

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017\_201)

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



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,**

**2949 ada, 8 nolu Parsel**

**Esenyurt / İSTANBUL**

**" KREŞ-YEŞİL GYO A.Ş. HİSSESİ "**

## İÇİNDEKİLER

### 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

### 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPOR TARİHİ
- 2.5 RAPORUN KAPSAMI
- 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

### 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

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

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

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

- 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE 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 hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve zıyanın 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.

\_ Raporunda 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.

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 13.10.2017
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2017\_201\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 22.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 28.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Üçevler Mahallesi, No: 25, Topkapı/İSTANBUL posta adresinde ve imarın 2949 ada 8 parselinde kaim Kreş binasında, Yeşil GYO A.Ş.' ne ait hissenin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 13.10.2017 tarih-201 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

## 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

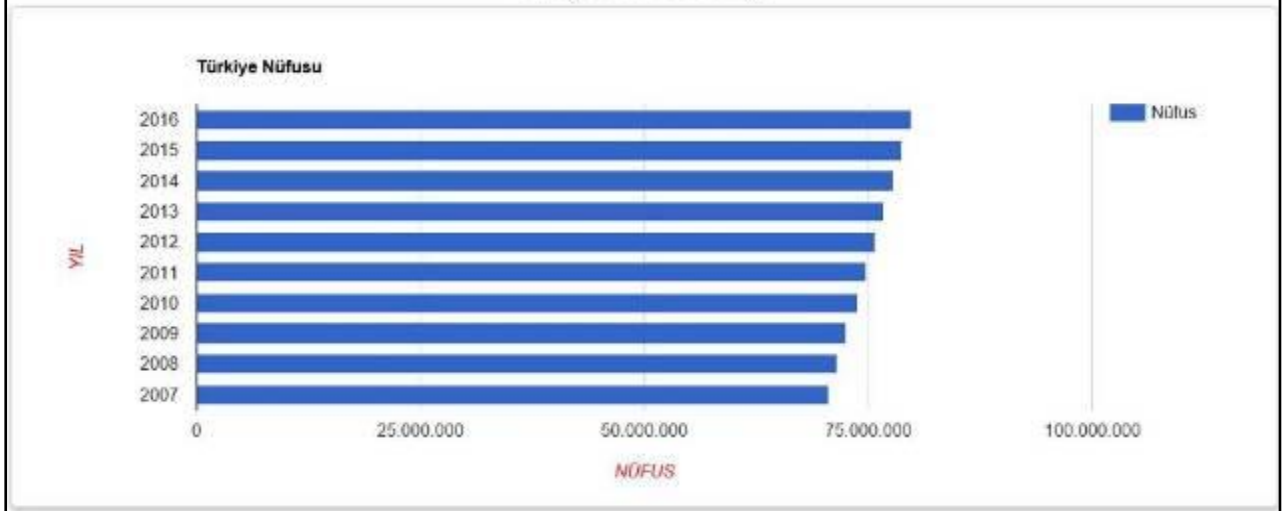
#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

#### Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

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

#### Türkiye Nüfusu Grafiği



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikle 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 oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

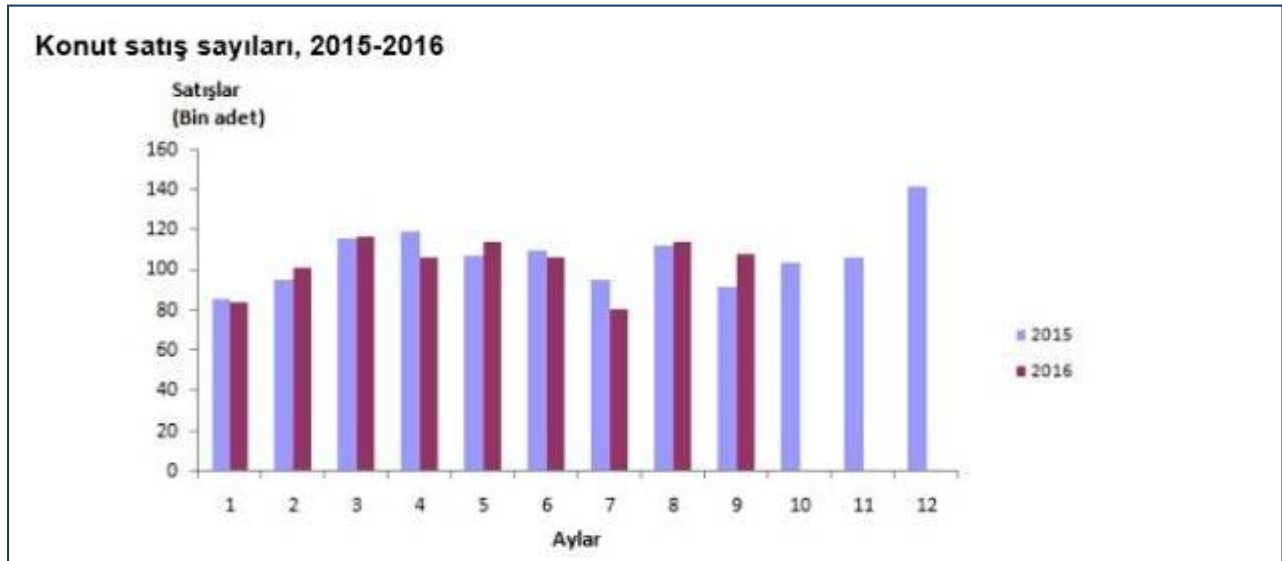
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

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

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

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

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

## 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLİ



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

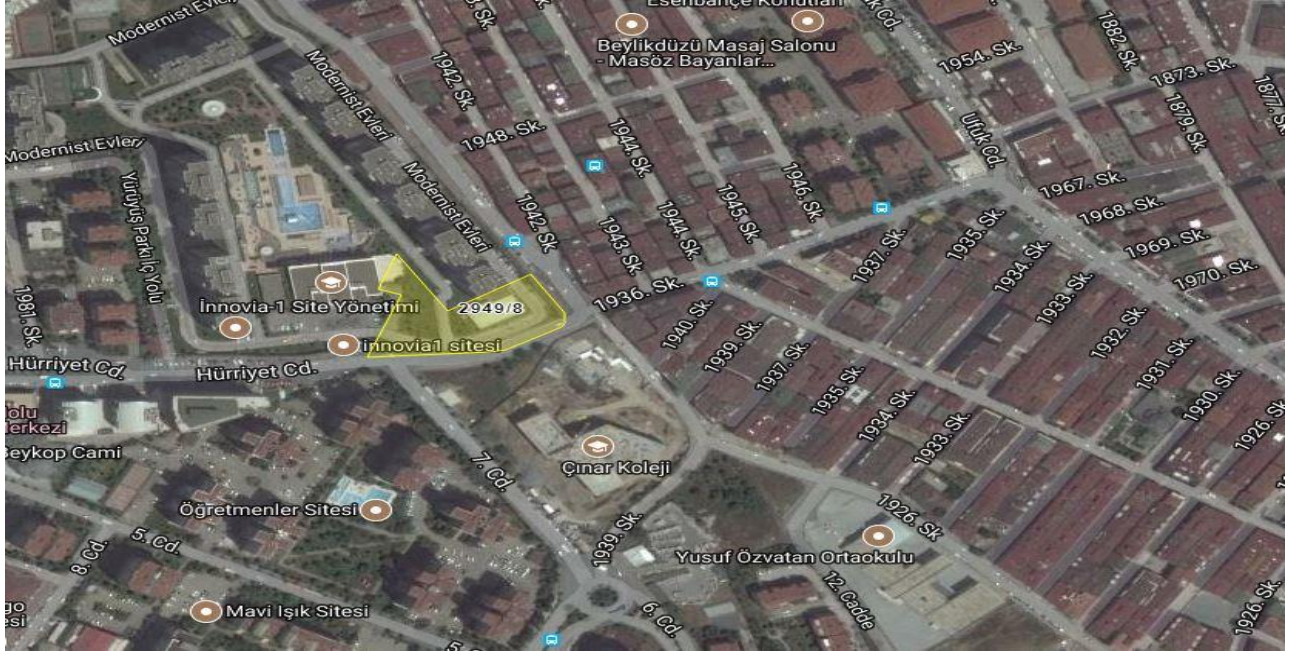
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin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

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

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



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Üçevler Mahallesi, 1936.Sokak üzerinde 25 kapı numaralı binada konumlu kreş yapısıdır.

Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır. Taşınmaz bodrum kat, zemin kat ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Onaylı mimari projesine göre yapının bodrum katı 395 m<sup>2</sup>, zemin katı 380 m<sup>2</sup> ve normal katı 380 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.155 m<sup>2</sup> alanlıdır. Innovia projesi 1. Etaba komşu olup, site ana girişinin sağında yer almaktadır.

Hali hazırda Vatan Okulları' nın Anaokulu ve İlkokulu olarak hizmet vermektedir. Toplam brüt 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan taşınmazın mimari projesine göre, bodrum katında, sığınak, çok amaçlı salon, kazan dairesi, depolar ve bay-bayan WC hacimleri, zemin katında, 4 adet oyun alanı, 4 adet öğretmen odası, mutfak yemekhane ve bay-bayan WC hacimleri, 3 normal katında uyku odası, öğretmen odası, müdür ve müdür yardımcısı odaları, muhasebe odası, revir, pedagog odası, oyun odası ve bay-bayan WC hacimleri bulunmaktadır.

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazın komşu olduğu Innovia 1 Sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzu gibi imkanları bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 700 m gidilince Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktada Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış yaklaşık % 90 doluluk oranıyla Innovia 1, Innovia 2, Innovia 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, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak inşa edilmiştir. Dışarıdan yapılan gözlemlerde, kat hollerinin zeminleri epoksi kaplı, duvarlarının saten boyalı, tavanlarının spot aydınlatmalı asma tavan olduğu tespit edilmiştir. Odaların zeminleri epoksi/halı kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Katlar arası irtibat, basamakları mermer kaplı betonarme iç merdivenlerle sağlanmaktadır. Pencere doğramaları PVC den mamul ve çift camlıdır.

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün	
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği	
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2949	Arsa Payı	
Bucağı		Parsel No	8	Blok No	
Mahallesi	ÜÇEVLER MAHALLESİ	Niteliği	ARSA	Kat No	
Köyü		Yüzölçümü	5.349,30 m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	
Sokağı		Yevmiye No	7018-16191	Ekentisi	
Mevkii		Cilt No	13	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	1287		Kat İrtifakı
Tapunun Edinme Tarihi ve Edinme Sebebi					Cins Tahsisli
Tarih	19.03.2010 18.05.2011	Edinme Sebebi	MÜLKİYET VE HİSSE ORANLARININ DÜZELTİLMESİ-TÜZEL KİŞİLİKLERİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ	Arsa Tapusu	X
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı			Hisse	
	ESENYURT BELEDİYESİ			80441/267465	
Önceki Mülk Sahipleri	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri			187024/267465	
Değişiklik bulunmamaktadır.					

\* 20.10.2017 tarihinde saat 16:31' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, her 2 hissenin üzerinde müştereken, aşağıda yer takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

#### İrtifaklar Hanesinde:

\* M: 49 yıl müddetle Sosyal Sigortalar Kurumu Sağlık Tesisleri Güçlendirme Vakfı lehine İrtifa Hakkı (Maliye Haz. His.) (22.11.1990 tarih-8978 yevmiye)

#### Serhler Hanesinde:

\* İhtiyati Tedbir: B. Çekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 16.05.2012 tarih 2012/488 E. Sayılı Mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile. (11.06.2012 tarih-20967 yevmiye)

#### Esenyurt Belediyesi hissesi üzerinde:

##### Rehinler Hanesinde:

\* Esenyurt Belediyesi lehine, 0.dereceden, FBK müddetle, 76.800.000 ETL bedelle ipotek kaydı. (15.01.1999 tarih- 273 yevmiye)

\* Esenyurt Belediyesi lehine, 0.dereceden, 0 müddetle, 76.800.000 ETL bedelle ipotek kaydı. (15.01.1999 tarih- 273 yevmiye)

#### Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde:

##### Rehinler Hanesinde:

\* Esenyurt Belediyesi lehine, 1.dereceden, FBK müddetle, 76.800.000 ETL bedelle ipotek kaydı. (15.01.1999 tarih- 273 yevmiye)

\* Esenyurt Belediyesi lehine, 2.dereceden, 0 müddetle, 76.800.000 ETL bedelle ipotek kaydı. (15.01.1999 tarih- 273 yevmiye)

Bu serhlerin kaldırılması durumunda konu taşınmaz tapu takyidatı açısından GYO portföyünde "projeler" başlığı altında yer alabilir.

\* Yeşil GYO A.Ş. yetkililerinden temin edilen ve rapor ekinde sunulan üst yazı incelendiğinde, konu Kamu Haczinin Yeşil Gyo ile bir ilgisinin bulunmadığı, ayrıca takyidatlarda adı geçen İhtiyati Tedbir serhinin davalı tarafı Esenyurt Belediyesi olup, Yeşil Gyo' nun dava ile bir ilgisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
20.10.2017 tarihinde saat 16:31' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre; 2949 ada 8 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 80441/267465 hissesi 19.03.2010 tarihinde ESENYURT BELEDİYESİ adına ve 187024/267465 hissesi 18.05.2011 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Kısmen Anaokulu Tesis alanı, Kısmen Yol alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselin yola yaklaşık 700 m2 terki bulunmaktadır.

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

Tapu incelemeleri bölümünde (5.4.1. nolu bölümde) detaylı bilgi verilmiştir. İlgili şerhlerin kaldırılması halinde, konu taşınmaz satılabilir/devredilebilir nitelik kazanacaktır.

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

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşme sonucunda, ilgili şerhlerin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi ile görüşmelerin sürdürüldüğü bilgisi alınmıştır. İlgili şerhlerin kaldırılması durumunda, konu taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilir.

#### 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

Söz konusu taşınmazın dosyası Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer almaktadır.

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemede taşınmaz için alınmış olan 20.05.2011 tarih ve 2011/250 no'lu yapı ruhsatının bulunduğu tespit edilmiştir.

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

Taşınmaza ait 20.05.2011 tarih ve 2011/250 no'lu yapı ruhsatının bulunduğu, ancak iskanının bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Kısmen Anaokulu Tesis alanı, Kısmen Yol alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Parselin yola yaklaşık 700 m2 terki bulunmaktadır. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, 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.

### **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, Üçevler Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 80 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

### 8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E5 e yakın konumda yer alması,
- Faal olarak kullanımda olması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan, basketbol sahası vb.) mevcudiyeti,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.

### 8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Projenin şehir merkezine uzak konumda olması.

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

- Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip arsalar, cephe, konum, yapılaşma kısıtı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

### EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

**Coldwell Banker Turkuaz, 0 532 574 77 45;** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, E: 2.00, Hmaks: serbest imar kısıtlarına sahip 9.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı arsa 21.000.000 TL bedelle satılıktır. İmar üstünlüğü nedeniyle şerefiye uygulaması yapılmıştır. **(2.300 TL/m<sup>2</sup> \* 0.50 (yüksek şerefiye) = 1.150.-TL/m<sup>2</sup>)**

**Evg İnşaat, 0 532 733 34 87;** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, E: 1.00 imar kısıtlarına sahip 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı arsa 16.500.000 TL bedelle satılıktır. İmar üstünlüğü nedeniyle şerefiye uygulaması yapılmıştır. **(1.650 TL/m<sup>2</sup> \* 0.70 (yüksek şerefiye) = 1.155.-TL/m<sup>2</sup>)**

**Berkan Gayrimenkul, 0 535 383 90 50;** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, E: 0.25 imar kısıtlarına sahip 3.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü konut+ticaret imarlı arsa 7.500.000 TL bedelle satılıktır. İmar üstünlüğü nedeniyle şerefiye uygulaması yapılmıştır. **(2.143 TL/m<sup>2</sup> \* 0.50 (yüksek şerefiye) = 1.072.-TL/m<sup>2</sup>)**

**Coldwell Banker Turkuaz, 0 532 574 77 45;** Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve imar kısıtları belirtildiğinde, içerideki kurumsal kiracı da gözetilerek satış fiyatı aralığının 1.000-1.200 TL/m<sup>2</sup> olabileceği beyan edilmiştir. **(1.100 TL/m<sup>2</sup>)**

**Maf Gayrimenkul, 0 536 522 64 70;** Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve imar kısıtları belirtildiğinde, içerideki kurumsal kiracı da gözetilerek satış fiyatı aralığının 900-1.100 TL/m<sup>2</sup> olabileceği beyan edilmiştir. **(1.000 TL/m<sup>2</sup>)**

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

Değerleme konusu taşınmaz 2949 ada 8 parselde kain mülktür. 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 BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, bölünmüş kısım değer analizine uygun bulunmamıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken İkame Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

## 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

### Piyasa Değeri

Taşınmazın satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme projesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir. Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

#### a) Arsa 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 arsanın yer aldığı ana gayrimenkulün konumu, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle arsa m<sup>2</sup> birim değeri **1.050.-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir. (\*) Resmi imar yazısında yapılaşma şartları verilmediğinden mevcut ruhsat alanı ile yüzölçümü (anaokulu tesis alanı olarak belirlenen kısmı) arasındaki oranlama ile emsal değeri yaklaşık 0,25 olarak hesap edilmiş; emsal arsalar ile karşılaştırma bu doğrultuda yapılmıştır.

Buna göre konu arsanın değeri yola terki düşülmek suretiyle,

4.649,30 m<sup>2</sup> (\*\*) x 1.050.-TL/m<sup>2</sup> = 4.881.765,-TL olarak belirlenmiştir.

(\*\*) Raporu konu parselin yola terk edilecek kısmı (Yaklaşık 700 m<sup>2</sup>) tapu yüzölçümünden çıkarılarak elde edilen net arsa alanıdır.

#### b) İnşai 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.

Taşınmazın çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin 1.200 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir. Yapının yaşı (~6) itibarıyla yıpranma payı % 10 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m<sup>2</sup> bina değeri için 1.080 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı : 1.155 m<sup>2</sup>'dir.

Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri = 1.080.-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m<sup>2</sup> birim değer  
= 1.155 m<sup>2</sup> x 1.080.-TL/m<sup>2</sup>  
= 1.247.400,-TL olarak belirlenmiştir.

Özet olarak rapora konu kreşin İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL) + İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL) = TOPLAM DEĞERİ (TL)

4.881.765 + 1.120.000 TL = 6.129.165 TL

Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen pay : ~ 4.290.415 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.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, 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.

Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer niteliklere sahip kiralık gayrimenkul bulunamamış olup, Yeşil GYO A.Ş. ile Kreş Kiracısı (Galata Eğitim Kurumları) arasında akdedilen Kira Kontratı incelenmiş olup, kira bedelinin yıllık artışlar sonucu **12.458.-TL+KDV (14.700.-TL)** olduğu tespit edilmiştir. İlgili kontrat rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibarıyla oluşan piyasa şartlarındaki direk kapitalizasyon oranı ise site bünyesindeki satılık ve kiralık işyerleri üzerinden yapılan hesaplamalarla elde edilmiş ve % 4,00 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu kreş binası için takdir olunan satış değeri;

Taşınmazın Değeri =Taşınmazların Yıllık Net Geliri/Direkt Kapitalizasyon Oranı  
= 176.400,-TL (14.700,-TL/ay x 12 ay)/ 0,04  
= 4.410.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen pay : ~ 3.087.000 TL

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

## 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 İkame Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip arsalar cephe, konum, yapılaşma kısıtları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

### 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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

Değerleme yapılan taşınmazın Yapı Ruhsatı mevcut olup, henüz Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.

### 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

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşme sonucunda, ilgili şerhlerin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi ile görüşmelerin sürdürüldüğü bilgisi alınmıştır. İlgili şerhlerin kaldırılması durumunda, konu taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilir.

## 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, "İkame Maliyet Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 23 (yirmiüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

## 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- **İkame Maliyet Yöntemine göre Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın Nihai Değer Takdiri;**

4.290.415.-TL (DörtmilyonikiyüzdoksanbindörtüyonbeşTürkLirası)



~ 949.816.-EURO (DokuzyüzkırkdokuzbinsekizyüzonaltıEuro)

~ 1.112.977.-USD (BirmilyonyüzonikibindokuzyüzetmişyediAmerikanDoları)

- **Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın Aylık Kira Değeri (KDV dahil);**

10.290.-TL (OnbinikiyüzdoksanTürkLirası)

\*(Hesaplamalarda T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3,8549.-TL, EURO Satış Kuru 4.5171.-TL olarak alınmıştır.)

<b>GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
AHMET ÖNDER ORAL <b>SPK LİSANS NO: 402508</b> 	NİL BİRSEN ORAL <b>SPK LİSANS NO: 403129</b> 



## 12.EKLER



**YAPI RUHSATI-MİMARİ PROJE KAPAK**

**YAPI RUHSATI**

ESENYURT BELEDİYESİ

Yapı Sahibi: İSTANBUL İYİ HAYAT A.Ş.

Yapı Adı: YEŞİL İNŞ. YAPI DÜZ. VE PAZ. TİC. A.Ş.

Yapı No: 29840/236522

Yapı Alanı: 5900045308

Yapı İle İlgili Özellikler:

Yapı Projesi:

Harun DURGUN, İrfan BALIOĞLU, Yusuf YANIR, Cefar AKTÜRK, Mümin SOYALAN

**ESENYURT BELEDİYESİ**

Y.D.K ONAYI ODA VİZESİ TESCİL

YAPILMA AIT BİLGİLER

İL: İSTANBUL ADA NO: 2940 EN BÜY. YÖK: EN BÜY. AÇK.

İLÇE: BEYOĞLU PAZELİ NO: 8 EN BÜY. AÇK. YAPILANIN KULLANIM AMACI: KIRG.

PAPAZ NO: 344-18,344 KAT ADI: 1 Normal kat

ARSA SAHİBİ: YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.

KULLANIM: KONUT PROJESİ

PROJE MÜELLİFİ

Ark. Başarı: Harun Durgun Büro Yarı. No: 34-0476 İMZA

İmza No: 21399 Adres: 0 212 620 49 40

İmza No: 21399 Adres: İstanbul, Beşiktaş, Dolmuş Sok. Tic. Ltd. Şti. No:1 Bina: 07 Esenyurt / İST.

FEN İŞLERİ İSKİ

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELERİN PROJESİ NO 199 TARİH VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNİ GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.

PROJE ONAY BÜRO ŞEFİ MÜDÜR YRD. MÜDÜR

**KİRA KONTRATI**

5.1. Mevcut sabit kira bedeli 10.200.-TL+KDV olmakla birlikte KİRALANAN YER'DE işlenecek olan anaokulunun cironunun %10'luk tutarının 10.200.-TL'nin üzerinde olması halinde, sabit kira ile aradaki fark "hasılat kirası" olarak ödenecektir.

5.1.1. Kiracının, mevcutda gösterdiği faaliyet sonucu elde edeceği ve madde 5.1.1'de belirtilen yıllık ciro 12'ye bölünerek aylık ödenecek kira bedeli tespit edilir, tespit edilen bu bedel aylık kira bedeli olarak ödenir. Bununla birlikte bu yöntem sonucu hesaplanacak aylık kira bedeli madde 5.2.'de belirtilen bedelin altında çıkarsa, asgari kira olarak adlandırılan ve madde 5.2.'de belirtilen yıllık kira bedeli olarak ödenecektir.

5.1.2. Yukarıda belirtilen yöntemle hesaplanacak kira bedelinde, bir ekss hesaplama yapıldığı anlaşılırsa, bu eksslik takip eden ayın ilk 5 gününde ödenecektir.

5.1.3. KIRACI, yıllık cironun tespiti ile ilgili olarak üzere kira dönemi başında kayıtlı öğrencilerin listesi ve öğrenci eğitim ücretini, KİRALAYAN'a en geç 10 gün içinde bildirecektir. Keza, eğitim-öğretim ücretine dair gerek yıllık ve gerekse aylık olarak kestiği faturaların ödemelerini KİRALAYAN'a her ayın 30'ünde verecektir. Kiralayan buna göre aylık kira faturası kesecektir.

5.1.4. KİRALAYAN yıllık ve aylık cironun tespiti amacıyla KIRACI'nın buna ilişkin faturalarını ve kayıt belgelerini talep etmekte serbesttir. KIRACI cironun yanlış tespit edilmesinden dolayı ekss ödeme yapıldığı fark edilince derhal tamamlamakla yükümlüdür. Ekss ödemenin KIRACI'nın kast ve kusurundan kaynaklanması halinde, KIRACI, %10 geç ödeme cezası ödeyecektir.

5.1.5. Cironun KİRALAYAN'a KIRACI'nın kusuru veya kasıtlı davranışı nedeniyle ekss bildirilmesi, gizlenmesi, faturasuz işlem yapıldığının tespit edilmesi halleri akin feshi ve tahliye sebebidir.

5.1.6. KIRACI ve KİRALAYAN arasında imzalanan işbu sözleşme kapsamında alınması gereken hasılat kirasının doğru tutarında alındığından tespiti yapmak, hatalı veya yanlış bildirimlerin önüne geçmek amacıyla KİRALAYAN tarafından Performans Denetimi, bu amaçla izleme, kayıt kontrol, kasa kontrol yapma/yaptırma yetkisini taraflar kabul etmiş ve her türlü kolaylığın sağlanacağı taahhüt edilmiştir.

5.1.7. Kira bedeline ortak kullanım yerlerinin aydınlatma, ısıtma, soğutma, havalandırma, temizlik, bakım ve idareesi ile tanıtım ve reklam masrafları için KİRALAYAN tarafından yapılacak harcamalara katılınan payları dahil değildir.

5.2. Asgari kira bedeli 01.08.2013 tarihinde başlamak üzere; aylık 10.200.-TL (Onbinikiyüz Türk Lirası)+KDV'dir.

5.2.1. Her kira dönemi başladığında kiracı, ihtar-ihbara gerek kalmaksızın bir önceki ayın kirasına yıllık ÜFE+ÜFE/2 oranında artış yaparak ödeyecektir. Bu artış hiçbir zaman %5'den az olamaz (Örnek; 01.08.2013'de en az 10.200.-TL+KDV, 01.08.2014'te de en az 10.710.-TL+KDV gibi). Takip eden dönemler için de (sözleşme süresince) aynı uygulamaya devam edilecektir. Ancak KİRALAYAN'IN tabii olduğu özel hukuki düzenlemeler nedeniyle; kira bedelinin Sermaye Piyasası Kurulu'na, teblig

23.3. KIRACI'nın işbu Sözleşme'yi kısmen dahi ihlal etmesi halinde, KİRALAYAN'ın uğrayacağı her türlü zararları, yapacağı her türlü giderleri, avukatlık ücretleri, yargılama giderlerinin tamamını ve tutarları KIRACI'ya aittir.

MADDE 24. TEBLİGAT ADRESİ:

24.1. Taraflar işbu Sözleşme'de yazılı olan adreslerini, aksini yazılı olarak birbirlerine bildirmedikleri sürece geçerli tebligat adresleri olarak kabul etmişlerdir.

24.2. Eğer Taraflardan birisi adresini değiştirmek zorunda kalırsa, bu adres değişikliğini derhal ve diğer tarafla ilgili diğer tarafları işbu Sözleşme'de belirtilen tebligat adresine bildirmek zorundadır. Aksi halde işbu Sözleşme'de yazılı olan adrese yapılan tebligatlar, kanunen geçerli tebligatın tüm sonuçlarını doğurur.

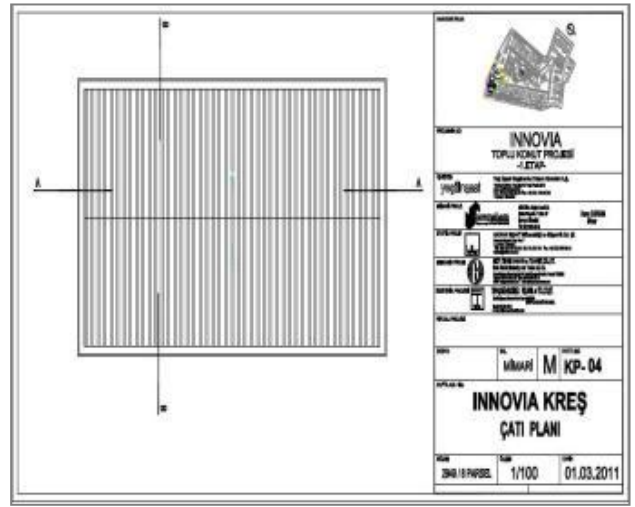
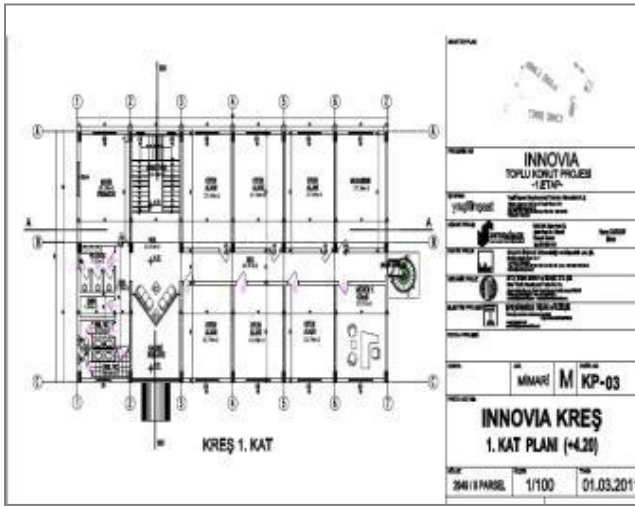
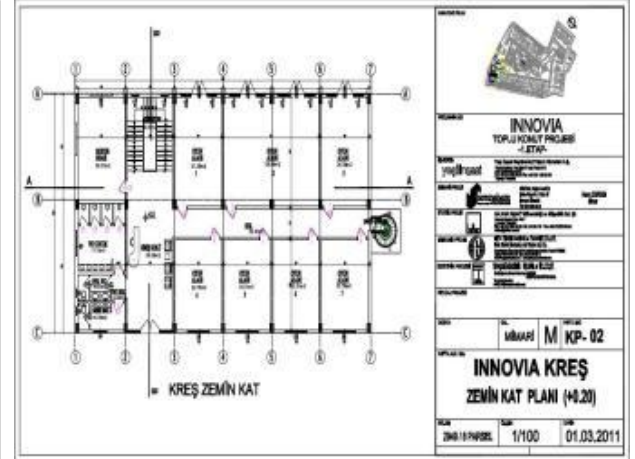
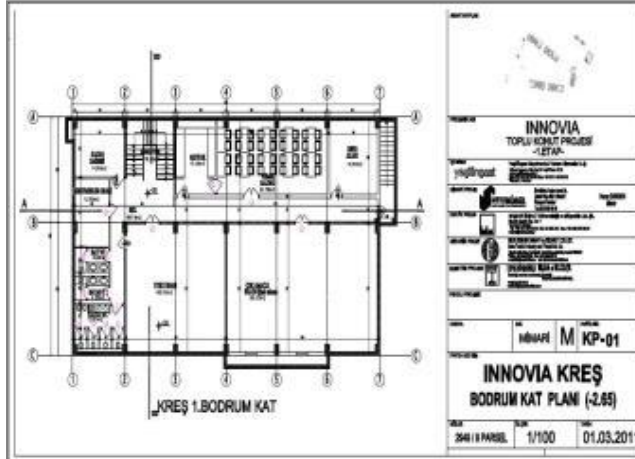
MADDE 25. İMZA VE YÜRÜRLÜK:

İşbu Sözleşme 11 (onbir) sayfa ve 25 (yirmibeş) maddeden ibaret olup 01.08.2013 tarihinde bir nüsha olarak imzalanmış ve imzası tarihinde yürürlüğe girmiştir.

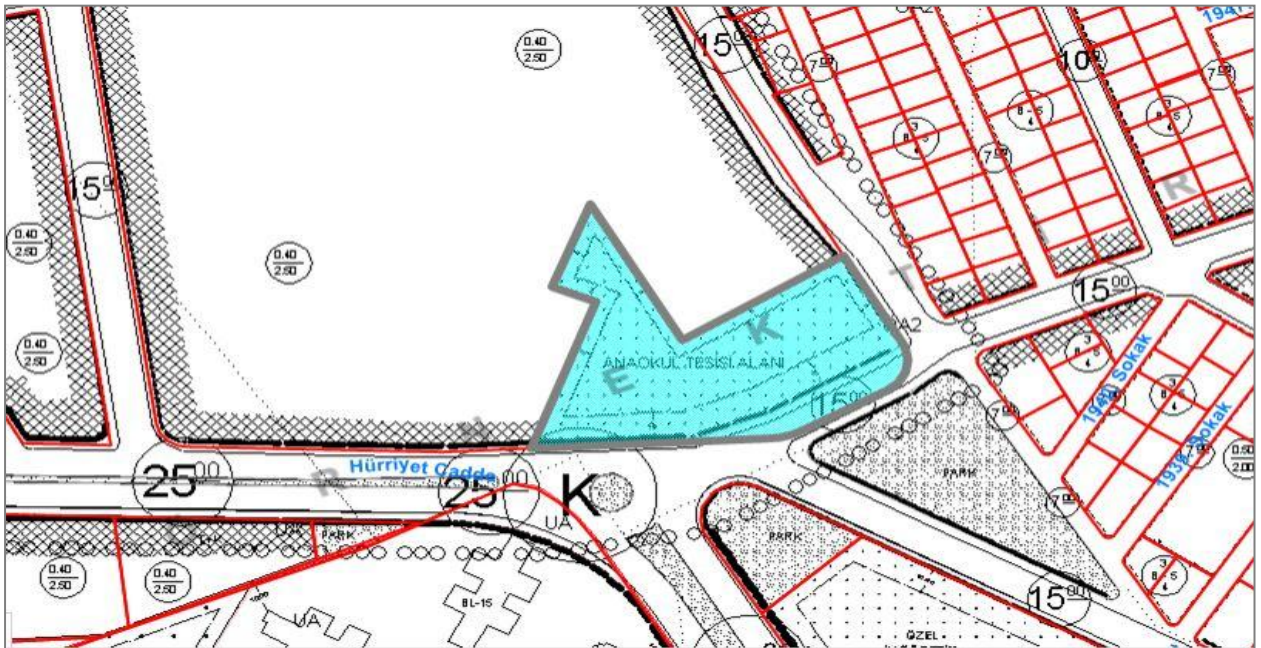
KİRALAYAN: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / Yusuf Kuray LEKESİZ / Şube Müdürü

KIRACI: GALATA EĞİTİM KURUMLARI A.Ş. / Gülşah ESTİME / Şube Müdürü / Bakırköy Y.D. 343 069 2561

## KAT PLANLARI



## İMAR DURUMU



**GYO YAZISI**



**Tarih :** 13.11.2017  
**Sayı :** 2017/4  
**Konu :** 2949 Ada 8 Parşele iŒişkin tapu takyidatları hk.

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

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Üçevler Mahallesi'nde bulunan tapuda 2949 ada, 8 parşelde kayıtlı taşınmazımız üzerindeki şerh ve beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Taşınmaza ait tapu kaydının "Taşınmaz Şerh/Beyan/İrtifak" başlıklı hanesinde yer alan Büyükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16.05.2012 tarih ve 2012/488 E. Sayılı dosyasına istinaden konulan ihtiyati tedbire dayanak müzekkereden de **(Ek-1)** anlaşılacağı üzere ilgili dava dosyasında davalı taraf Esenyurt Belediye Başkanlığı'dır. SÖZ KONUSU İHTİYATİ TEDBİR İŞLEMİ ŞİRKETİMİZ'İN TARAF OLDUĞU BİR DAVAYA İLİŞKİN DEĞİLDİR.

Taşınmaza ait tapu kaydında "Beyanlar" bölümünde Esenyurt Belediyesi lehine 15.01.1999 tarih ve 273 yevmiye numarası ile "Rehinler" bölümünde 76.800.000-ETL tutarında ipotek şerhi yer almaktadır. Belirtmek isteriz ki; söz konusu şerhin kaldırılması için Esenyurt Tapu Müdürlüğü ve Esenyurt Belediyesi ile görüşmeler yapılmaktadır.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Tic. Sic. No: 271516 / Şişli / İstanbul  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

Kamil Engin Yeşil  
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: AHMET ORAL Tarih: 10/20/2017 4:31:39 PM  
MakbuzNo: 1724171064868 DekontNo: 20171020-820-F01347 BaşvuruNo: 106486

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2949/8
Taşınmaz ID:	19668316	Yüzölçüm(m2):	5349.30
İl/ilçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Esenyurt TM		
Mahalle/Köy Adı:	UCEYLER M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	13/1287		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: 49 YIL MÜDDETLERİ SOSYAL SİGORTALAR KURUMU SAĞLIK TESİSLERİ GÜÇLENDİRME VAKFI LEHİNE İRTİFA HAKKI (MALİYE HAZ. HIS.)	-	Esenyurt TM 22/11/1990 - 8978	-
Serh	İhtiyatî Tedbir: B.ÇEKMECE 1.ASLİVE HUKUK MAHKEMESİNE nin 16/05/2012 tarih 2012/488 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	-	Esenyurt TM 11/06/2012 - 20967	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 104329223	(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ VKN:	-	80441 / 267465	1608.82	Esenyurt TM Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 19/03/2010 - 7018	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ VKN:	76800000.00ETL		0/0	FBK	Esenyurt TM 15/01/1999 - 273	Yok

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ VKN:	76800000.00ETL		0/0	0	Esenyurt TM 15/01/1999 - 273	Yok

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 139556630	(SN:6829668) YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4700032861	-	187024 / 267465	3740.48	Esenyurt TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18/05/2011 - 16191	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ VKN:	76800000.00ETL		1/0	FBK	Esenyurt TM 15/01/1999 - 273	Yok
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ VKN:	76800000.00ETL		2/0	0	Esenyurt TM 15/01/1999 - 273	Yok

**BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ**

**BANKACILIK DÜZENLEMELERİ VE DENETLEME KURUMU**  
(Ticaret Siciri Bakanlığı)

No: 4411/2014/14014/14014-1/5551 17.04.2014  
Kurumun Genel Müdürlüğü

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

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) 28.04.2012 tarih ve 4411 sayılı Kurumun İç Yürürlükte Bulunan "Gayrimenkul Değerleme Kurumları Kurulması ve İşletilmesi Hakkında Yönetmelik" (Yönetmelik) 11. maddesinde belirtilen, belirlenen "gayrimenkul değerleme uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır ve bu amaçla Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır ve bu amaçla Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

17.04.2014 tarih ve 4411 sayılı Kurumun İç Yürürlükte Bulunan "Gayrimenkul Değerleme Kurumları Kurulması ve İşletilmesi Hakkında Yönetmelik" (Yönetmelik) 11. maddesinde belirtilen, belirlenen "gayrimenkul değerleme uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır ve bu amaçla Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır ve bu amaçla Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır ve bu amaçla Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURUMU

02741

No: 4411/2014/14014/14014-1/5551 17.04.2014  
Kurumun Genel Müdürlüğü

**BDDK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
(Ticaret Siciri Bakanlığı)

17.04.2014 tarih ve 4411 sayılı Kurumun İç Yürürlükte Bulunan "Gayrimenkul Değerleme Kurumları Kurulması ve İşletilmesi Hakkında Yönetmelik" (Yönetmelik) 11. maddesinde belirtilen, belirlenen "gayrimenkul değerleme uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır ve bu amaçla Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır ve bu amaçla Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır. Kurumun "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı" için başvuru yapılmıştır.

SPL Sermaye Piyasası Kurumu

Tarih: 26.12.2014 No: 40129

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VİS-128.7) uyarınca

**Nil Birsen ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Larven HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

SPL Sermaye Piyasası Kurumu

Tarih: 06.12.2013 No: 40259

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VII, No: 24 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ahmet Önder ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR