

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018\_177\_RVZ)

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



**Üçevler 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
- 2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

### 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

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

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

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

### 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

### 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

### 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

### 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

### 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

### 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ 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 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.

\_ 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** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018\_177\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Üçevler Mahallesi, No: 25, Topkapı/İSTANBUL posta adresinde ve imarın 2949 ada 8 parselinde kâin Kreş binasında Yeşil GYO A.Ş.' ne ait hissenin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2018\_177\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO\_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 31.10.2018 tarih-177 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.
- 2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER:** Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 06.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016\_Özel 178 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 3.875.000.-TL (Üçmilyonsekizyüzyetmişbeşbinlira), 28.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017\_Özel 201 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 4.290.415.-TL (DörtmilyonikiyüzdoksanbindörtüyonbeşTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

## 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

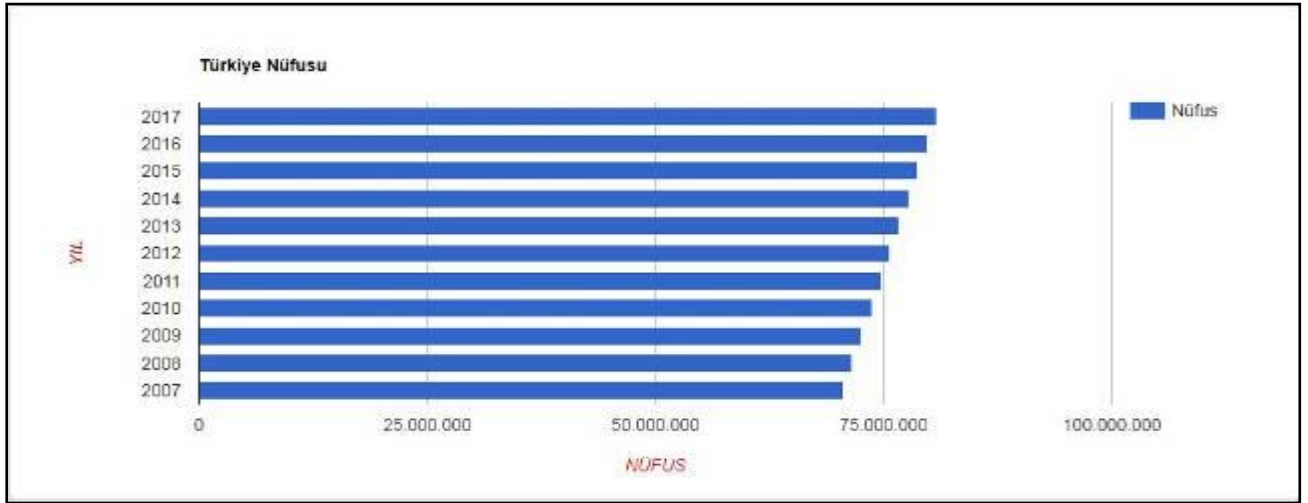
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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 İnşaat 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 büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye 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.

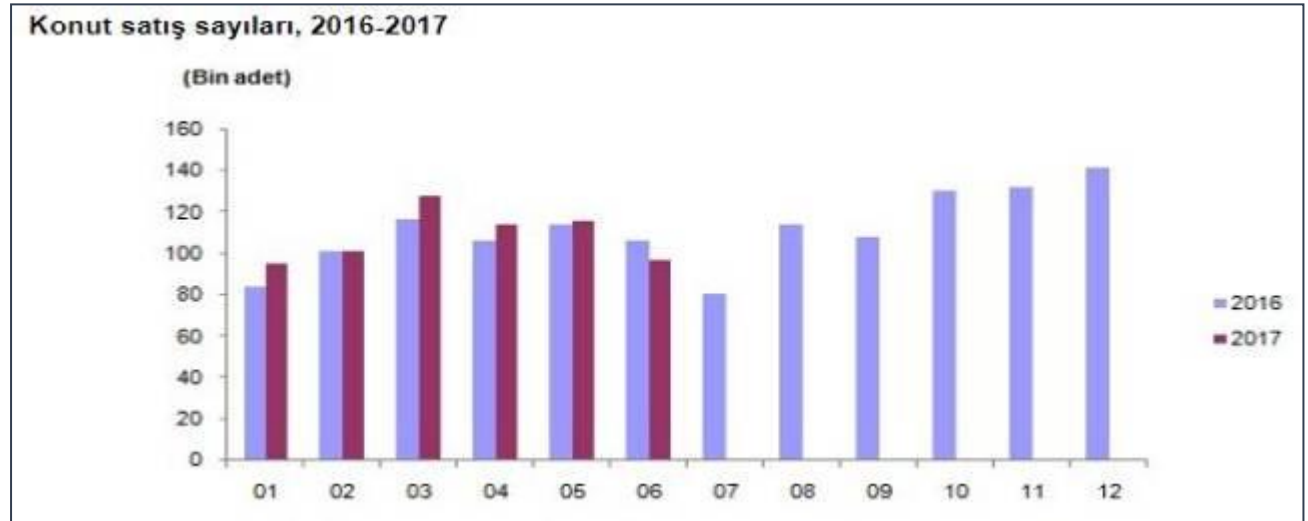
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

2017 Mayıs Ayı verilerine göre enflasyon (TÜFE); bir önceki seneye göre daha olumsuz bir eğilim göstermiş durumda. Bir yıl öncesine göre % 78 oranında artış kaydeden bileşik enflasyon oranı 2017 Mayıs ayında % 11.72 seviyesine yükseldi. Son 3 aya baktığımızda, Nisan 2012'den bu yana kaydedilen en yüksek seviyeleri görsek de, geçtiğimiz aya göre %1.26 gerileme görülmüştür.

#### 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
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
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	6.306.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 15.029.231 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 No: 25 posta adresinde konumlu kreş binasıdır. 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 olarak hizmet vermektedir. Toplam brüt 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 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, pedagoğ odası, oyun odası ve bay-bayan WC hacimleri bulunmaktadır.

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Konu taşınmaza ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 700 m gidilince Hüriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hüriyet Bulvarının kesiştiği noktada Hüriyet 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

\* 03.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, her 2 hissenin üzerinde müştereken, aşağıda yer takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

#### Düşünceler Hanesinde:

- \* A ilave Maliye Hazinesi hissesi ipoteklidir.
- \* B ilave Maliye Hazinesi hissesi ipoteklidir.
- \* A ilave Maliye Hazinesi hissesi ipoteklidir.

### **İrtifaklar Hanesinde:**

\* M: 49 yıl müddetle Sosyal Sigortalar Kurumu Sağlık Tesisleri Güçlendirme Vakfı lehine İrtifa Hakkı (Maliye Haz. His.Başlama Tarih: 22/11/1990 Bitiş Tarih: 22/11/2039 -Süre: -) (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)

**\*Açıklama: "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 dosyasında davalı taraf Esenyurt Belediye Başkanlığı'dır. Söz konusu ihtiyati tedbir işlemi şirketin taraf olduğu bir davaya ilişkin değildir."**

### **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)

\* 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)

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

#### **Serhler Hanesinde:**

\* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih, 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPIK lehine haciz işlenmiştir. (31.08.2018 tarih, 52594 yevmiye)

\* Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DARİESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, 2018/831709 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13400000.00TL bedel ile Alacaklı: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (Başlama Tarih: 18/09/2018) (18.09.2018 tarih, 55967 yevmiye)

\* Kamu Haczi: DAVUTPAŞA VERGİ DARİESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, E.832030 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 13400000 TL Alacaklı: MUHTELİF BORÇLAR (18.09.2018 tarih, 56183 yevmiye)

\* İcrai Haciz: BÜYÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 31/10/2018 tarih, 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216478,04TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 3.ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (31.10.2018 tarih, 66080 yevmiye)

\* İcrai Haciz: KÖRFEZ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 06/11/2018 tarih, 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901,78TL bedel ile Alacaklı: -KKG ÖZEL GÜVENLİK EĞİTİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. (07.11.2018 tarih, 67706 yevmiye)

\* İcrai Haciz: KÜÇÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 14/11/2018 tarih, 2018/15312 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53491,95TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 3.ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (15.11.2018 tarih, 69657 yevmiye)

\* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 28/11/2018 tarih, 2018/201511E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112500TL bedel ile Alacaklı: ADİL YURDDAŞ). (28.11.2018 tarih, 72378 yevmiye)

\* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 27/11/2018 tarih, 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112000TL bedel ile Alacaklı: FATMA YOKARIBAŞ). (28.11.2018 tarih, 72388 yevmiye)

**\*(Açıklama: Yukarıda konulan haciz serhleri Şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)**

#### **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**

**Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2949 Ada, 8 Parselin Uygulama İmar Planı "5.İdare Mahkemesinin, 14.08.2018 tarih, 2604 kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konumlu mevcut yapının, yapı ruhsat tarihinin karar öncesi olması, sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur.**

13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında konu parsel " Kismen Anaokulu Tesis Alanı, Kismen Yol Alanı " olarak belirtilen alanda kalmakta olup, 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**

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.Konu şerhlerin terkinini halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Her 2 hisse üzerinde mevcut ve Esenyurt Belediyesi lehine olan 76.800.000 ETL bedelli ipotek kaydı, Esenyurt Belediyesi Mali Hizmetler ve İmar Müdürlüğü birimlerinde oluşturulmuş olup, arşivlerinde böyle bir bilgi ve/veya belgenin bulunmadığı tarafımıza beyan edilmiştir.

GYO Tebliği 30.maddesi kapsamında konulmuş bir ipotek olmadığı kanaatine varılmıştır.

GYO Tebliği 22-(1) / c maddesi gereğince, konu ipotek kaydının gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı takdir edilmiştir.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak Konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliği 22-(1) / r maddesi : " Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. " hükmüne amirdir. Konu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli arasındaki uyumsuzluk nedeniyle, portföye alınması mümkün görünmemektedir.

#### **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 incelenmiş olup, 20.05.2011 tarih ve 2011/250 no'lu yapı ruhsatının bulunduğu, ancak iskanının bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

#### **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 Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2949 Ada, 8 Parselin Uygulama İmar Planı "5.İdare Mahkemesinin, 14.08.2018 tarih, 2604 kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konumlu mevcut yapının, yapı ruhsat tarihinin karar öncesi olması, sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur.**

13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında konu parsel " Kismen Anaokulu Tesis Alanı, Kismen Yol Alanı " olarak belirtilen alanda kalmakta olup, yola yaklaşık 700 m2 terki bulunmaktadır.

#### **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.

#### **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 bilmeseydi 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

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.

### 8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Hisseli 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

### ARSA EMSALLERİ

**BGM Gayrimenkul, 0 (530) 459 61 34;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut+ticari lejantlı, E: 1.50, Taks:0,30, Hmaks:30,5 m. imar kısıtlarına sahip 18.000 m2 yüzölçümlü arsa 65.000.000 TL bedelle satılıktır. İmar üstünlüğü nedeniyle şerefiye uygulaması yapılmıştır.  
**(3.611 TL/m2 \* 0.55 (yüksek şerefiye) = 1.986.-TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (536) 889 73 49;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, E: 2.00, Hmaks: 15 kat imar kısıtlarına sahip 1.600 m2 yüzölçümlü arsa'nın 140 m2 hissesi 490.000 TL bedelle satılıktır. İmar üstünlüğü nedeniyle şerefiye uygulaması yapılmıştır.  
**(3.500 TL/m2 \* 0.55 (yüksek şerefiye) = 1.925.-TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (533) 616 16 23;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Hmaks: 5 kat konut lejantlı, imar kısıtlarına sahip 192 m2 yüzölçümlü arsa 560.000 TL bedelle satılıktır. İmar üstünlüğü nedeniyle şerefiye uygulaması yapılmıştır.  
**(2.917 TL/m2 \* 0.55 (yüksek şerefiye) = 1.604.-TL/m2)**

**\* Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 1.840.-TL/m2 alınmıştır.**

#### **KİRALIK EMSALLERİ**

**Bodurlar İnşaat, 0 (212) 856 12 26;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 5 katlı, bakımlı, 7.400 m2 kullanım alanı olan komple bina aylık 110.000 TL bedelle kiralıktır. **(14.86 TL/m2/ay)**

**Orhan Kaplan İnşaat, 0 (532) 270 49 47;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 5 katlı, bakımlı, 1.700 m2 kullanım alanı olan komple bina aylık 21.500 TL bedelle kiralıktır. **(12.64 TL/m2/ay)**

**Garanti Alsat Gayrimenkul Yatırım, 0 (212) 852 35 55;** Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, yapısal özellikleri belirtildiğinde, aylık kira bedelinin 12.00-13.00 TL/m2/ay bandında gerçekleşebileceği beyan edilmiştir.  
**(12.50 TL/m2/ay)**

**\* Kira birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 12.50.-TL/m2 alınmıştır.**

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

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden durumları yukarıda tapu kayıtları bölümünde açıklanmıştır.

#### **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
- İnşaat yatırımlarının 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 **1.840.-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir. Buna göre konu arsanın değeri yola terki düşülmek suretiyle, 4.649,30 m<sup>2</sup> (\*\*) x 1.840.-TL/m<sup>2</sup> = 8.554.712.-TL olarak belirlenmiştir.

(\*\*) Rapora 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.

Taşınmazın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2018 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ uyarınca, yapı sınıfının 3-A olduğu tespit edilmiştir. Anılan Tebliğe göre 3-A yapı sınıfı birim fiyatı 2018 itibarıyla 800.-TL/m<sup>2</sup>' dir.

Rapora konu binanın toplam inşaat alanı 1.155 m<sup>2</sup>, ortalama m<sup>2</sup> birim değeri 800.-TL/m<sup>2</sup>' dir. Buna göre:

$$\begin{aligned} \text{Toplam inşai değeri} &= \text{Toplam İnşaat alanı} \times \text{Ortalama m}^2 \text{ birim değeri} \\ &= 1.155 \text{ m}^2 \times 800.-\text{TL/m}^2 \\ &= 924.000.-\text{TL} \text{ olarak belirlenmiştir.} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{ARSA DEĞERİ (TL)} + \text{İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)} &= \text{TOPLAM DEĞERİ (TL)} \\ 8.554.712.-\text{TL} + 924.000.-\text{TL} &= 9.478.712.-\text{TL} \end{aligned}$$

**Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen pay : ~ 6.627.957.-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.

Taşınmaz için alınan kira birim değeri 12.50 TL/m<sup>2</sup>/ay olup, 1.155 m<sup>2</sup> alanlı mülk için aylık kira bedeli ~ 14.500 TL + KDV' dir. Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibarıyla oluşan piyasa şartlarındaki direkt 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;

$$\begin{aligned} \text{Taşınmazın Değeri} &= \text{Taşınmazın Yıllık Net Geliri/Direkt Kapitalizasyon Oranı} \\ &= 205.320,-\text{TL} (17.110,-\text{TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,04 \\ &= 5.133.000.-\text{TL} \text{ olarak belirlenmiştir.} \end{aligned}$$

**Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen pay : ~ 3.589.233.-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 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 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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamaz. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak Konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliği 22-(1) / r maddesi : " Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli arasındaki uyumsuzluk nedeniyle, portföye alınması mümkün görünmemektedir.**

## 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 20 (yirmi) 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;**

6.627.957.-TL (Altı milyonaltıyüzyirmiyedibindokuzyüzelliyediTürkLirası)



~ 975.546.-EURO (DokuzyüzetmişbeşbinbeşyüzkırkaltıEuro)

~ 1.088.835.-USD (BirmilyonseksenekizbinsekizyüzotuzbeşAmerikanDoları)

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

11.964.-TL (OnbirbindokuzyüzaltmışdörtTürkLirası)

\*(Hesaplamalarda 23.05.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.0872-TL, EURO Satış Kuru 6.7941-TL olarak alınmıştır.)

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

**12.EKLER**

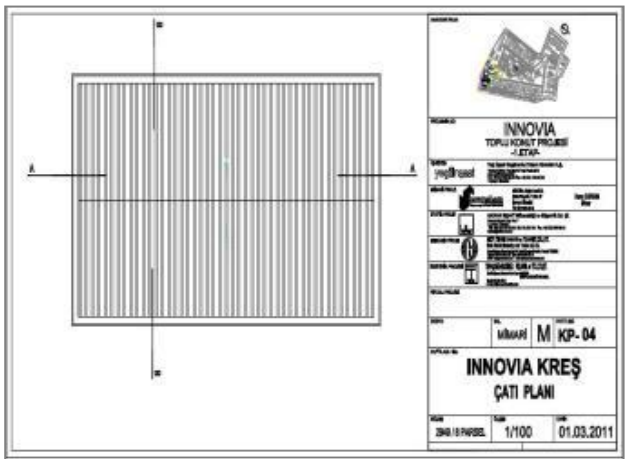
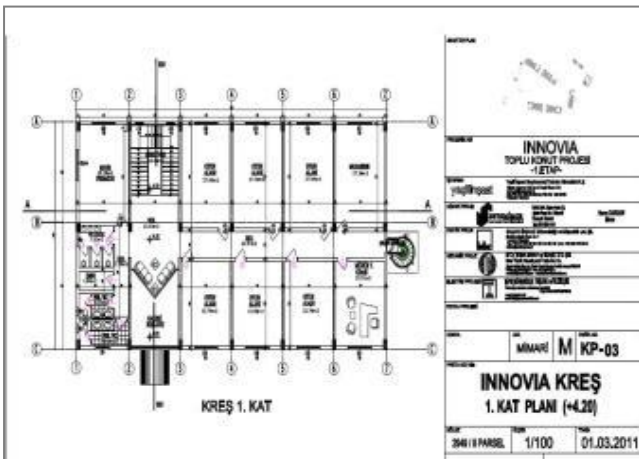
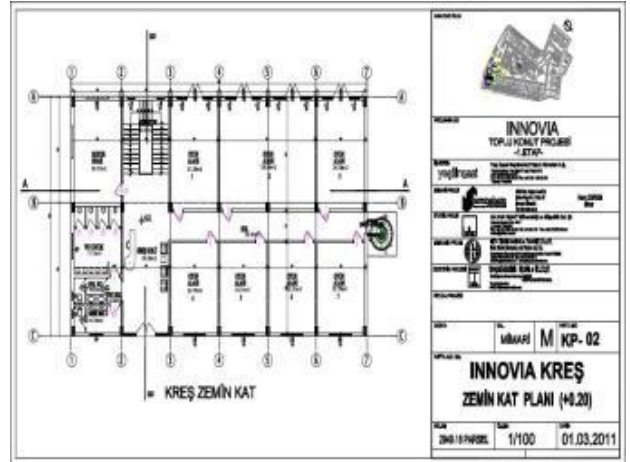
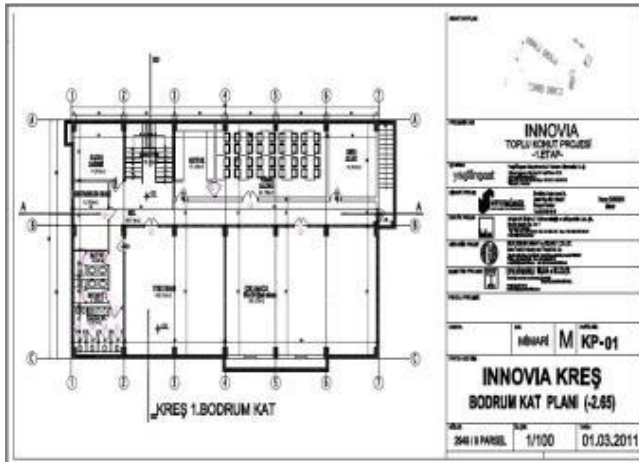




ESEN YURT BELEDİYESİ		YAPI RUHSATI	
İSTANBUL		15.10.2010 28.04.2011	
ESEN YURT		203	
KOMUNİKASYON		Kırsal Alanlar	
HÜRNET CADDESİ		19.03.2010 7010	
2940		290	
Yapı Sahibinin Adı		Yapı Mülklerinin Adı	
Marmara Kurumlar		YEŞİL İNŞAAT YAPILAR VE PAZ. TİC. A.Ş.	
28840/23622		900045368	
Form Değişikliği İçin İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
KREŞ		385,00	
1		1,155,00	
2,55		7,20	
3		9,95	
511,00		590,205,00	
TOPLAM		1	
1,155,00			
Yapı Projesi		Harun DURGUN 50200584888 21389	
İrfan BALIĞÖLU 1304		Yusuf YANITIR 6862	
Cefar AKTÜRK 29400		Mümin SOYALAN 2778-783.00.34.A	

ESEN YURT BELEDİYESİ			
Y.D.K ONAYI	ODA VİZESİ	TESCİL	
YAPILARA AİT BİLGİLER			
İL	İLÇE	ADA NO	İNŞAAT YÜR.
İSTANBUL	BEYOĞLU	2940	İNŞAAT YÜR.
İLÇE	İLÇE	FARSAH NO	İNŞAAT YÜR.
BEYOĞLU	BEYOĞLU	8	İNŞAAT YÜR.
İLÇE	İLÇE	İNŞ. MEYD.	YAPILARIN
BEYOĞLU	BEYOĞLU	1185 m <sup>2</sup>	İNŞAAT YÜR.
PAPPA NO	YATIRIM AMACI	KAT ADRESİ	İNŞAAT YÜR.
244-1a,b,c,d	KREŞ	1. Normal kat	İNŞAAT YÜR.
E = serbest İstiflah Yerde Zemin + 1. Normal kat Çiğdem S.A.K. Yapılan İnşaat Projesidir			
ARSA SAHİBİ			
YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.			
KULLANIMI			
KONUT PROJESİ			
PROJE MÜELLİFİ			
A.Ş. Başkanı	Harun Durgun	Müh. Yür. No	34-0476
Mühür		İmza	0 212 620 49 60
Ölçü Ölç. No	21389	Adres	İstanbul Beşiktaş İlçesi Çiğdem Sokağı No:1 Kat:07 Beşiktaş / İST.
Bel. Ölç. No			
FEN İŞLERİ		İSKİ	
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJENİN 199... TARİH VE... SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNİ GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR			
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR

**KAT PLANLARI**



## İMAR DURUMU



## TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2949/8			
Zemin No	: 19568316	Yüzölçüm	: 5.349,30 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Esenyurt TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÜÇEVLER Mah.					
Mevki	: 13 / 1287					
CH / Sayfa No	: 13 / 1287					
Kayıt Durum	: Aktif					
<b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	M: 49 YIL MÜDDETLİ SOSYAL SİGORTALAR KURUMU SAĞLIK TESİSLERİ GÜÇLENDİRME VAKFI LEHİNE İRTİFA HAKKI (MALİYE HAZ. HIS.) (Başlama Tarih:22/11/1990,Bitis Tarih:22/11/2039 - Süre:-)		22/11/1990 - 8978	--		
Şerh	İhtiyati Tedbir: B.ÇEKMECE 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 16/05/2012 tarih 2012/488 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		11/06/2012 - 20967	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
104329223	ESENYURT BELEDİYESİ	80441 / 267465		1.608,82	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi - 19/03/2010 - 7018-	--
139556630	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	187024 / 267465		3.740,48	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 18/05/2011 - 16191-	--
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11. ICRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9080134.13 TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlemiştir.		31/08/2018 - 52594	--		
Şerh	Kamu Haciz: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 13400000,00 TL (Alacaklı: davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü) (Başlama Tarih:18/09/2018 Süre:3 Yıl 0 Ay 0 Gün)		18/09/2018 - 55967	--		
Şerh	Kamu Haciz: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.832030 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 13400000 TL (Alacaklı: MUITELİP BORÇLAR.)		18/09/2018 - 56183	--		
Şerh	İcrai Haciz: BÜYÜKÇEKMECE 1. ICRA DAİRESİ nin 31/10/2018 tarih 2018/15773 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216478.04 TL bedel ile Alacaklı: İNNOVIA 3. ETAP SITE YÖNETİMİ lehine haciz işlemiştir.		31/10/2018 - 66080	--		
Şerh	İcrai Haciz: KÖRFEZ ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2018 tarih 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901.78 TL bedel ile Alacaklı: KKG ÖZEL GÜVENLİK EĞİTİM HİZMETLERİ LTD ŞTİ. lehine haciz işlemiştir.		07/11/2018 - 67706	--		
Şerh	İcrai Haciz: KÜÇÜKÇEKMECE 1. ICRA DAİRESİ nin 14/11/2018 tarih 2018/15312 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53491.95 TL bedel ile Alacaklı: İNNOVIA 3. ETAP SITE YÖNETİMİ lehine haciz işlemiştir.		15/11/2018 - 69657	--		
Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2018 12:29						

Serh	İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112500 TL . (Alacaklı : adı yurddış )	28/11/2018 - 72378	--
Serh	İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 27/11/2018 tarih 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112000 TL . (Alacaklı : fatma yokarıbaş )	28/11/2018 - 72388	--

**İpotek**

Alacaklı	Milisterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ	Evet	76,800,000.00 ETL		0 / 0	FBK	15/01/1999- 273		Yok

**İpotegın Konulduđu Hısse Bılgısı**

Taşınmaz	Hısse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 8 Parsel	80441 / 267465	ESENYURT BELEDİYESİ	76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 8 Parsel	187024 / 267465	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--

**İpotek Ş/B/İ Bılgısı**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
				--

**Düşünceler**

A İLAVE MALİYE HAZİNESİ HİSSESİ İPOTEKLİDİR

Alacaklı	Milisterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ	Evet	76,800,000.00 ETL		0 / 0	0	15/01/1999- 273		Yok

**İpotegın Konulduđu Hısse Bılgısı**

Taşınmaz	Hısse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 8 Parsel	80441 / 267465	ESENYURT BELEDİYESİ	76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 8 Parsel	187024 / 267465	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--

**İpotek Ş/B/İ Bılgısı**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
				--

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2018 12:29

2

**Düşünceler**

B İLAVE MALİYE HAZİNESİ HİSSESİ İPOTEKLİDİR

Alacaklı	Milisterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ	Evet	76,800,000.00 ETL		1 / 0	FBK	15/01/1999- 273		Yok

**İpotegın Konulduđu Hısse Bılgısı**

Taşınmaz	Hısse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 8 Parsel	80441 / 267465	ESENYURT BELEDİYESİ	76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 8 Parsel	187024 / 267465	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--

**İpotek Ş/B/İ Bılgısı**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
				--

**Düşünceler**

A İLAVE MALİYE HAZİNESİ HİSSESİ İPOTEKLİDİR

Alacaklı	Milisterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ	Evet	76,800,000.00 ETL		2 / 0	0	15/01/1999- 273		Yok

**İpotegın Konulduđu Hısse Bılgısı**

Taşınmaz	Hısse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 8 Parsel	80441 / 267465	ESENYURT BELEDİYESİ	76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 8 Parsel	187024 / 267465	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--

**İpotek Ş/B/İ Bılgısı**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
				--

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2018 12:29

3

**BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ**

