YTL - İbadi katıyapıda İbadi Şeh. (Başlama Tarihi:13/01/2004 Sayı:99 Yılı)	BOĞAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3237	--

**İpotek**

Alacaklı	Misrakarı	Borç	Faiz	Devres/Pers	Sıra	Teslim Tarih - Yes.	Borçlu	SDF Rakı
(SDF 157) DENİZBANK A.Ş. Vergi No:2920084496 Sicil No:3685873161689	Evi	3.530.000,00 TL	%40	1 / 6	F.B.K.	19/09/2011 - 20/04	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yük

İpotek Konusu Hiss Bilgisi						
Tanım No	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yes.	Terkin Şehidi - Tarih - Yes	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 5 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 1 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 2 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 4 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 3 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	
Ezinyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İYERİ 6 nolu Bag. Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.530.000,00 TL	19/09/2011 - 20/04	--	

S/Şİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yerime	Terkin Şehidi - Tarih - Yes

**DİŞİNCİLER**

Rapor Tarihi / Saat : 30.12.2016 13:06

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şİİ var)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 29497				
Zemin No	: 23736312	Yerleşim	: 58.240,13 m2				
B / İlçe	: BEYANLIĞI/BEŞİNYURT	Asas Tap. Nitelik	: B.A.K.7 Blok İmsa Sınıflı Temin Kulu ve Arama				
Kararın Adı	: Emsiyat TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: İYERİ / - / - (Bag.Böl.No: 3)				
Mahalle / Kilye Adı	: OCEVLER Mah.	Arası Pay/Payda	: 213072145600323				
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: İY YERİ				
Çiz / Sayfa No	: 53 / 5217						
Kayıt Durum	: Aktif						
TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK							
Şİİ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yürürlüğü	Terklin Sebabi - Tarih - Yür.		
Beyan	Yatırım Planı : 23/10/2007			16/11/2007 - 15263	--		
Beyan	Kat İhtifadında Kat Mülkiyetine Çevirilmiştir.			18/06/2012 - 22019	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Kilidliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yür.	Terklin Sebabi - Tarih - Yür.	
03795020	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tamir Kapsamında Ücreti Döğrölüğü - 07/04/2011 - 11216	--	
Şİİ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yürürlüğü	Terklin Sebabi - Tarih - Yür.		
Şerh	1 YTL - İmali karayılında kira gelir. (Bağlama Tarih:17/04/2008 Sıra:99 Yr.)	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.		21/05/2008 - 2377	--		
İpotek							
Alacaklı	Miktar/Kant	Borc	Faiz	Davacı/Sıra	Sıra	Temin Tarih - Yür.	Borçlu
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No:2920044486 Sicil No:2683870161489	Evvel	3,520,000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	19/09/2011 - 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
SDF Hakkı							
							Yok
Beyan Tarihi / Sayf. : 20.11.2016 / 15/86							

İpotek Konusunda Hisseler Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Temin Tarih - Yür.	Terklin Sebabi - Tarih - Yür.		
Emsiyat TM - OCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş İYERİ 5 nolu Bag.Bölüne	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--		
Emsiyat TM - OCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş İYERİ 1 nolu Bag.Bölüne	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1,120,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--		
Emsiyat TM - OCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş İYERİ 2 nolu Bag.Bölüne	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--		
Emsiyat TM - OCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş İYERİ 4 nolu Bag.Bölüne	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--		
Emsiyat TM - OCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş İYERİ 3 nolu Bag.Bölüne	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--		
Emsiyat TM - OCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş İYERİ 6 nolu Bag.Bölüne	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--		
İpotek Şİİ Bilgisi							
Şİİ	Açıklama	Malik		Tarih/Yürürlüğü	Terklin Sebabi - Tarih - Yür.		
					--		
DİŞİNCELER							
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şİİ var)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 29497				
Zemin No	: 23736312	Yerleşim	: 58.240,13 m2				
B / İlçe	: BEYANLIĞI/BEŞİNYURT	Asas Tap. Nitelik	: B.A.K.7 Blok İmsa Sınıflı Temin Kulu ve Arama				
Kararın Adı	: Emsiyat TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: İYERİ / - / - (Bag.Böl.No: 4)				
Mahalle / Kilye Adı	: OCEVLER Mah.	Arası Pay/Payda	: 103796145600323				
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: İY YERİ				
Çiz / Sayfa No	: 33 / 5218						
Kayıt Durum	: Aktif						
TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK							
Şİİ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yürürlüğü	Terklin Sebabi - Tarih - Yür.		
Beyan	Yatırım Planı : 23/10/2007			16/11/2007 - 15263	--		
Beyan	Kat İhtifadında Kat Mülkiyetine Çevirilmiştir.			18/06/2012 - 22019	--		
Beyan Tarihi / Sayf. : 20.11.2016 / 15/86							

MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekaresi	Etilans Sahibi - Tarih - Yev.	Terkin Sahibi - Tarih - Yev.		
13279497	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tamir Kapılımsız Üstün Değişiklik - 07/04/2011 - 11216	- -		
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sahibi - Tarih - Yev.				
Şeh	1 YTL - İmtih karşılamada kısa peşit. (Beyanlar Tarih: 17/01/2008 İnce: 99 V4)	BOĞAZCI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	-				
İpotek								
Alacaklı	Müpteremi?	Borç	Faiz	Dersun/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
CNH 152 DENİZBANK A.Ş. Vergi No: 2920084096 İsbn No: 348587016169	Evet	3.520.000,00 TL	560	1/0	F.B.K.	19/09/2011 - 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konusunda Hiss Bilgisi								
Tasınmaz	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sahibi - Tarih - Yev.			
Tasınmaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Çarşı 3YERİ 3 nolu Bag. Bölgesi	1/71	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29341	-			
Tasınmaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Çarşı 3YERİ 1 nolu Bag. Bölgesi	1/71	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29341	-			
Tasınmaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Çarşı 3YERİ 2 nolu Bag. Bölgesi	1/71	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29341	-			
Tasınmaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Çarşı 3YERİ 4 nolu Bag. Bölgesi	1/71	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29341	-			
Tasınmaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Çarşı 3YERİ 3 nolu Bag. Bölgesi	1/71	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29341	-			
Tasınmaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Çarşı 3YERİ 6 nolu Bag. Bölgesi	1/71	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29341	-			
İpotek S/Şİ Bilgisi								
S/Şİ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sahibi - Tarih - Yev.				
DİĞERLER								

Rapor Tarihi / Saat : 30.12.2016 / 10:06

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - Şİİ var)								
Zemin Tipi	: Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2949/7					
Zemin No	: 23736314	Yatılışım	: 58.240,13 m2					
İ / Dış	: İSTANBUL/SENYURT	Asa Tap. Niteliği	: İ.S.A.K. 7 Blok İstisna Sayılı Tesis Kale ve Arsan					
Kurum Adı	: Emsiyat TM	Blok/Kat/Göy. #R.Ne	: 3YERİ / - / - (Bag. Böl. No: 3)					
Mahalle / Kily Adı	: ÜÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 5279414560029					
Mevki		Bag. Böl. Niteliği	: İŞ YERİ					
Çiz / Sayfa No	: 52 / 3219							
Kayıt Durum	: Akit							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sahibi - Tarih - Yev.				
	Beyan Yemin Planı : 22/10/2007		16/10/2007 - 13263	-				
	Beyan Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevirilmesi.		18/06/2012 - 23009	-				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekaresi	Etilans Sahibi - Tarih - Yev.	Terkin Sahibi - Tarih - Yev.		
132794722	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tamir Kapılımsız Üstün Değişiklik - 07/04/2011 - 11216	- -		
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sahibi - Tarih - Yev.				
Şeh	1 YTL - İmtih karşılamada kısa peşit. (Beyanlar Tarih: 17/01/2008 İnce: 99 V4)	BOĞAZCI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	-				
İpotek								
Alacaklı	Müpteremi?	Borç	Faiz	Dersun/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SH-152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No: 2920084096 İsbn No: 348587016169	Evet	3.520.000,00 TL	560	1/0	F.B.K.	19/09/2011 - 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saat : 30.12.2016 / 10:06

