

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016\_176)

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



**Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı,  
No:51, İnnovia Projesi, 2. Etabı  
(2947 Ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 nolu parseller),  
Esenyurt/İSTANBUL**

**" YEŞİL GYO - 25 ADET TİCARİ ÜNİTE "**

## İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
  - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
  - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
  - 2.1 TALEP TARİHİ
  - 2.2 RAPOR NUMARASI
  - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
  - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
  - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
  - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
  - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
  - 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ
  - 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
  - 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
  - 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER
  - 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
    - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
    - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
    - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
  - 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER
  - 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
  - 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
  - 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
  - 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
    - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
      - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
      - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
      - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
      - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
      - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
        - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
        - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER
  - 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
  - 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
  - 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

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

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

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

## 11. SONUÇ

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

## 12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasil olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

### 1.2 UYGUNLUK BEYANI

- \_ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- \_ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \_ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- \_ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- \_ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- \_ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- \_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \_ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- \_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- \_ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016\_176\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO (25 ADET)
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İnnovia Projesi 2. Etap bünyesinde yer alan 84 adet ticari-işyeri içinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu 25 adet işyerinin değerinin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih-176 nolu

**2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ" ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

## 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

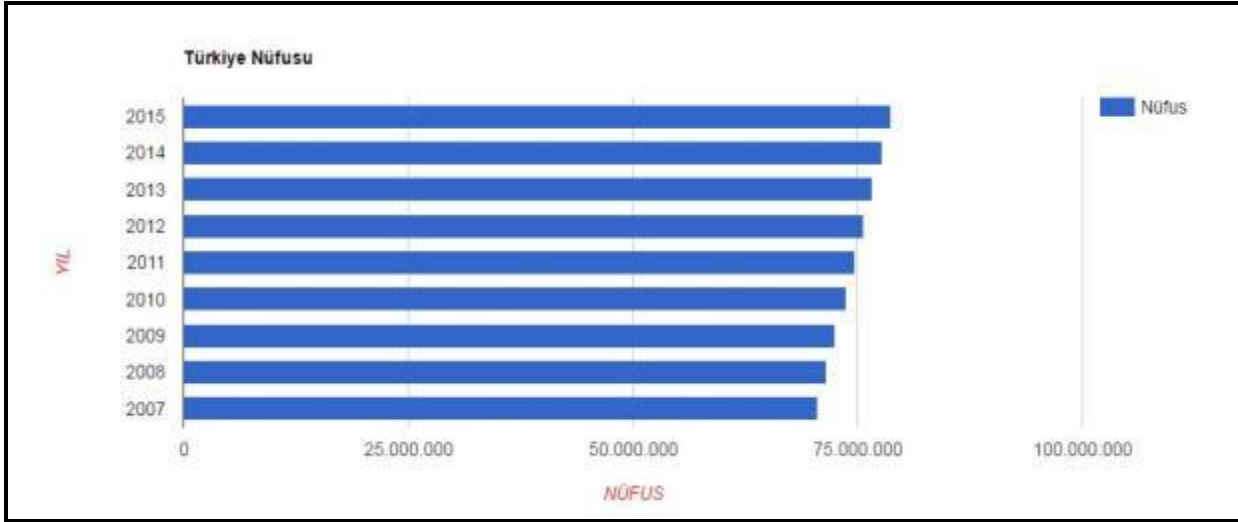
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

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



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarlı 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 getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye 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.

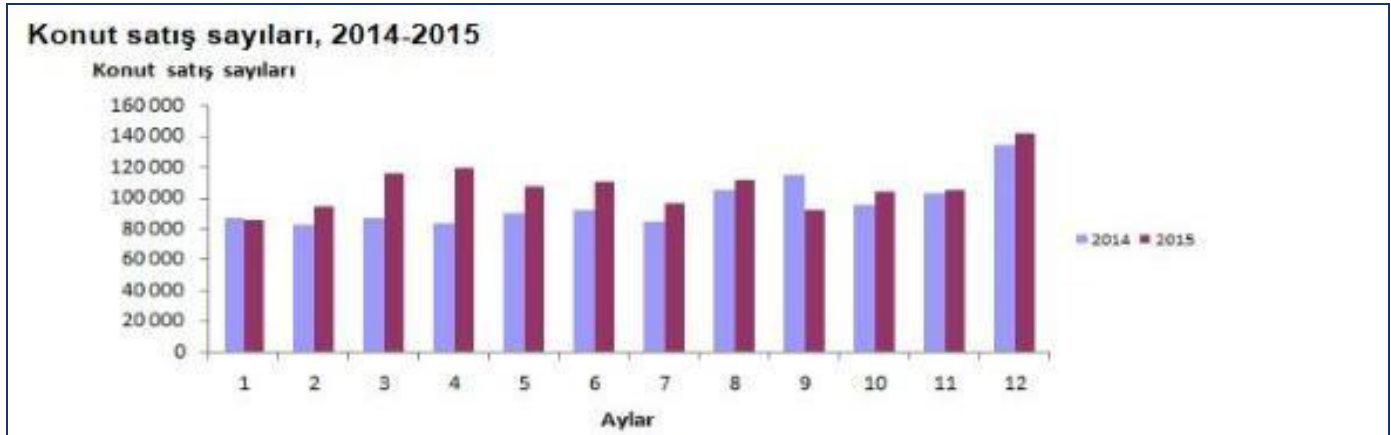
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmelerinin 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.

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

## 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLİ



İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

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

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

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 14.657.434 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 2. Etap bünyesinde konumlu olan; blokların bodrum ve zemin katlarında ayrıca toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) tasarlanmıştır. Proje bünyesinde toplam 3.949 bağımsız bölüm mevcut olup, içinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu 25 adet işyeri değer tespit raporudur. Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 - 12 katlı konut blokları bulunmaktadır.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleri orta ve üst-orta gelir gruplarının alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıklı yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sığramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

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

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

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

(\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ne ait olup bir kısmı için gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış olanlar.  
(\*\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş. ve Yeşil İnşaat Gay. Yat. A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) fiili olarak Yeşil GYO mülkiyetinde yer alan gayrimenkuller.  
(\*\*\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış, (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) Yeşil GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İnnovia 2 sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup taşınmazlara ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 780 m gidilince Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktadan sağa 1936.sokak yönünde 130 m., sola 1942.sokak yönünde 270m. ilerlenir, sağa 1953.sokağa dönülerek 180m. ileride solda yer almaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış % 90 doluluk oranıyla Innovia 1 ve 3 sitesi ve inşası devam eden Innovia 4 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

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

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

b) E-5 Karayolu Bizimkent sapağından Esenyurt yönüne dönülerek Atatürk Bulvarı ve Ufuk Caddesi takiben sağlanmaktadır.

E-5 (D100) Karayolu'na alternatif olarak daha uzun olmakla birlikte TEM yolu da kullanılmaktadır. TEM Otoyolu'nun kullanılması durumunda gelinen istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy girişlerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilir.

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

## 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; 487.924,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 nolu ve toplam 114.030,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde toplam 19 adet konut bloğunda, 22 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari üniteden oluşmaktadır.

A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 nolu konut bloklarının yanı sıra 218 adet işyerinden oluşan AVM, ofis ve SPA binası (O Blok henüz inşa edilmemiştir.) ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan ve cadde cephe 49 adet işyerinden oluşmaktadır. Projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m<sup>2</sup>'dir.

2. Etap bünyesindeki yapıların genel inşaat özellikleri:

Projede yer alan konut bloklarının kat sayısı, bağımsız bölüm adedi ve genel nitelikleri aşağıdaki tabloda özetle verilmiştir.

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
A1	BAK	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	187
A2	BAK	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	183
B1	BAK	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B2	BAK	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B3	BAK	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B4	BAK	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B5	BAK	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B6	BAK	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B7	BAK	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
B8	BAK	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
C1	BAK	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C2	BAK	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C3	BAK	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C4	BAK	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
D	BAK	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	96
E-1	BAK	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-2	BAK	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-3	BAK	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	282
E-4	BAK	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	270
<b>TOPLAM</b>				<b>3.682</b>

Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında ayrıca toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) tasarlanmıştır. Proje bünyesinde toplam 3.949 bağımsız bölüm mevcuttur.

İnnovia Projesi 2. etabının bünyesinde,

- o Açık yüzme havuzu, jakuzi
- o Seyir ve güneşlenme terasları
- o Yürüme, koşu ve bisiklet yolları
- o Şelale ve süs havuzları
- o Çocuk oyun alanı ve havuzu
- o Fitness Center
- o Açık ve kapalı spor alanları
- o Paten pisti
- o Tenis kortu
- o Basketbol ve voleybol sahaları
- o Sauna ve Türk hamamı
- o Sosyal tesis ve ticaret üniteleri
- o Açık ve kapalı otopark
- o 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

#### **Değerleme konusu taşınmazların, bağımsız bölüm bazında özellikleri;**

##### **48 Nolu Parsel (E Çarşısı);**

Parsel bünyesinde E1 ve E2 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile bu blokların arasında yer alan E Çarşısı Bloğu bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazların yer aldığı E Çarşısı bodrum, zemin olmak üzere toplam 2 katlı ve toplam 2.180,91 m2 kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bodrum katta 8 adet, zemin katta 19 adet işyeri bulunmaktadır. 27 nolu bağımsız bölüm parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzunun kenarında yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

##### **50 nolu parsel (A Çarşısı);**

Parsel bünyesinde B1, B2, C1 ve C2 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile A Çarşısı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. A Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli olup, 544, 91 m2 kullanım alanına sahip 4 adet işyeri bulundurmaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

##### **51 nolu parsel (B ve C Çarşısı);**

Parsel bünyesinde B3, B6, B7 ve C4 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile B ve C Çarşısı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. B Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli, C çarşısı bloğu ise C4 blok ile rekreasyon alanı arasında yer almaktadır. B Çarşısı bloğu, bodrum, zemin, normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Toplam, 916,89 m2 kullanım alanına sahip B Blokta 7 adet işyeri bulundurmaktadır. C Çarşısı bloğu tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. 786,80 m2 kullanım alanına sahip olan taşınmaza, parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 632 m2 lik kısmı tahsis edilmiştir. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

##### **51 nolu parsel (D ve F Çarşısı);**

Parsel bünyesinde B5, B4, B8 ve C3 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile D ve F Çarşısı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. D Çarşısı Bloğu C3 bloğun ön cephesinde, F Blok ise C3 Blok ile rekreasyon alanı arasında yer almaktadır. Her iki blokta ek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. D Çarşısı Bloğuna parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 415 m2 lik kısmı , F çarşısı bloğuna ise 285 m2 lik kısmı tahsis edilmiştir. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

##### **54 Parsel; M Blok (AVM);**

Blok parsel bünyesinde yer alan A1, A2 ve D bloklarla bitişik olarak inşa edilmiştir. AVM Bloğu bodrum, zemin, 4 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bloğun bodrum katında depolar, zemin katında mağazalar ve blok girişi, normal katlarında ise mağazalar yer almakta olup, blokta toplam 11.221,98 m2 alanlı 34 adet mağaza yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

S Blok (Sosyal Tesis):A1 ve A2 blokların 2. bodrum ve 1. bodrum katlarında yer almaktadır. Brüt 3.972,98 m2 kullanım alanına sahip tesis bünyesinde resepsiyon, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları, cafe, kapalı yüzme havuzu ve bay-bayan odaları yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

##### **49 nolu Parsel G Çarşısı Bloğu;**

Parsel bünyesinde E3 ve E4 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile G Çarşısı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların yer aldığı G Çarşısı blok E4 blok ile sitenin güney sınırını oluşturan yol arasında konumlanmıştır. Tek kattan oluşan G çarşısı bünyesinde 7 adet iş yeri bulunmaktadır. 8 nolu iş yeri ise parsel bünyesinde yer alan yüzme havuzunun yanında yer almaktadır. Taşınmaza havuz teras alanının 326,75 m2 lik kısmı tahsis edilmiştir. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri **Ek-1**'de sunulmuştur.

#### Beyanlar Bölümü :

Yönetim Planı:18.05.2011

Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. 08.11.2012 tarih 41769 yevmiye

#### Şerhler Bölümü :

TEK Genel Müdürlüğü lehine 162 m2 mahalde irtifak hakkı mevcuttur. 13.05.1993 tarih 2579 yevmiye

#### İpotekler Bölümü :

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olan bağımsız bölümlerin üzerinde Denizbank, Şekerbank, Halkbank, Bankpozitif A.Ş. ve Vakıfbank lehine muhtelif tarih ve yevmiye numaralarıyla ipotek kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir. 13.12.2016 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde;

2947/48 parsel üzerinde;
Denizbank A.Ş. 6.870.000 TL 17.03.2014 tarih
Denizbank A.Ş. 8.920.000 TL 19.09.2011 tarih
Şekerbank TAŞ 12.015.000 TL 07.05.212 tarih
Vakıfbank TAO 40.000.000 TL 18.11.2014 tarih
Halkbankası A.Ş. 10.360.000 TL 29.12.2014 tarihli

2947/50 parselde
Denizbank A.Ş. 2.000.000 TL 14.12.2012 tarih
Bankpozitif A.Ş. 955.000 TL 24.01.2014 tarih

2947/51 parselde
Bankpozitif A.Ş. 9.000.000 TL 12.09.2013 tarih
Denizbank A.Ş. 5.290.000 TL 19.09.2011 tarih
Denizbank A.Ş. 6.870.000 TL 17.03.2014 tarih

2947/49 parselde
Vakıfbank TAO 40.000.000 TL 18.11.2014
Halkbankası A.Ş. 6.884.000 TL 05.02.2015

2947/52 parselde
Denizbank A.Ş. 4.220.000 TL 19.09.2011 tarih
Denizbank A.Ş. 6.870.000 TL 17.03.2014 tarih

2947/54 parselde
Bankpozitif A.Ş. 500.000 TL 12.09.2013 tarih
Bankpozitif A.Ş. 9.000.000 TL 12.09.2013 tarih
Denizbank A.Ş. 4.125.000 TL 25.04.2013 tarih
Denizbank A.Ş. 6.870.000 TL 17.03.2014 tarih
Denizbank A.Ş. 7.500.000 TL 28.01.2013 tarih
Denizbank A.Ş. 108.266.000 TL 01.11.2012 tarih
Halkbankası A.Ş. 10.330.000 TL 05.12.2014 tarih

Bu kayıtlar rapor ekinde sunulmuştur.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları : 1) Kaks: 2,50 2) Taks: 0,40 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m <sup>2</sup> 'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Toplu taşıma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında: - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. - Toplu taşıma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir. - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. - Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu: -Parsel büyüklüğünün 5000 m <sup>2</sup> ile 10000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m <sup>2</sup> ile 15000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m <sup>2</sup> ile 20000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 -Parsel büyüklüğünün 20000 m <sup>2</sup> ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 artırılır.

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

##### Beyanlar Bölümü :

Yönetim Planı:18.05.2011

Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. 08.11.2012 tarih 41769 yevmiye

##### Şerhler Bölümü :

TEK Genel Müdürlüğü lehine 162 m2 mahalde irtifak hakkı mevcuttur. 13.05.1993 tarih 2579 yevmiye

##### İpotekler Bölümü :

Mülkiyetleri Yeşil GYO'ya ait olan bağımsız bölümlerin üzerinde Denizbank, Şekerbank, Halkbank, Bankpozitif A.Ş. ve Vakıfbank lehine muhtelif tarih ve yevmiye numaralarıyla ipotek kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir.

13.12.2016 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde;

2947/48 parsel üzerinde;
Denizbank A.Ş. 6.870.000 TL 17.03.2014 tarih
Denizbank A.Ş. 8.920.000 TL 19.09.2011 tarih
Şekerbank TAŞ 12.015.000 TL 07.05.2012 tarih
Vakıfbank TAO 40.000.000 TL 18.11.2014 tarih
Halkbankası A.Ş. 10.360.000 TL 29.12.2014 tarihli

2947/50 parselde
Denizbank A.Ş. 2.000.000 TL 14.12.2012 tarih
Bankpozitif A.Ş. 955.000 TL 24.01.2014 tarih

2947/51 parselde
Bankpozitif A.Ş. 9.000.000 TL 12.09.2013 tarih
Denizbank A.Ş. 5.290.000 TL 19.09.2011 tarih
Denizbank A.Ş. 6.870.000 TL 17.03.2014 tarih

2947/49 parselde
Vakıfbank TAO 40.000.000 TL 18.11.2014
Halkbankası A.Ş. 6.884.000 TL 05.02.2015

2947/52 parselde
Denizbank A.Ş. 4.220.000 TL 19.09.2011 tarih
Denizbank A.Ş. 6.870.000 TL 17.03.2014 tarih

2947/54 parselde
Bankpozitif A.Ş. 500.000 TL 12.09.2013 tarih
Bankpozitif A.Ş. 9.000.000 TL 12.09.2013 tarih
Denizbank A.Ş. 4.125.000 TL 25.04.2013 tarih
Denizbank A.Ş. 6.870.000 TL 17.03.2014 tarih
Denizbank A.Ş. 7.500.000 TL 28.01.2013 tarih
Denizbank A.Ş. 108.266.000 TL 01.11.2012 tarih
Halkbankası A.Ş. 10.330.000 TL 05.12.2014 tarih

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir.

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

\*BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

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

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları; 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m<sup>2</sup> 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesinde rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m<sup>2</sup> 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m<sup>2</sup> 'dir.

### İmar Durumu:

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

1) Kaks: 2,50

2) Taks: 0,40

3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir.

Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.

4) Topulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;

- Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.

- Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bila bedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.

- Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.

- Toplaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.

- Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez.

Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.

- Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu;

-Parsel büyüklüğünün 5000 m<sup>2</sup> ile 10000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,

-Parsel büyüklüğünün 10000 m<sup>2</sup> ile 15000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,

-Parsel büyüklüğünün 15000 m<sup>2</sup> ile 20000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15

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

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

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

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

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

#### **6.1. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

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

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

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

### 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 90 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

#### 8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

#### 8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

#### EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

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

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

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

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

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

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

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

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



#### KİRA EMSALLERİ

**Art Emlak, 0 555 882 98 08;** Aynı bölgede, İnnovia 2 sitesi yanında konumlu, zemin kat 300m2, bodrum kat 300m2 toplam 600m2 alanlı, depolu dükkan nitelikli taşınmaz 4.000.-TL bedelle kiralıktır. **(13,3.-TL/m2)**

**Bağdatlılar Emlak, 0 532 474 25 44;** Aynı bölgede, N Towersta konumlu, 55 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, zemin kat dükkan nitelikli taşınmaz 2.500.-TL bedelle kiralıktır. **(45,45.-TL/m2)**

**Bağdatlılar Emlak, 0 532 474 25 44;** Aynı bölgede, Papatya 3 Residence altında konumlu, 600 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, dükkan nitelikli taşınmaz 15.000.-TL bedelle kiralıktır. **(25.-TL/m2)**

**Ays Emlak, 0 212 979 19 39;** Aynı bölgede, İnnovia 2 sitesi yanında konumlu, 350 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, dükkan nitelikli taşınmaz 11.000.-TL bedelle kiralıktır. **(31.-TL/m2)**

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

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

#### 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

#### 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

##### 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

##### 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

##### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. 25 Adet ticari ünite dükkan için toplam 21.620.000,00-TL takdir edilen değer tutarıdır.

##### Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 25 Adet ticari ünite dükkan için toplam 26.251.500,00-TL takdir edilen değer tutarıdır.

#### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

## 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcut olup, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

TEK Genel Müdürlüğü lehine 162 m2 mahalde irtifak hakkı taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 35 (Otuzbeş) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

21.620.000.-TL (YirmibirmilyonaltıyüzyirmibinTürkLirası)

~ 5.640.490.-EURO (BeşmilyonaltıyüzkırkbindörtüzdoksanEuro)

~ 5.974.026.-USD (BeşmilyondokuzyüzyetmişdörtbinyirmialtıAmerikanDoları)

#### - Toplam Kira Değeri;

~ 113.770,00.-TL (YüzonüçbinyediyüzyetmişTürkLirası)

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

5.970.669,00.-TL (BeşmilyondokuzyüzyetmişbinaltıyüzaltmışdokuzTürkLirası)

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

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

**Nil Birsen ORAL**

SPK Lisans No : 403129



**KONTROL**

**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No : 402508



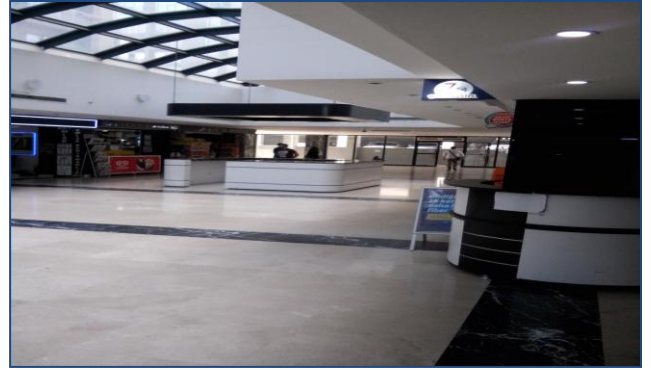
**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No : 402508







**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** (Form No: 23657/16)

İstanbul İl, Esenyurt İlçe, Esenyurt Beldesi Başkanlığı

Proje Adı: **HİÇER 2012/16198**

Proje Sahibi: **YATIRIM ORTAKLIK A.Ş.** (Mühür: SARI İZLENİM VE YATIRIM ORTAKLIK A.Ş.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi No: **2012/16198**

Yapı Sahibinin Adı: **YATIRIM ORTAKLIK A.Ş.**

Yapı İnceleme Kurumunun Adı: **ESKİ HESAT GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: **02.06.2013**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: **16.09.2015**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bedeli: **10.800,37 TL**

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Oluşturulmuş Alanlar	Yapı İnceleme Kurumunun Oluşturduğu Alanlar	Yapı Sahibinin Oluşturduğu Alanlar
E-1 BLOK	306	17.319,23
E-2 BLOK	306	17.319,23
DURKAN	37	2180,81
ORTAK KULLANIM ALANI	480	30478,41
<b>TOPLAM</b>	<b>1169</b>	<b>62.837,68 TL</b>

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** (Form No: 23657/16)

İstanbul İl, Esenyurt İlçe, Esenyurt Beldesi Başkanlığı

Proje Adı: **HİÇER 2012/16198**

Proje Sahibi: **YATIRIM ORTAKLIK A.Ş.**

Yapı Kullanma İzin Belgesi No: **2012/16198**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: **02.06.2013**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: **16.09.2015**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bedeli: **10.800,37 TL**

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Oluşturulmuş Alanlar	Yapı İnceleme Kurumunun Oluşturduğu Alanlar	Yapı Sahibinin Oluşturduğu Alanlar
E-1 BLOK	306	17.319,23
E-2 BLOK	306	17.319,23
DURKAN	37	2180,81
ORTAK KULLANIM ALANI	480	30478,41
<b>TOPLAM</b>	<b>1169</b>	<b>62.837,68 TL</b>

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** (Form No: 23657/16)

İstanbul İl, Esenyurt İlçe, Esenyurt Beldesi Başkanlığı

Proje Adı: **HİÇER 2012/16198**

Proje Sahibi: **YATIRIM ORTAKLIK A.Ş.**

Yapı Kullanma İzin Belgesi No: **2012/16198**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: **02.06.2013**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: **16.09.2015**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bedeli: **10.800,37 TL**

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Oluşturulmuş Alanlar	Yapı İnceleme Kurumunun Oluşturduğu Alanlar	Yapı Sahibinin Oluşturduğu Alanlar
E-1 BLOK	306	17.319,23
E-2 BLOK	306	17.319,23
DURKAN	37	2180,81
ORTAK KULLANIM ALANI	480	30478,41
<b>TOPLAM</b>	<b>1169</b>	<b>62.837,68 TL</b>

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** (Form No: 23657/16)

İstanbul İl, Esenyurt İlçe, Esenyurt Beldesi Başkanlığı

Proje Adı: **HİÇER 2012/16198**

Proje Sahibi: **YATIRIM ORTAKLIK A.Ş.**

Yapı Kullanma İzin Belgesi No: **2012/16198**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: **02.06.2013**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Geçerlilik Tarihi: **16.09.2015**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bedeli: **10.800,37 TL**

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Oluşturulmuş Alanlar	Yapı İnceleme Kurumunun Oluşturduğu Alanlar	Yapı Sahibinin Oluşturduğu Alanlar
E-1 BLOK	306	17.319,23
E-2 BLOK	306	17.319,23
DURKAN	37	2180,81
ORTAK KULLANIM ALANI	480	30478,41
<b>TOPLAM</b>	<b>1169</b>	<b>62.837,68 TL</b>

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

06.08.2012 2012/12504

ESKİŞEHİR İLİ ESERİYURT İLÇESİ BAĞCIYAKA MAHALLESİ

YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş. / YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SANAR FATİH ÖZKAN İNŞAAT MÜD.

B-1 BLOK	170	15863,7	4	720	720	2.674,88	84.103,67
B-2 BLOK	170	15863,7	4	720	720	2.674,88	84.103,67
B-3 BLOK	191	17638,62	2	38	38	60,00	60,00
B-4 BLOK	191	17638,62	2	38	38	60,00	60,00
B-5 BLOK	4	848,8	2	7,10	7,10	84,85	84,85
<b>TOPLAM</b>	<b>726</b>	<b>60.378,393</b>	<b>14</b>	<b>804,10</b>	<b>804,10</b>	<b>3.274,61</b>	<b>102.712,19</b>

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

06.08.2012 2012/12504

ESKİŞEHİR İLİ ESERİYURT İLÇESİ BAĞCIYAKA MAHALLESİ

YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş. / YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SANAR FATİH ÖZKAN İNŞAAT MÜD.

B-1 BLOK	170	15863,7	4	720	720	2.674,88	84.103,67
B-2 BLOK	170	15863,7	4	720	720	2.674,88	84.103,67
B-3 BLOK	191	17638,62	2	38	38	60,00	60,00
B-4 BLOK	191	17638,62	2	38	38	60,00	60,00
B-5 BLOK	4	848,8	2	7,10	7,10	84,85	84,85
<b>TOPLAM</b>	<b>726</b>	<b>60.378,393</b>	<b>14</b>	<b>804,10</b>	<b>804,10</b>	<b>3.274,61</b>	<b>102.712,19</b>

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

06.08.2012 2012/12504

ESKİŞEHİR İLİ ESERİYURT İLÇESİ BAĞCIYAKA MAHALLESİ

YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş. / YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SANAR FATİH ÖZKAN İNŞAAT MÜD.

B-1 BLOK	170	15863,7	4	720	720	2.674,88	84.103,67
B-2 BLOK	170	15863,7	4	720	720	2.674,88	84.103,67
B-3 BLOK	191	17638,62	2	38	38	60,00	60,00
B-4 BLOK	191	17638,62	2	38	38	60,00	60,00
B-5 BLOK	4	848,8	2	7,10	7,10	84,85	84,85
<b>TOPLAM</b>	<b>726</b>	<b>60.378,393</b>	<b>14</b>	<b>804,10</b>	<b>804,10</b>	<b>3.274,61</b>	<b>102.712,19</b>

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

06.08.2012 2012/12504

ESKİŞEHİR İLİ ESERİYURT İLÇESİ BAĞCIYAKA MAHALLESİ

YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş. / YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SANAR FATİH ÖZKAN İNŞAAT MÜD.

B-1 BLOK	170	15863,7	4	720	720	2.674,88	84.103,67
B-2 BLOK	170	15863,7	4	720	720	2.674,88	84.103,67
B-3 BLOK	191	17638,62	2	38	38	60,00	60,00
B-4 BLOK	191	17638,62	2	38	38	60,00	60,00
B-5 BLOK	4	848,8	2	7,10	7,10	84,85	84,85
<b>TOPLAM</b>	<b>726</b>	<b>60.378,393</b>	<b>14</b>	<b>804,10</b>	<b>804,10</b>	<b>3.274,61</b>	<b>102.712,19</b>

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (Form No: 21954/1) - İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (Form No: 21954/2) - İZİN BELGESİ

ESENYURT BELEDİYESİ Y.D.K ONAYI ODA VİZESİ TESCİL YAPIYA AİT BİLGİLER

ESENYURT BELEDİYESİ Y.D.K ONAYI ODA VİZESİ TESCİL YAPIYA AİT BİLGİLER

ESENYURT BELEDİYESİ					
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL	
<b>YAPIYA AIT BİLGİLER</b>					
İLİ	İSTANBUL	ADA NO	2947	EN BÜY. YÜK.	
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	48	EN BÜY. AÇK.	
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ		YAPI SINIFI	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	57.018,94 m <sup>2</sup>	KULLANIM AMACI	KONUT+GARSI
PAFTA NO	24D-1B	KAT ADEDİ	2	BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL	
H = serbest İrtifak Yerde Zemin + 23 Normal kat Olmuş B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir					
<b>ARSA SAHİBİ</b>					
<b>KULLANIM</b>	<b>KONUT+DÜKKAN PROJESİ</b>				
<b>PROJE MÜELLİFİ</b>					
Adı Soyadı	Harun Durgun	Büro Tes. No	34-0470	İMZA	
Mevlâğı	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40		
Ödâ Sic. No	21389	Adres	Mimarlık İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. İstanbul Mah. Doğan Arslan Cad. Şişli Plaza No:1/Bloç: 67 Eseyurt / İST.		
Bel. Sic. No					
FEN İŞLERİ			İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
YÜKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER PROJENİN 199 ..... TARİH VE ..... SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR					
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR		

ESENYURT BELEDİYESİ					
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL	
<b>YAPIYA AIT BİLGİLER</b>					
İLİ	İSTANBUL	ADA NO	2947	EN BÜY. YÜK.	
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	49	EN BÜY. AÇK.	
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ		YAPI SINIFI	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	57303,42 m <sup>2</sup>	KULLANIM AMACI	KONUT+DÜKKAN
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	2	BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL	
H = serbest İrtifak Yerde Zemin + 23 Normal kat Olmuş B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir					
<b>ARSA SAHİBİ</b>	<b>YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.</b>				
<b>KULLANIM</b>	<b>KONUT PROJESİ+DÜKKAN PROJESİ</b>				
<b>B4-E3 KONUT BLOKLARI VE DÜKKANLAR MİMARİ PROJE MÜELLİFİ</b>					
Adı Soyadı	Soner Karagaç	Büro Tes. No	34-0470	İMZA	
Mevlâğı	Mimar	Tel.	0 212 281 20 00		
Ödâ Sic. No	34535	Adres	KARAGACIN & ARCHITECTS Leyvan Loçh Boyukdere Cad. No:201/2-31/32		
Bel. Sic. No	18078				
FEN İŞLERİ			İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
YÜKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER PROJENİN 199 ..... TARİH VE ..... SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR					
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR		

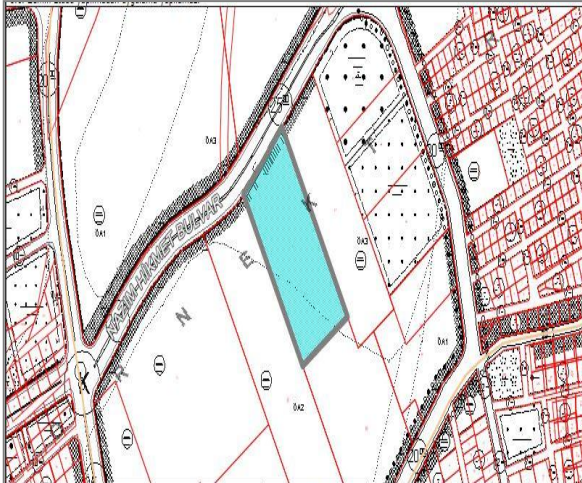
ESENYURT BELEDİYESİ					
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL	
<b>YAPIYA AIT BİLGİLER</b>					
İLİ	İSTANBUL	ADA NO	2947	EN BÜY. YÜK.	
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	50	EN BÜY. AÇK.	
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ		YAPI SINIFI	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	94.103,87 m <sup>2</sup>	KULLANIM AMACI	KONUT+DÜKKAN
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	B1-B2: 2	BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE	
C1-C2: 2 BODRUM+ZEMİN+26 NORMAL+1 KULE   DÜKKANLAR KAT ADEDİ 1 VE 2					
H= serbest İrtifak Yerde (KONUT) Zemin + 23 Normal +1 Kule Kat ve Zemin+26 Normal+1 Kule Kat (İŞ YERİ) Zemin + 1 Kat 'tan Olmuş B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir.					
<b>ARSA SAHİBİ</b>	<b>YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.</b>				
<b>KULLANIM</b>	<b>KONUT PROJESİ+DÜKKANLAR</b>				
<b>B1-B2-C1-C2 KONUT BLOKLARI MİMARİ PROJE MÜELLİFİ</b>					
Adı Soyadı	Harun Durgun	Büro Tes. No	34-0470	İMZA	
Mevlâğı	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40		
Ödâ Sic. No	21389	Adres	Mimarlık İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. İstanbul Mah. Doğan Arslan Cad. Şişli Plaza No:1/Bloç: 67 Eseyurt / İST.		
Bel. Sic. No					
<b>İŞ YERLERİ VE GİRİŞ TAKI MİMARİ PROJE MÜELLİFİ</b>					
Adı Soyadı	Soner Karagaç	Büro Tes. No	34-0470	İMZA	
Mevlâğı	Mimar	Tel.	0 212 281 20 00		
Ödâ Sic. No	34535	Adres	KARAGACIN & ARCHITECTS Leyvan Loçh Boyukdere Cad. No:201/2-31/32		
Bel. Sic. No	18078				
FEN İŞLERİ			İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
YÜKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER PROJENİN 199 ..... TARİH VE ..... SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR					
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR		

ESENYURT BELEDİYESİ					
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL	
<b>YAPIYA AIT BİLGİLER</b>					
İLİ	İSTANBUL	ADA NO	2947	EN BÜY. YÜK.	
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	51	EN BÜY. AÇK.	
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ		YAPI SINIFI	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	97.485,50 m <sup>2</sup>	KULLANIM AMACI	KONUT+İŞ YERİ
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	B1-B2: 2	BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE	
C1-C2: 2 BODRUM+ZEMİN+26 NORMAL+1 KULE   İŞ YERLERİ KAT ADEDİ 1 VE 2					
H= serbest İrtifak Yerde (KONUT) Zemin + 23 Normal +1 Kule Kat ve Zemin+26 Normal+1 Kule Kat (İŞ YERİ) Zemin + 1 Kat 'tan Olmuş B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir.					
<b>ARSA SAHİBİ</b>	<b>YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.</b>				
<b>KULLANIM</b>	<b>KONUT PROJESİ+DÜKKANLAR</b>				
<b>MİMARİ PROJE MÜELLİFİ</b>					
Adı Soyadı	Harun Durgun	Büro Tes. No	34-0470	İMZA	
Mevlâğı	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40		
Ödâ Sic. No	21389	Adres	Mimarlık İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. İstanbul Mah. Doğan Arslan Cad. Şişli Plaza No:1/Bloç: 67 Eseyurt / İST.		
Bel. Sic. No					
FEN İŞLERİ			İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
YÜKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER PROJENİN 199 ..... TARİH VE ..... SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR					
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR		

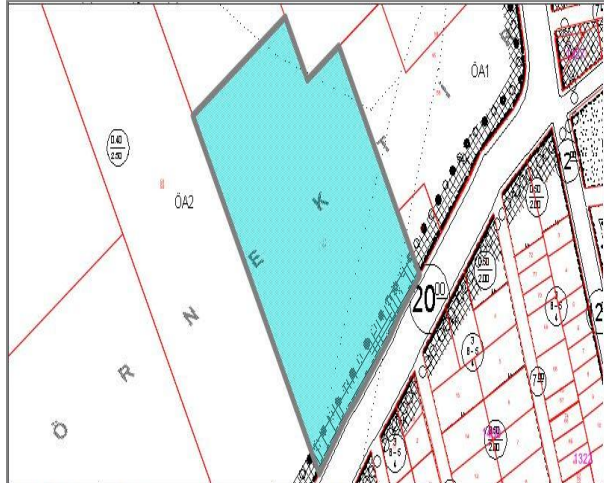


ESENYURT BELEDİYESİ			
Y.D.K ONAYI	ODA VİZESİ	TESCİL	
YAPIYA AIT BİLGİLER			
İLİ	İSTANBUL	ADANO	2947
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	52
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	EN BÜY. YÜK.	EN BÜY. AÇK.
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	YAPI SINDIRI	
PAFTA NO	24D-1B	TOP. İNŞ. ALANI	88.492,48 m <sup>2</sup>
B3: 3 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE		C3: 2 BODRUM+ZEMİN+26 NORMAL+1 KULE	
H = serbest İrtifalı Yerde (KONUT ) Zemin +23 Normal +1 Kule Kat ve Zemin+26 Normal+1 Kule Kat (SOSYAL ALAN ) Zemin Kat 'tan Oluşan B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir.			
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.		
KULLANIM	KONUT PROJESİ+HAVUZ+SOSYAL ALANLAR		
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
Adı Soyadı	Hürun Durgun	Büro Tec. No	34-0470
Mesleği	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40
Oda Sic. No	21389	Adres	Yüksel Mah. Doğan Arslan Cad. Şişli Plaza No:1/Biz. 67 Eseyurt/İST.
Bel. Sic. No			
FEN İŞLERİ		İSKİ	
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER 199 ..... TARİH VE ..... SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFİMİZDAN İMZA EDİLMİŞTİR			PROJE NO
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR

ESENYURT BELEDİYESİ			
Y.D.K ONAYI	ODA VİZESİ	TESCİL	
YAPIYA AIT BİLGİLER			
İLİ	İSTANBUL	ADANO	2947
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	54
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	EN BÜY. YÜK.	EN BÜY. AÇK.
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	YAPI SINDIRI	
PAFTA NO	24D-1B	TOP. İNŞ. ALANI	119.963,13m <sup>2</sup>
B3: 3 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE		C3: 2 BODRUM+ZEMİN+26 NORMAL+1 KULE	
H = serbest İrtifalı Yerde (KONUT ) Zemin +24 Normal kat +1 Kule Kat , (OFİS) Zemin + 16 Normal Kat , (MAGAZA) Zemin + 1 Kat 'tan Oluşan B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir.			
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.		
KULLANIM	KONUT PROJESİ+MAGAZALAR+OFİS BİNASI		
KONUTLAR MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
Adı Soyadı	Hürun Durgun	Büro Tec. No	34-0470
Mesleği	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40
Oda Sic. No	21389	Adres	Yüksel Mah. Doğan Arslan Cad. Şişli Plaza No:1/Biz. 67 Eseyurt/İST.
Bel. Sic. No			
FEN İŞLERİ		İSKİ	
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER 199 ..... TARİH VE ..... SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFİMİZDAN İMZA EDİLMİŞTİR			PROJE NO
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Arka Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1B	2947	48	10806,85 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Arka Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1B	2947	49	12359,44 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Arka Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1B	2947	50	18991 m <sup>2</sup>	1/1000 UTP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Arka Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1B	2947	51	25090,13 m <sup>2</sup>	1/1000 UTP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Arka Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1B	2947	52	24364,62 m <sup>2</sup>	1/1000 UTP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Arka Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1A	2947	54	22410,75 m <sup>2</sup>	1/1000 UTP : KONUT ALANI.





**GYO YAZISI**



**Tarih:29.12.2016**

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

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi ,2947 Ada, 49 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, VAKIFBANK T.A.O. lehine, 18.11.2014 tarihli 40.000.000,00 TL; HALKBANKASI A.Ş. lehine, 05.02.2015 tarihli 6.884.000,00 TL;

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi ,2947 Ada, 54 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine BANKPOZİTİF A.Ş. lehine, 12.09.2013 tarihli 500.000 TL, 12.09.2013 tarihli 9.000.000 TL, DENİZBANK A.Ş. lehine, 25.04.2013 tarihli 4.125.000 TL, 17.03.2014 tarihli 6.870.000 TL, 28.01.2013 tarihli 7.500.000 TL, 01.11.2012 tarihli 108.266.000 TL; HALKBANK A.Ş. lehine, 05.12.2014 tarihli 10.330.000 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

**K. Engin YEŞİL**  
Yönetim Kurulu Başkanı



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Tarih:29.12.2016

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

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi , 2947 Ada , 48 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, DENİZBANK A.Ş. lehine , 17.03.2014 tarihli 6.870.000,00 TL, 19.09.2011 tarihli 8.920.000,00 TL, ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 07.05.2012 tarihli 12.015.000 TL, VAKIFBANK T.A.O. lehine, 18.11.2014 tarihli 40.000.000 TL; HALKBANKASI A.Ş. lehine, 29.12.2014 tarihli 10.360.000,00 TL;

İstanbul ili ,Esenyurt ilçesi 2947 Ada ,50 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine DENİZBANK A.Ş. lehine, 14.12.2012 tarihli 2.000.000,00 TL; BANKPOZİTİK A.Ş. lehine 24.01.2014 tarihli 955.000,00 TL;

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2947 Ada, 51 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine BANKPOZİTİF A.Ş. lehine, 12.09.2013 tarihli 9.000.000,00 TL, DENİZBANK A.Ş. lehine, 19.09.2011 tarihli 5.290.000,00 TL, 17.03.2014 tarihli 6.870.000,00 TL;

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2947 Ada, 52 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine DENİZBANK A.Ş. lehine, 19.09.2011 tarihli 4.220.000,00 TL, 17.03.2014 tarihli 6.870.000,00 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

**K. Engin YEŞİL**  
Yönetim Kurulu Başkanı

  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yatırım  
Ticaret Sicil No: 271157 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Ticaret Sicil No: 271157 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Davutpaşa Cad. 40/80/381 Çatı Katı Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

