

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_175)

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 - 48 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM"

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 itibarı 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_175_İSTANBUL_YEŞİL GYO (48 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 3.682 adet konut içinde Yeşil GYO hisse 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-175 nolu

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

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

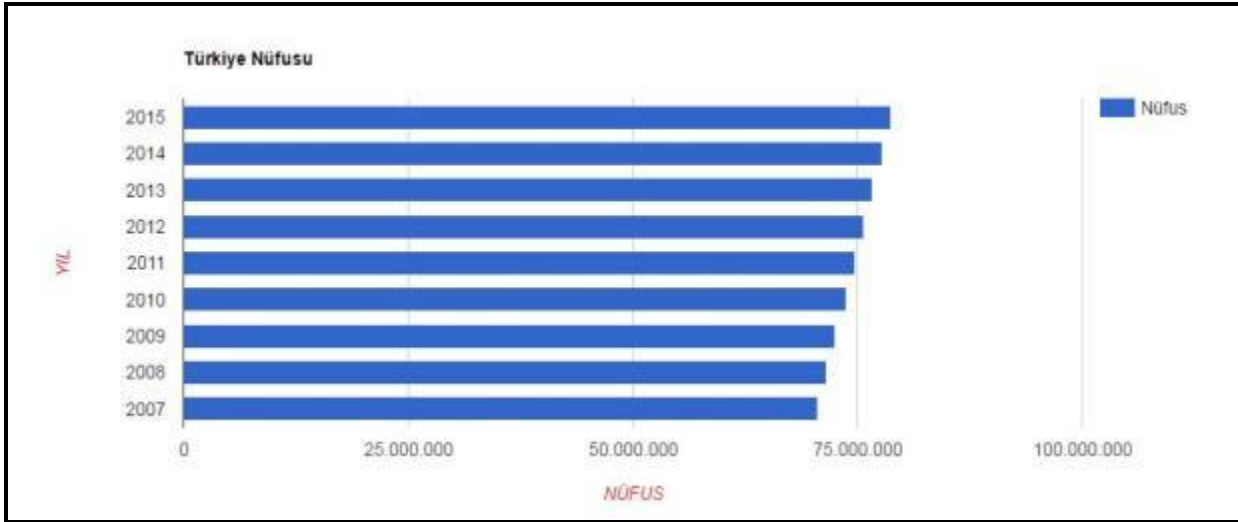
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, 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 özellikle 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.

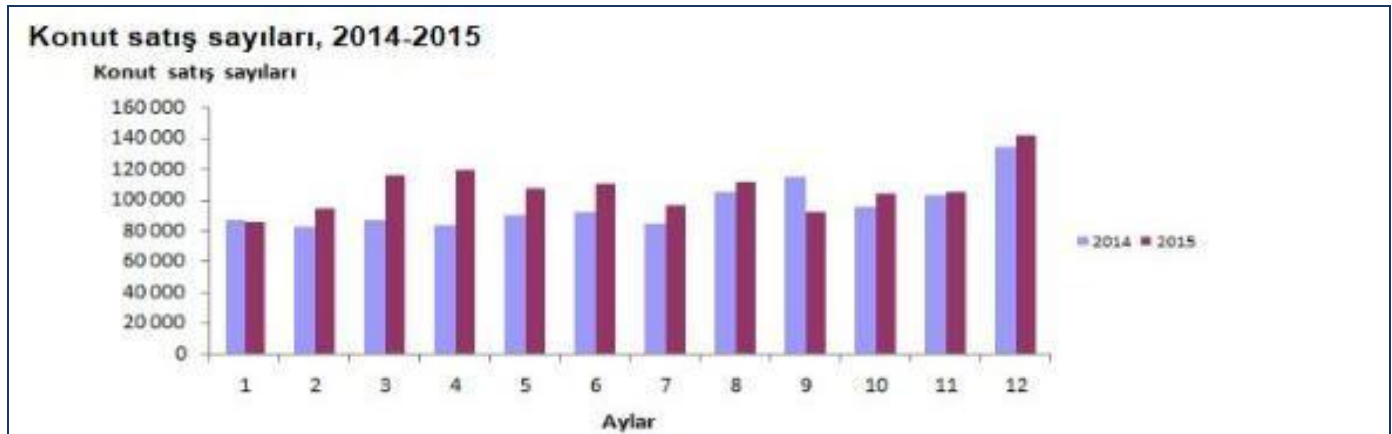
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



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

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

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

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 2. Etap bünyesinde konumlu olan 1. faz bünyesindeki 2.664 adet daire ve 2. faz bünyesindeki 1.018 adet daire olup, rapor konusu Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının maliki olduğu ve hissesinin bulunduğu 48 adet bağımsız bölümdür. Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan “merkezden uzaklaşma”, mekânsal bir sıçramaya 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 başlamış (Ticari ünitelerin kaba inşaatları, doğramaları, giydirme cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır (2. Etap'ta konumlu 0 Blok'un inşaatına başlanmamıştır). 4. etap inşa halindedir.

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

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

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

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 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 gişelerinden 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 m² 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 m² 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 ünitelerden 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 m²'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
TOPLAM				3.682

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.

Innovia Projesi 2. etabının bünyesinde, açık yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, Fitness Center, açık ve kapalı spor alanları, paten pisti, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, aAçık ve kapalı otopark, 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;

DAİRE TİPİ	MİN. BRÜT KULLANIM	MAKS. BRÜT KULLANIM	BLOK	MİMARİ
1+1A	60,00	76,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, balkon
			E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, balkon, frz. balkon
1+1B	54,00	57,00	A1-A2 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
			E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1Bİ	51,00	51,00	E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1BT	72,00	72,00	E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, teras, frz. balkon
1+1C	61,00	61,00	E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1D	63,00	63,00	E3-E4 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1DT	82,00	82,00	E3-E4 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, teras
1+1E	72,00	72,00	E3-E4 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1F	57,50	57,50	E3-E4 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet teras, frz. balkon
2+1A	96,00	102,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, açık mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, 2 adet frz. balkon
			D Blok	Antre, kolidor, salon, açık mutfak, 2 adet yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
			E3-E4 Blok	Antre+hol, salon, açık mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn b., banyo, 2 adet frz. balkon
2+1B	101,00	122,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, 2 adet frz. balkon
			D Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, frz. balkon
2+1C	112,00	117,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, frz. balkon
3+1A	149,00	149,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 3 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, 2 adet frz. balkon
3+1B	126,00	129,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 3 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, frz. balkon
			D Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 3 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, frz. balkon

DAİRE TİPİ	MİN.BRÜT KULLANIM	MAKS. BRÜT KULLANIM	BLOK	MİMARİ
1+1A	63,00	64,00	B/C Blok	Salon, açık mutfak, kolidor, yatak o., banyo, frz. balkon
			E1/E2 Blok	Salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, balkon, 2 adet frz. balkon
1+1B	53,00	63,00	B/C Blok	Salon, açık mutfak, kolidor, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
			E1/E2 Blok	Salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, 2 adet frz. balkon
1+1BT	70,00	70,00	E1/E2 Blok	Salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, teras, frz. balkon
1+1C	54,00	54,00	E1/E2 Blok	Salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, 2 adet frz. balkon
1+1D	64,00	64,00	E1/E2 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1DT	82,00	82,00	E1/E2 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, teras
2+1A	94,00	102,00	B/C Blok	Antre, salon, mutfak, kolidor, 2 adet yatak o., ebeveyn b., banyo, 2 adet frz. balkon
			E1/E2 Blok	Antre+hol, salon, açık mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn b., banyo, 2 adet frz. balkon
3+1A	128,00	128,00	B/C Blok	Antre, salon, mutfak, kolidor, 3 adet yatak o., ebeveyn b., banyo, 2 adet frz. balkon

	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DİĞER
ANTRE VE KORİDOR	1. sınıf granit seramik	Alçı sıva + saten boya	Plastik boya -	
SALON VE ODALAR	Lamine parke	satén boya	Plastik boya	Salon odasında split klima altyapısı
MUTFAK	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik + satén boya	Plastik boya	1. sınıf mutfak dolapları ve tezgâh + 1. sınıf sıhhi tesisat armatürleri
BANYO/WC	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik	Plastik boya	1. sınıf banyo dolapları + 1. sınıf vitrifiye ve krome malzeme
KAPILAR	Daire kapıları: 1. sınıf çelik kapı İç kapılar: Amerikan panel kapı			
PENCERE DOĞRAMALARI	Doğramalar PVC, giydirme dış cephe kısmı alüminyum, denizlikler granit veya mermer			

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 geçirilmiştir. 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 :

İlgili taşınmazlardan 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
Halkbank 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
Halkbank 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
Halkbank 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.	
ESENİYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	
Eseniyurt 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 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında: - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesisi, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir. - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. - Yukarıdaki şartları sağlama ve toplulaştırma sonucu: - Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5, - Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, - Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 - Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.	

5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMESİNE 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 :

İlgili taşınmazlardan 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.

48, 50, 51, 52 ve 54 nolu parseller kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde "bina" başlığı altında yer alabilirler, ancak 49 nolu parsel kat irtifaklı olduğundan GYO portföyünde "proje" başlığı altında yer alabilir.

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

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 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² 'ye tekabül etmektedir. 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 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² 'ye tekabül etmektedir. 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 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² 'ye tekabül etmektedir.

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 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.
- 4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;
- Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.

- Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.
 - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.
 - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.
 - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez.
- Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.

- Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu;

- Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,
- Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,
- Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15
- Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

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

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Blokların temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olması,

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 18 kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 590.000 TL bedelle satılıktır. (4.957 TL/m2)

Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 14 kat (havuz cephe) 1+1 75 m2 alanlı mesken 350.000 TL bedelle satılıktır. (4.667 TL/m2)

Owner Emlak, 0 0 542 369 97 49; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 7 kat (dış cephe) 1+1 75 m2 alanlı mesken 340.000 TL bedelle satılıktır. (4.533 TL/m2)

Bağdatlılar Emlak, 0 212 854 33 99; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 14 kat (havuz cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 585.000 TL bedelle satılıktır. (4.916 TL/m2)

Bağdatlılar Emlak, 0 212 854 33 99; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu zemin kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 580.000 TL bedelle satılıktır. (3.874 TL/m2)

Uni Emlak, 0 212 669 18 64; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 14 kat (havuz cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 585.000 TL bedelle satılıktır. (4.916 TL/m2)

Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu zemin kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 570.000 TL bedelle satılıktır. (4.790 TL/m2)

KİRA EMSALLERİ

Mozaik Emlak, 0 212 853 23 30; Aynı site içerisinde; B7 Blok konumlu, 68 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, 1+1 eşyalı mesken nitelikli taşınmaz 1.200.-TL bedelle kiralıktır. **(18.-TL/m2)**

Nasyonel Emlak, 0 530 041 28 41; Aynı site içerisinde konumlu, 64 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, 1+1 eşyalı mesken nitelikli taşınmaz 1.200.-TL bedelle kiralıktır. **(18,75.-TL/m2)**

Nasyonel Emlak, 0 530 041 28 41; Aynı bölgede konumlu, Innovia 1 sitesinde konumlu, 96 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, 1+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.100.-TL bedelle kiralıktır. **(12.-TL/m2)**

Nasyonel Emlak, 0 530 041 28 41; Aynı bölgede konumlu, Innovia 1 sitesinde konumlu, 178 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 2.500.-TL bedelle kiralıktır. **(14.-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. 48 Adet bağımsız bölüm için toplam 12.586.835,07-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 48 Adet bağımsız bölüm için toplam 12.296.784,09-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.

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin 15-20 TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.

* Ek 5 nolu tabloda yer alan listelerdeki taşınmazların mülkiyetleri Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.' ye aittir. Bu taşınmazlar fiili olarak, Yeşil GYO stoklarında yer almakta olup, değerlendirme kapsamına alınmamıştır. Değerleri bilgi amaçlı verilmiş olup, toplam satış değerleri 1.576.000.-TL, toplam kira değerleri 6.325.-TL olarak tespit edilmiştir.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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.

48, 50, 51, 52 ve 54 nolu parseller kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde "bina" başlığı altında yer alabilirler, ancak 49 nolu parsel kat irtifaklı olduğundan GYO portföyünde "proje" başlığı altında yer alabilir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 41 (Kırkbir) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

12.586.835,07.-TL (OnikimilyonbeşyüzseksenaltıbinsekizyüzotuzbeşTürkLirası, yedi kuruş'tur.)

~ 3.283.808.-EURO (ÜçmilyonikiyüzseksenüçbinsekizyüzsekizEuro)

~ 3.477.987.-USD (ÜçmilyondörtüzyetmişyedibindokuzyüzseksenyedAmerikanDoları)

- **Toplam Kira Değeri;**

65.623,89.-TL (AltmışbeşbinaltıyüzirmiyüçTürkLirası, seksendokuz kuruş'tur.)

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

5.942.510,00.-TL (BeşmilyondokuzyüzkırkikibinbeşyüzonbinTürkLirası)

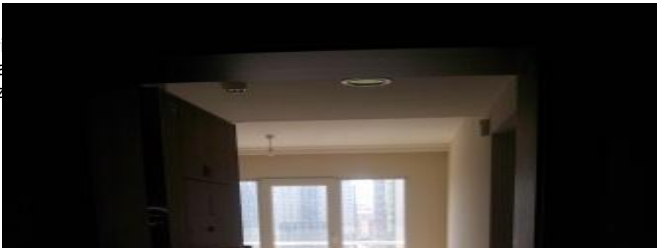
*(06.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.619.-TL, EURO Satış Kuru 3.833.-TL 'dir).

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







[illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible]

ESENKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI				YATIRILAN KİMLİK NO (T.C. NO)			
1. Kimlik No / Kimlik No		2. Kimlik No / Kimlik No		3. Kimlik No / Kimlik No		4. Kimlik No / Kimlik No	
5. Kimlik No / Kimlik No		6. Kimlik No / Kimlik No		7. Kimlik No / Kimlik No		8. Kimlik No / Kimlik No	
9. Kimlik No / Kimlik No		10. Kimlik No / Kimlik No		11. Kimlik No / Kimlik No		12. Kimlik No / Kimlik No	
13. Kimlik No / Kimlik No		14. Kimlik No / Kimlik No		15. Kimlik No / Kimlik No		16. Kimlik No / Kimlik No	
17. Kimlik No / Kimlik No		18. Kimlik No / Kimlik No		19. Kimlik No / Kimlik No		20. Kimlik No / Kimlik No	
21. Kimlik No / Kimlik No		22. Kimlik No / Kimlik No		23. Kimlik No / Kimlik No		24. Kimlik No / Kimlik No	
25. Kimlik No / Kimlik No		26. Kimlik No / Kimlik No		27. Kimlik No / Kimlik No		28. Kimlik No / Kimlik No	
29. Kimlik No / Kimlik No		30. Kimlik No / Kimlik No		31. Kimlik No / Kimlik No		32. Kimlik No / Kimlik No	
33. Kimlik No / Kimlik No		34. Kimlik No / Kimlik No		35. Kimlik No / Kimlik No		36. Kimlik No / Kimlik No	
37. Kimlik No / Kimlik No		38. Kimlik No / Kimlik No		39. Kimlik No / Kimlik No		40. Kimlik No / Kimlik No	
41. Kimlik No / Kimlik No		42. Kimlik No / Kimlik No		43. Kimlik No / Kimlik No		44. Kimlik No / Kimlik No	
45. Kimlik No / Kimlik No		46. Kimlik No / Kimlik No		47. Kimlik No / Kimlik No		48. Kimlik No / Kimlik No	
49. Kimlik No / Kimlik No		50. Kimlik No / Kimlik No		51. Kimlik No / Kimlik No		52. Kimlik No / Kimlik No	
53. Kimlik No / Kimlik No		54. Kimlik No / Kimlik No		55. Kimlik No / Kimlik No		56. Kimlik No / Kimlik No	
57. Kimlik No / Kimlik No		58. Kimlik No / Kimlik No		59. Kimlik No / Kimlik No		60. Kimlik No / Kimlik No	
61. Kimlik No / Kimlik No		62. Kimlik No / Kimlik No		63. Kimlik No / Kimlik No		64. Kimlik No / Kimlik No	
65. Kimlik No / Kimlik No		66. Kimlik No / Kimlik No		67. Kimlik No / Kimlik No		68. Kimlik No / Kimlik No	
69. Kimlik No / Kimlik No		70. Kimlik No / Kimlik No		71. Kimlik No / Kimlik No		72. Kimlik No / Kimlik No	
73. Kimlik No / Kimlik No		74. Kimlik No / Kimlik No		75. Kimlik No / Kimlik No		76. Kimlik No / Kimlik No	
77. Kimlik No / Kimlik No		78. Kimlik No / Kimlik No		79. Kimlik No / Kimlik No		80. Kimlik No / Kimlik No	
81. Kimlik No / Kimlik No		82. Kimlik No / Kimlik No		83. Kimlik No / Kimlik No		84. Kimlik No / Kimlik No	
85. Kimlik No / Kimlik No		86. Kimlik No / Kimlik No		87. Kimlik No / Kimlik No		88. Kimlik No / Kimlik No	
89. Kimlik No / Kimlik No		90. Kimlik No / Kimlik No		91. Kimlik No / Kimlik No		92. Kimlik No / Kimlik No	
93. Kimlik No / Kimlik No		94. Kimlik No / Kimlik No		95. Kimlik No / Kimlik No		96. Kimlik No / Kimlik No	
97. Kimlik No / Kimlik No		98. Kimlik No / Kimlik No		99. Kimlik No / Kimlik No		100. Kimlik No / Kimlik No	

[illegible][illegible]

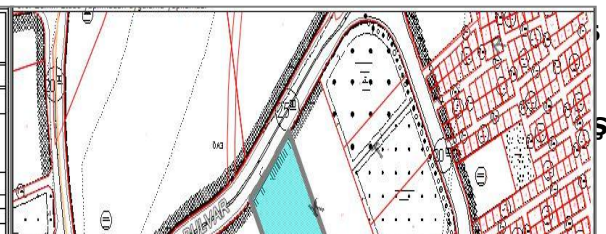
[illegible]

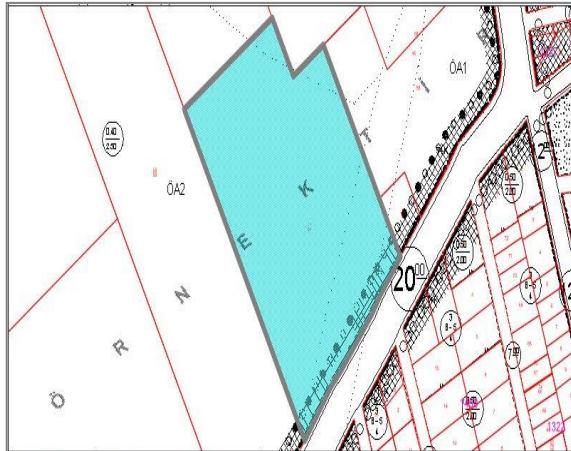
ESENYURT BELEDİYESİ				
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL
YAPIYA AİT BİLGİLER				
İLİ	İSTANBUL	ADA NO	2047	EN BÜY. YÜK.
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	48	EN BÜY. AÇIK.
MAHALLESİ	YESİL KENT	İNS. NİVİ		YAPI SINIFI
SOKAĞI	NAZIM HIKMET	TOP. İNŞ. ALANI	57.018,94 m ²	KULLANIM AMAÇI
PAFTA NO	24D-1B		KAT ADEĐİ	12 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL
H = serbest İrtifak Yerde Zemin + 23 Normal kat Oluşan B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir				
ARSA SAHİBİ				
KULLANIM		KONUT + DÜKKAN PROJESİ		
PROJE MÜELLİFİ				
Adı Soyadı	Harun Durğan	Büro Tes. No	34-0470	İMZA
Menleği	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40	
Çade Sic. No	21389	Adres	İstanbul/İMAR İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. İzmirli Mah. Doğuş Apart. Cat. Sefiye Plaza No:1 B Blok. 67 Eceyayit / KAT	
Bel. Sic. No	-----			
FEN İŞLERİ			ISKİ	
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELERİN 199 TARİH VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATII VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR				PROJE NO
PROJE ONAY		BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR

ESEN YURT BELEDİYESİ			
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ	
TESCİL			
YAPIIYA AIT BİLGİLER			
İLİ	İSTANBUL	ADANO	2947
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	51
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ	EN BÜY. YÖK.
SOKAĞI	NAZIM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	97.485,50 m ²
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	84-85: 2 BODRUM-ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE
H= serbest İrtifak Yerde (KONUT) Zemin + 23 Normal +1 Kule Kat ve Zemin+26 Normal+1 Kule Kat (İŞ YERİ) Zemin + 1 Kat 'tan Oluşan B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir.			
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.		
KULLANIM	KONUT PROJESİ+DÜKKANLAR		
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
Adı Soyadı:	Hazret Durgun	Büro Tel. No:	34-0470
Mevlâğı:	Mimar	Tel:	0 212 620 49 40
Ödâ Sic. No:	21389	Adres:	PınarMİMAR İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Etiler Yaka, Durgun Aralık Cad. Şişli Plaza No:1 B Blok: 67 Etiler / ŞİŞLİ
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 TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR			PROJE NO
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR

ESEN YURT BELEDİYESİ			
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ	
TESCİL			
YAPIIYA AIT BİLGİLER			
İLİ	İSTANBUL	ADANO	2947
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	52
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ	EN BÜY. YÖK.
SOKAĞI	NAZIM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	98.492,48 m ²
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	84-85: 2 BODRUM-ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE
H= serbest İrtifak 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:	Hazret Durgun	Büro Tel. No:	34-0470
Mevlâğı:	Mimar	Tel:	0 212 620 49 40
Ödâ Sic. No:	21389	Adres:	PınarMİMAR İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Etiler Yaka, Durgun Aralık Cad. Şişli Plaza No:1 B Blok: 67 Etiler / ŞİŞLİ
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 TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR			PROJE NO
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR

ESEN YURT BELEDİYESİ			
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ	
TESCİL			
YAPIIYA AIT BİLGİLER			
İLİ	İSTANBUL	ADANO	2947
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	51
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ	EN BÜY. YÖK.
SOKAĞI	NAZIM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	97.485,50 m ²
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	84-85: 2 BODRUM-ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE

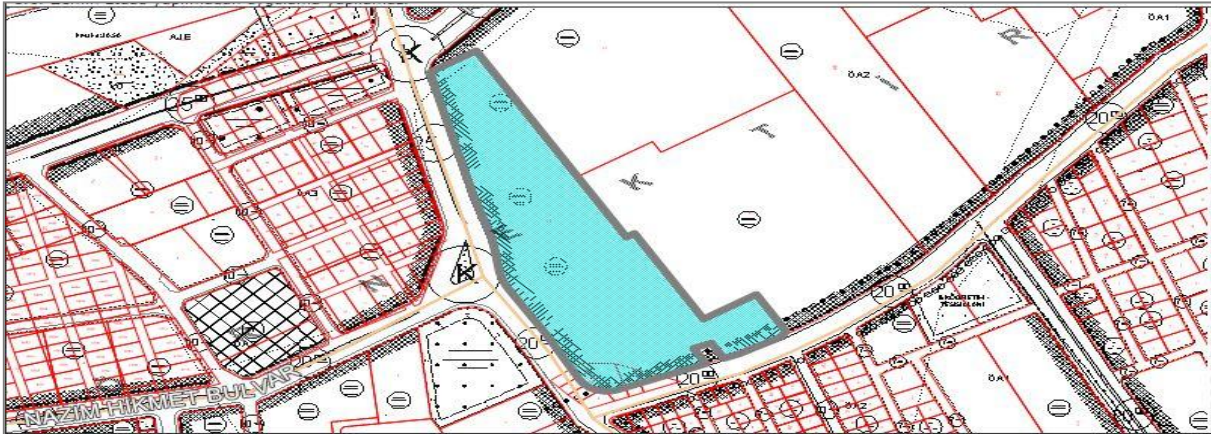




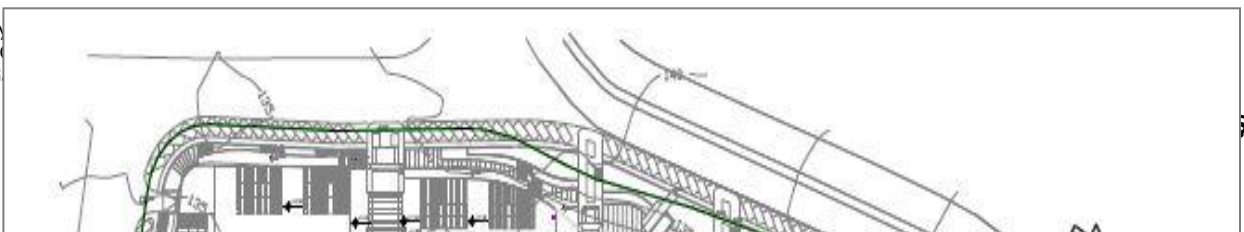
P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
F21D24D1B	2947	49	12359,44 m²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.	

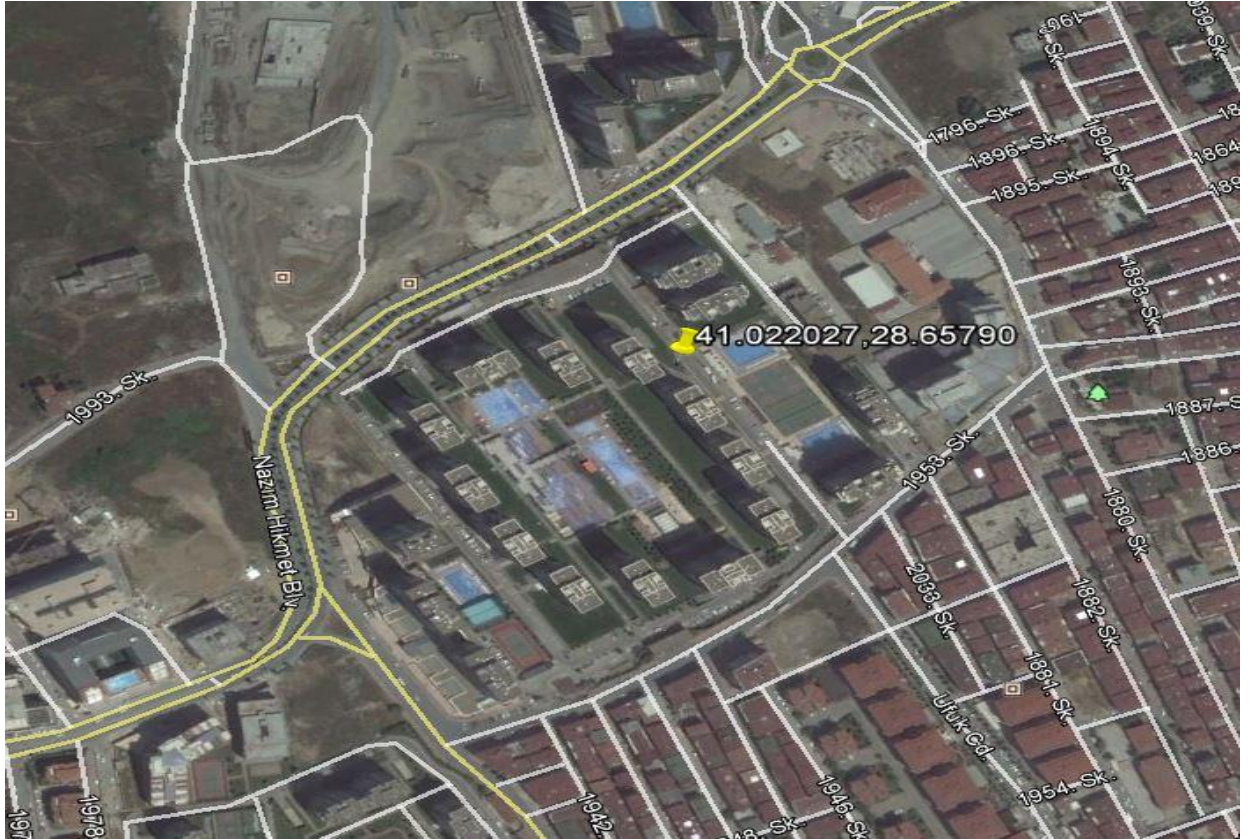


P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
F21D24D1B	2947	50	18991 m²	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	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1A	2947	54	22410,75 m²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.







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



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.

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

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible]



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kuruluşu

ANKARA 64. NOTERLİK
Mühür No: 277 Kışkındı Bulvarı
06.100.017 - Ankara/ANKARA

Tarih : 06.12.2013

14 ŞUBAT 2014

No:402508

002838

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ANKARA 64. NOTERLİK
Mühür No: 277 Kışkındı Bulvarı
06.100.017 - Ankara/ANKARA