İpotek Kapsamında Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borc	Tescil Tarih - Yev.	Terklin Sahibi - Tarih - Yev	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 1 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 1 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 2 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 3 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 4 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 5 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 6 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	

İpotek ŞİBİ Bilgisi				
ŞİBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev

**DİKLİNCELER**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİBİ var)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2949/7	
Zemin No	: 23756315	Yükümlü	: 58.240,11 m2	
İ / Dış	: İSTANBUL/SENYURUT	Alan Tap. Nitelik	: B.A.K.7 Blok Bina Sınır Tesis Kalı ve Arazi	
Karım Adı	: Emanet TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: İYERİ / - / - (Dağ.Böl.No: 6)	
Mahalle / Köy Adı	: DCEVLER Mah.	Alan Pay/Payda	: 238449/143600325	
Mevki	:	Dağ.Böl. Nitelik	: İY YERİ	
Çift / Sayfa No	: 53 / 5220			
Kayıt Durumu	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
ŞİBİ	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev
Beyan	Vicdanî Plan : 23/10/2007		16/11/2007 - 13263	--
Beyan	Kat İrtifaklı Kat Mülkiyetine Çeviriliştir.		18/04/2012 - 22019	--

Rapor Tarihi / Saat: 30.12.2016 15:08

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Ehriği No	Hisse Pay/Payda	Mevkiki	Etilen Sahibi - Tarih - Yev.	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.
132907021	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAKI			Tapü Kayıtları Üzerine Değiştirildi 07/04/2011 - 11216	--

İpotek				
ŞİBİ	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.
İpotek	1 YIL - İpotek kapsamında kira geliri. (Beyan Tarihi:15/01/2008 Sıra No: 94)	SAGLAMZADELER/İBIR DAĞ/İM A.Ş.	23/02/2008 - 3277	--

Araçlık									
Alanlık	Miktar/Katı	Borc	Faiz	Borcu/Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yev.	Borçlu	ŞİBİ Bilgisi	
(SIN 132) DEMİRBANK A.Ş. Vergi No:292088486 Sicil No:3481970161469	Evet	3.520.000,00 TL	%60	1 / 6	F.B.K.	19/09/2011 - 29/04	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yak	

İpotek Kapsamında Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borc	Tescil Tarih - Yev.	Terklin Sahibi - Tarih - Yev	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 1 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 1 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 2 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 3 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 4 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 5 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	
Emanet TM - DCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2.YERİ 6 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 29/04	--	

İpotek ŞİBİ Bilgisi				
ŞİBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev

**DİKLİNCELER**

Rapor Tarihi / Saat: 30.12.2016 15:08

\* Tescil edilen parçalar ve beyanlar aynı şahısların ortasında tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saat: 30.12.2016 15:08  
Rapor No: YR-2016-001  
Raporun Yürürlükte Olduğu Tarih: 30.12.2016  
Raporun Geçerliliği: 30.12.2016

**GYO YAZISI**



Tarih:29.12.2016

**DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.**

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2949 Ada, 7 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, DENİZBANK A.Ş. lehine, 14.12.2012 tarihli 2.000.000,00 TL, 19.09.2011 tarihli 3.520.000,00 TL, 17.03.2014 tarihli 6.870.000,00 TL, 31.10.2011 tarihli 10.650.000,00 TL, VAKIFBANK T.A.O. lehine, 24.05.2011 tarihli 8.000.000 TL, 22.04.2011 tarihli 12.000.000 TL, 18.11.2014 tarihli 40.000.000 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

**K. Engin YEŞİL**  
Yönetim Kurulu Başkanı



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

Adres: Yılanı Ayağına Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Çankaya/İstanbul, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tel: 0212 209 3745 Fax: 0212 313 0999 Web: www.yesilgyo.com Devletçe VÖ 4706002861

**BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ**

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

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - V.5521  
Tarih : 29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

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

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankacılık Değerleme Hizmeti Vererek Kuruluşun Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde istenilen, bankacılık gayrimenkul değerleme projesi veya gayrimenkul başlıca hak ve faydalarına değerleme hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerleme kurulların, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürtmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumunuza yapılacak bildirimler ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin stresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuatı aynıkça sebebini verilmesini beklenmektedir (özellikle 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Analiz ve Hazırlanması bölümü olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir).

Kurula 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözcüleri olarak gayrimenkul değerleme raporları hazırlanacak ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Lisanslı Lisans bulamayan kişiler, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerleme faaliyetleri ile ilgili olan personel kapsamında yer alan nitelikler uygulanmaktadır. Bu durum teknik olarak değerleme dikimane edilmesini ilgili giderileme zorunluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerine bütçe konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anlamı maddeler kapsamında durumlarının da yine ilgili kişiler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerinde aykır durumları ile karşılaşılan halde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşları tarafından "kazanç" olarak değerlendirilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olan ve nitelikleri Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyan uygulamadan tespit, bu nitelikleri taşıyan diğer değerleme temsil ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi sözcü konusuna elverişlidir.

Araştırma Bulunuş No: F11 Karadere 06660 ANKARA  
Tic. Sic. No: 271848 / 04 / Tarih: 01.02.2012 / 04 / 11  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4882 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerleme raporlarını Yönetmeliğin uyarınca şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlanabilir), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz) istenilen yerin konumu, durumu, kullanım amaçları, büyüklüğü ve çevre özellikleri gibi özetle alınacak nitelikler, mevcut piyasa koşulları gibi önemli hususlarınca taraflı profesyonelce duruma ve alana göre değerlendirilerek, mutlakla yer verilmesi ve değerlendirilmesinde Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tamamına yer verilerek bütçe konu hususların içermeyen "kısır rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerleme gerçekleştiren gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkul karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m' birin fiyatlarına tüm raporlarda mutlakla yer verilmesine özen gösterilmesi,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşuna en az yedek bir oranda paya sahip ve yönetim kuruluca değerlendirme raporu sunulması yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında aykır değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadının ile imzalanması bulunması ve raporların nitelik itibarıyla özetlerinin mutlakla bütçeye gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

"Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir başka alanda kullanılmadan başlıca hak ve faydaları hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağamsızlık" başlıklı 5 inci ve "Meslek Öneri ve Fikih" başlıklı 7 nci maddesinde hükmüne bağlanan hususlara aykır konulara başvurulması gösterilmesi,

"Sözleşmeli olarak rapor hazırlanılan kişilerin Yönetmeliğin bağamsızlık ilişkin hükümlerini çerçevede, gayrimenkul alım satım, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetleri ilgili emmenleri gerektirici dikkate alınmalıdır, söz konusu yükümlülükleri değerlendirme kuruluşuna tarafından takip edilerek ortak komisyonculuğu yapıldığına tespit edilmiş durumlarda sözcü personeli sonlandırılması yönlü tedbirlerin alınması,

"Sözleşmeli olarak çalışan kişilerce hazırlanan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz tabii tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönlü tedbirlerin alınması,

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*[İmza]*  
Özgür DALGİÇ  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C. BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

№02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.13 - 2168  
Tarih : 27 Ocak 2012

Konu : 4739

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

22 Ocak 2012

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla; Şirketinizin, Kurulunun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulda Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir.

Konular gereğiyle ilgili Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerlendirme faaliyetleri, değerlendirme raporlarının 01.05.2008 tarihinde yürürlüğe giren bulunuş Seri: VIII, No:41 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartlarına Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aykır uygulamaları ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca Kurulunuza listelenmesi ve mevzuatı aykır uygulamalarınızın tespit edilmiş halde Kurulunuz listelenmesi çözümlenmesi yoluna gidileceği,

C) Kurulunuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şifreli bilgilendirme "genel duyuru ve açıklama" başlıklı kısmında yer alan şifreli bilgilendirme formu formatında uygun olarak tarafınıza hazırlanacak şifreli bilgilendirme formuna Kurulunuz web sayfasının ilgili bölümlerinde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*[İmza]*  
Ceylan KENNER  
Daire Başkanı

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

Tarih : 26.12.2014 No : 403129

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Nil Birsen ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[İmza]*  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

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

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

Tarih : 06.12.2013 No:402508

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet Önder ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[İmza]*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

*[İmza]*  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR