

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017_203)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

"YEŞİL GYO – 33 ADET KONUT "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI 1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 TALEP TARİHİ 2.2 RAPOR NUMARASI 2.3 DEĞERLEME TARİHİ 2.4 RAPOR TARİHİ 2.5 RAPORUN KAPSAMI 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ 2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA 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 VERİLMİYENLERİN 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 kaydı ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

_ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.

_ Raporunda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

_ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

_ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.

_ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

_ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.

_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

_ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 13.10.2017
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2017_203_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 22.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 28.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 Ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parseller, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan ve Innovia Projesi 2. Etap bünyesinde yer alan 3.682 adet konut içinde Yeşil GYO hisse değerinin şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 203 sayılı değerlendirme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.09.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.9220 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 16.10.2018 tarih, 2017_203_İSTANBUL_YEŞİL GYO _RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 13.10.2017 tarih-203 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.
- 2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER:** Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 175 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 12.586.835,07.-TL, (Onikimilyonbeşyüzseksenaltibinsekizyüzotuzbeşlirayedikuruş) olarak takdir edilmiştir.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

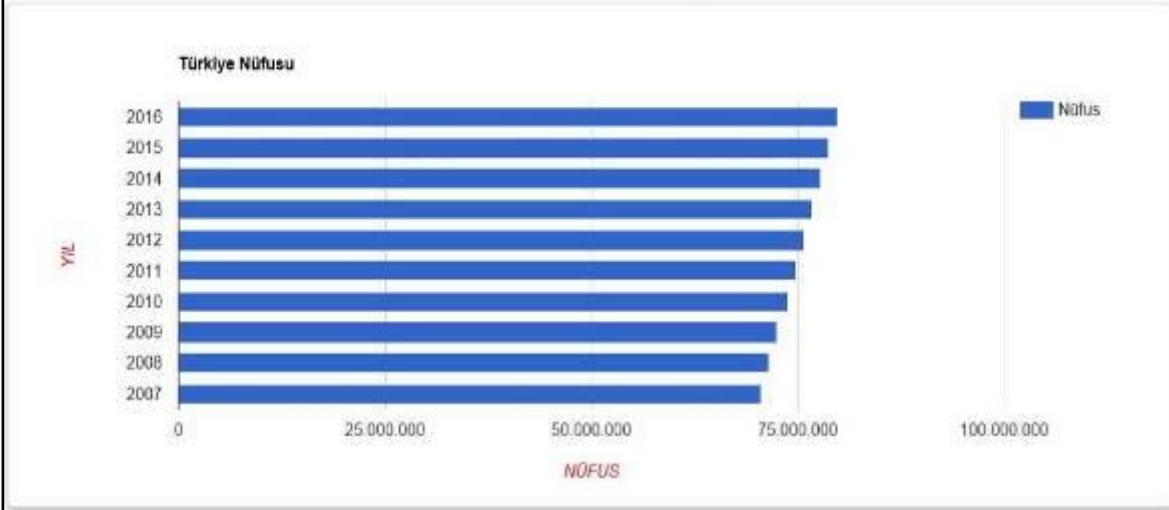
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

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

Türkiye Nüfusu Grafiği



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki 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.

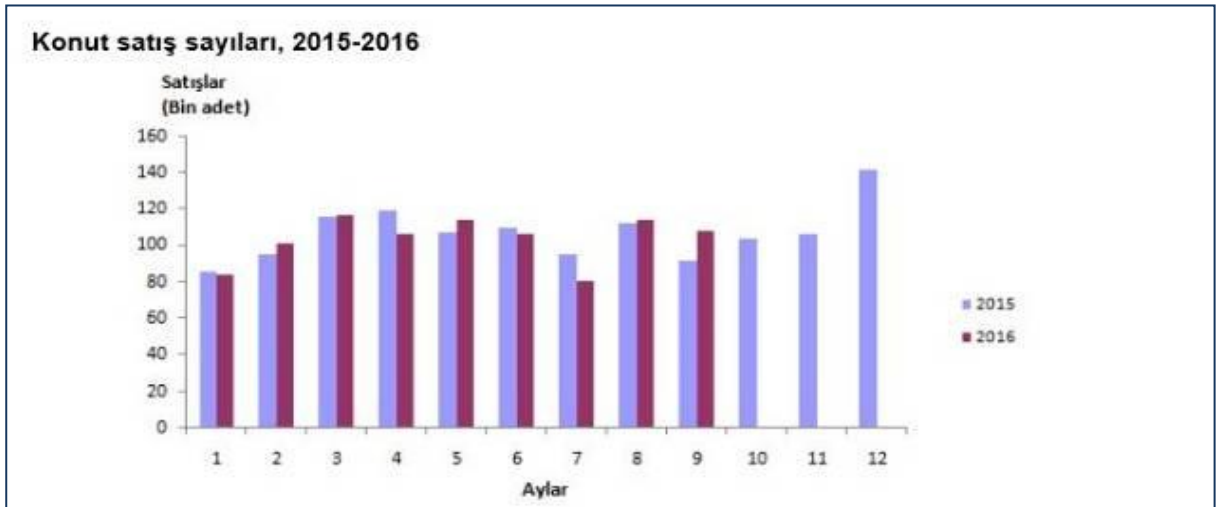
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor. Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor. Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.673.836	6.291.763	6.282.073

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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 33 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 sağlıklı 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 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 YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			YEŞİL GYO'NUN STOĞUNDA YER ALAN GAYRİMENKULLER (**)			YEŞİL GYO'NUN STOĞUNDA YER ALAN YAPININ OLAN GAYRİMENKULLER (***)			YEŞİL GYO PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (****)		
	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ
Innovia-I Konut	74	3	77	72	3	75	13		13	59	3	62
Innovia-II Konut	379	5	384	30	3	33	3		3	27	3	30
Innovia-III Konut	355	4	359	83	3	86			-	83	3	86
Σ	808	12	820	185	9	194	16	-	16	169	9	178
Innovia-I Ticari	6		6	6		6			-	6	-	6
Innovia-I Kireş		1	1		1	1			-	-	1	1
Innovia-II Ticari	194		194	7		7			-	7	-	7
Innovia-III Ticari	53		53	39		39			-	39	-	39
Σ	253	1	254	52	1	53	-	-	-	52	1	53
Σ	1.061	13	1.074	237	10	247	16	-	16	221	10	231

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

(**) Fikili olarak Yeşil GYO stoklarında yer alan gayrimenkuller (Sütun 3 ve Sütun 4 toplamı).

(***) Mülkiyeti Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait olup fikili olarak Yeşil GYO stoklarında yer alan gayrimenkuller.

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Innovia 2 sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık 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 ilerlenir ve Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktadan sağa 1936.Sokak yönünde 130 m., sola 1942.Sokak yönünde 270 m. ilerlenir, sağa 1953.Sokağa dönülerek 180 m. ileride sol kolda ana taşınmaza ulaşılır. Bölgede inşası tamamlanmış yaklaşık % 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, Eskiçi Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

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

a) E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause ve Carrefoursa 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 geline 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, 48-49-50-51-52-54 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 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 cepheli 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	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	187
A2	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	183
B1	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B2	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B3	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B4	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B5	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B6	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B7	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
B8	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
C1	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C2	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C3	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C4	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
D	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	96
E-1	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-2	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-3	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	282
E-4	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	270
TOPLAM				3682

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,

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, açık 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
1+1B1	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 bfrz. 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	Alç siva + 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 :

15.11.2017 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde;

BEYAN			
ADA / PARSEL	AÇIKLAMA	TARİH / YEVNİYE	İLGİLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
2947 Ada 48-49-50-51-52-54 Parsel	AM. TEK GENEL MD. LEHİNE 162M2 ALANDA İRTİFAK HAKKI (TEK)	13/05/1993 tarihli 2579	
2947 Ada 48 Parsel	Yönetim Planı 18.05.2011	02/06/2011 tarih, 17908	
2947 Ada 49 Parsel	Yönetim Planı 16/09/2014 - 11.09.2014	16/09/2014 tarihli 50794	
2947 Ada 51 Parsel	Yönetim Planı	02/06/2011 tarihli 17953	
2947 Ada 52 Parsel	Yönetim Planı 18.05.2011	02/06/2011 tarihli 17940	
2947 Ada 54 Parsel	Yönetim Planı 18.05.2011	03/06/2011 tarihli 17964	
2947 Ada 54 Parsel	Dapo - Eklenti	03/06/2011 tarihli 17964	54/1/0/26 VE 28 BB İÇİN, 54/3-4-M-27 BB İÇİN-54-1-2-3-M-4 NOLU BB İÇİN, 54-2-M-13 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 48 Parsel	KM geçmiştir.	06/11/2012 tarihli 41769	
2947 Ada 49 Parsel	KM geçmiştir.	16/06/2017 tarihli 54151	
2947 Ada 50 Parsel	KM geçmiştir.	06/11/2012 tarihli 41773	
2947 Ada 51 Parsel	KM geçmiştir.	06/11/2012 tarihli 41780	
2947 Ada 52 Parsel	KM geçmiştir.	06/11/2012 tarihli 41787	
2947 Ada 54 Parsel	KM geçmiştir.	11/06/2014 tarihli 43351	
2947 Ada 48 Parsel	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: Tescile yönelik konuyu tanımlayınız.	28/09/2016 tarihli 60412	E BLOK-19-E2-230 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 50 Parsel	BAKIRKÖY 3.TÜKETİM MAHKEMESİNİN 24/05/2016 TARİH 2016/1165 SAYILI MAHKEME MÜZAKERESİ NUMARALI DOSYASINDA DAVALIDIR.	15/11/2016 tarihli 73109	B1 BLOK- 8 - 58 NOLU BB İÇİN

BEYAN			
ADA / PARSEL	AÇIKLAMA	TARİH / YEVMIYE	İLGİLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
2947 Ada 50 Parsel	İSTANBUL 9.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 07/07/2015 TARİH 2015/386 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ NUMARALI DOSYASINDA DAVALIDIR.	09/07/2015 tarihli 45065	B2 BLOK/15/111 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 51 Parsel	İhtiyatı Tedbir BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ 06.06.2017 TARİH 2016/940 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI (AÇIKLAMA: DAVALIDIR.)	23/06/2017 TARİH 42247	B6 BLOK-12-87 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 52 Parsel	Diğer(Konusu): BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ 30.09.2016 TARİH VE 2016/1306 ESAS SAYILI KARAR YAZISI İLE TAPU İPTAL VE TESCİL KARARI VARIR	04/10/2016 tarihli 62031	B8 BLOK-21-156 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 52 Parsel	İSTANBUL 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 14/05/2015 TARİH 2015/832 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ NUMARALI DOSYASINDA DAVALIDIR.	03/06/2015 tarihli 36553	B5 BLOK-13-97 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 52 Parsel	İSTANBUL 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 19/11/2015 TARİH 2015/2086 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ NUMARALI DOSYASINDA DAVALIDIR.	26/11/2015 tarihli 73086	C3 BLOK-1-11 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 52 Parsel	T.C. BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/04/2016 tarih 2016/934 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	22/03/2017 tarihli 19154	B5 BLOK-5-36 NOLU BB
2947 Ada 54 Parsel	BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 2016/1149 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ NUMARA DOSYASINDA DAVALIDIR.	29/07/2016 TARİH 48159	54-15-42 BLOK-107 NOLU BB İÇİN

Serhler Bölümü :

15.11.2017 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde;

ŞERH			
ADA / PARSEL	AÇIKLAMA	TARİH / YEVMIYE	İLGİLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
2947 Ada 48 Parsel	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 4.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 03.03.2016 TARİH 2016/198 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI (AÇIKLAMA: ERMAN MALUKAS)	18/05/2016 tarihli 33156	E-ZEMİN-ÇARŞI-10NOLU BB İÇİN
2947 Ada 49 Parsel	İhtiyatı Tedbir : BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 25/04/2016 TARİH 2016/2326 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZILARI (AÇIKLAMA: DAVACI MAHMUT ÖNER ATESBAÇAN)	28/04/2016 tarihli 28163	B3 BLOK-3-46 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 49 Parsel	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 25/04/2016 TARİH 2016/2256 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZILARI	28/04/2016 TARİH 28178	B4 BLOK/ 1/11 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 49 Parsel	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 27/07/2016 TARİH 2016/2297 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI	28/07/2016 tarihli 47894	B3 BLOK-19-241 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 49 Parsel	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 29/04/2016 TARİH 2016/2426 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI	06/05/2016 tarihli 30365	B3 BLOK-5-73 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 49 Parsel	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 4.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 18/04/2016 TARİH 2016/790 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI	20/04/2016 tarihli 26083	B4 BLOK-16-186 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 49 Parsel	İhtiyatı Tedbir: İSTANBUL 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 14/08/2015 tarihli 2015/1705 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZILARI	19/08/2015 tarihli 52644	B3 BLOK-15-193 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 50 Parsel	İhtiyatı Tedbir İSTANBUL 11.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 07/10/2015 TARİH 2015/579 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI	26/10/2015 tarihli 65907	B1 BLOK/20-145 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 50 Parsel	İhtiyatı Tedbir İSTANBUL 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 24/12/2014 TARİH 2014/2139 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI (AÇIKLAMA: TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI)	28/01/2015 tarihli 5676	B2 BLOK - 19 -135 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 50 Parsel	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27/07/2016 TARİH 2016/2425 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİN SAYILI YAZISI	24/08/2016 tarihli 53668	C2 BLOK/23/161 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 50 Parsel	İhtiyatı Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 29/04/2016 TARİH 2016/648 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI	06/05/2016 tarihli 30340	B1 BLOK-6-62 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 50 Parsel	İhtiyatı Tedbir: İSTANBUL 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 24/12/2014 TARİH 2014/2140 ESAS SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI (AÇIKLAMA: TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI)	06/02/2015 tarihli 7850	B1 BLOK/7-51 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 51 Parsel	İhtiyatı Tedbir : BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ 27.06.2016 TARİH 2016/839 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI (AÇIKLAMA: MUSTAFA ÖZANLAR)	11/07/2016 tarihli 44888	B3 BLOK-4-32 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 51 Parsel	İhtiyatı Tedbir : İSTANBUL 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ 11/03/2015 tarihli 2015/420 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI (AÇIKLAMA: TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI)	20/03/2015 tarihli 18019	C-4 BLOK 8-60 NOLU BB İÇİN
2947 Ada 51 Parsel	İhtiyatı Tedbir : İSTANBUL 10.TÜKETİCİ MAHKEMESİ 05/11/2015 tarihli 2015/1345 SAYILI MAHKEME MÜZEKKERESİ SAYILI YAZISI	18/11/2015 tarihli 70544	C-4 BLOK-12-85 NOLU BB İÇİN

Ek'te bağımsız bölüm numaraları verilmiş taşınmazlarla ilgili davalar, Tapu İptal ve Tapu Tescil davalardır. Davacı şahıslar gayrimenkul satış Vaadi sözleşmesi ile şirketten bağımsız bölüm alıp, yükümlülüklerini tam yerine getirmediklerinden ötürü, tapu devri yapılmamıştır. Yükümlülükler yerine getirildiğinde, söz konu taşınmazların tapu devirleri yapılacaktır.

İpotekler Bölümü :

İlgili taşınmazlardan mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olan bağımsız bölümlerin üzerinde Denizbank, Şekerbank, Halkbank, Vakıfbank ve Doğan Factoring lehine muhtelif tarih ve yevmiye numaralarıyla ipotek kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir.

15.11.2017 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde;

İPOTEK			
ADA / PARSEL	LEHTAR	TUTAR	TARİH / YEVMİYE
2947 Ada 48 -51-52-54 Parsel	Denizbank A.Ş.	6.870.000,00 TL	17/03/2014 tarihli 15541 yevmiye
2947 Ada 48 Parsel	Denizbank A.Ş.	8.920.000,00 TL	19/09/2011 tarihli 29337 yevmiye
2947 Ada 48 Parsel	Şekerbank	12.015.000,00 TL	07/05/2012 tarihli 15387 yevmiye
2947 Ada 48 Parsel	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	10.360.000,00 TL	29/12/2014 tarihli 74446 yevmiye
2947 Ada 48 Parsel	Türkiye Vakıflar Bankası	40.000.000,00 TL	14/11/2014 tarihli 63838 yevmiye
2947 Ada 48-49-54 Parsel	Doğan Faktoring	6.000.000,00 TL	17/08/2017 tarihli 53547 yevmiye
2947 Ada 49 Parsel	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	6.884.000,00 TL	05/02/2015 tarihli 7505 yevmiye
2947 Ada 49 Parsel	Türkiye Vakıflar Bankası	2.250.000,00 TL	11/07/2017 tarihli 45072 yevmiye
2947 Ada 49 Parsel	Türkiye Vakıflar Bankası	40.000.000,00 TL	14/11/2014 tarihli 63829 yevmiye
2947 Ada 49 Parsel	Türkiye Vakıflar Bankası	40.000.000,00 TL	18/11/2014 tarihli 64437 yevmiye
2947 Ada 50 Parsel	Bedaş	600.000,00 TL	13/09/2011 tarihli 28715 yevmiye
2947 Ada 50 Parsel	Denizbank A.Ş.	2.000.000,00 TL	14/12/2012 tarihli 48225 yevmiye
2947 Ada 51 Parsel	Denizbank A.Ş.	5.290.000,00 TL	19/09/2011 tarihli 29348 yevmiye
2947 Ada 52 Parsel	Denizbank A.Ş.	4.220.000,00 TL	19/09/2011 tarihli 29343 yevmiye
2947 Ada 54 Parsel	Denizbank A.Ş.	108.266.000,00 TL	01/11/2012 tarihli 40565 yevmiye
2947 Ada 54 Parsel	Denizbank A.Ş.	4.125.000,00 TL	25/04/2013 tarihli 20845 yevmiye
2947 Ada 54 Parsel	Denizbank A.Ş.	7.500.000,00 TL	28/01/2013 tarihli 4130 yevmiye
2947 Ada 54 Parsel	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	10.330.000,00 TL	05/12/2014 tarihli 68862 yevmiye
2947 Ada 54 Parsel	Türkiye Vakıflar Bankası	15.600.000,00 TL	11/07/2017 tarihli 44992 yevmiye

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 konumu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem. Günay 5. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları: 1) Kalkış: 2,50 2) Taksit: 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 alan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'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 fonksiyonları 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 olacak 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. - Topulaştırma 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 ve -Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

*BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmemektedir. 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. Gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Ek'te bağımsız bölüm numaraları verilmiş taşınmazlarla ilgili davalar, Tapu İptal ve Tapu Tescil davalardır. Davacı şahıslar gayrimenkul satış Vaadi sözleşmesi ile şirketten bağımsız bölüm alıp, yükümlülüklerini tam yerine getirmediğinden ötürü, tapu devri yapılmamıştır. Yükümlülükler yerine getirildiğinde, söz konu taşınmazların tapu devirleri yapılacaktır.

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.

Ek'te bağımsız bölüm numaraları verilmiş taşınmazlarla ilgili davalar, Tapu İptal ve Tapu Tescil davalardır. Davacı şahıslar gayrimenkul satış Vaadi sözleşmesi ile şirketten bağımsız bölüm alıp, yükümlülüklerini tam yerine getirmediğinden ötürü, tapu devri yapılmamıştır. Yükümlülükler yerine getirildiğinde, söz konu taşınmazların tapu devirleri yapılacaktır.

48, 49, 50, 51, 52 ve 54 nolu parseller 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 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 Kaks: 2,50, Taks: 0,40 şeklinde belirlenmiştir.

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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,
Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
Bloklerin 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 dükkan ve meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

Coldwel Banker-Kuzey Emlak- 0 531 762 43 80; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin katta konumlu, 500 m2 (bodrum 200, zemin 300 m2) olduğu beyan edilen şerefiyesi daha yüksek işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 4.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (4.200.000 TL/5000=8.400 TL/m2) Kira bedelinin 20.000TL/ay olabileceği pazarlık payı bulunduğu beyan edilmiştir)

Gayrimenkul Hattı Skyport Emlak, 0 533 684 28 39; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin + asma katta konumlu, 355 m2 (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) olduğu beyan edilen şerefiyesi daha yüksek işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 1.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.850.000 TL/355=5.200 TL/m2) Kira bedelinin 15.000TL/ay olduğu beyan edilmiştir.

Excellence İstanbul Gayrimenkul, 0 533 340 28 00; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 14. katta 2+1 158 m2 alanlı mesken 435.000 TL bedelle satılıktır. (2.753 TL/m2)

Emlak Evi, 0 531 083 06 60; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 3. katta 3+1 127 m2 alanlı mesken 400.000 TL bedelle satılıktır. (3.150 TL/m2)

Sahibinden, 0 506 584 33 30; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 12. katta 1+1 54 m2 alanlı mesken 180.000 TL bedelle satılıktır. (3.333 TL/m2)

Trimax Beylikdüzü Milpark, 0 532 345 62 55; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 11. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 595.000 TL bedelle satılıktır. (3.500 TL/m2)

Gayrimax Gayrimenkul, 0 532 645 46 69; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m2 alanlı mesken 125.000 TL bedelle satılıktır. (3.788 TL/m2)

Sahibinden, 0 532 238 19 60; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 650.000 TL bedelle satılıktır. (3.823 TL/m2)

Akturan İnşaat, 0 533 233 00 77; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m2 alanlı mesken 130.000 TL bedelle satılıktır. (3.939 TL/m2)

İndex Gayrimenkul, 0 554 822 61 29; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 680.000 TL bedelle satılıktır. (4.000 TL/m2)

KİRA EMSALLERİ

Coldwel Banker-Kuzey Emlak- 0 531 762 43 80; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin katta konumlu, 500 m2 (bodrum 200, zemin 300 m2) olduğu beyan edilen dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. (40.-TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Skyport Emlak, 0 533 684 28 39; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin + asma katta konumlu, 355 m2 (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) olduğu beyan edilen dükkan 15.000TL bedelle kiralıktır. (42.-TL/m2)

İstanbul Factory Real Estate , 0 532 491 77 07; Aynı bölgede, 570 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, dükkan nitelikli taşınmaz 17.000.-TL bedelle kiralıktır. (29.-TL/m2)

Alyacht Real Estate 0 (212) 803 00 18; Innovia 2 içinde, 27 katlı binada, 10.katta konumlu, 127m2 alanlı, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 3.000.-TL bedelle kiralıktır. (24.-TL/m2)

RDP Gayrimenkul 0 (212) 875 02 79; Innovia 3 içinde, 27 katlı binada, 21.katta konumlu, 33m2 alanlı, 1+0 mesken nitelikli taşınmaz 850.-TL bedelle kiralıktır. (26.-TL/m2)

Newday Plus International 0 (212) 699 59 88; Innovia 2 içinde, 27 katlı binada, 16.katta konumlu, 130m2 alanlı olarak beyan edilen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.900.-TL bedelle kiralıktır. (15.-TL/m2)

ARSA EMSALLERİ

Coldwell Banker Turkuaz, 0 532 574 77 45; Değerleme konusu taşınmaza göre daha pasif konumda bulunan, şerefiyesi daha düşük, E: 2.00, Hmaks: serbest imar kısıtlarına sahip 9.500 m2 yüzölçümlü arsa 21.000.000 TL bedelle satılıktır. (2.300 TL/m2)

GöksuEmlak, 0 532 637 12 20; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, E: 2.00, Hmaks: serbest imar kısıtlarına sahip 7.000 m2 yüzölçümlü arsa 24.000.000 TL bedelle satılıktır. (3.400 TL/m2)

*** Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 3.250.-TL/m2 alınmıştır.**

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. 33 Adet daire için toplam 10.656.562,50-TL takdir edilen değer tutarıdır. 33 Adet daire için Yeşil GYO hissesi toplam 9.878.414,61-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 33 Adet daire için toplam 10.628.156,25-TL takdir edilen değer tutarıdır. 33 Adet daire için Yeşil GYO hissesi toplam 9.849.132,10-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 değerleme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin 10-20 TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan 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.

48, 49, 50, 51, 52 ve 54 nolu parseller kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde "bina" başlığı altında yer alabilir.

Ek'te bağımsız bölüm numaraları verilmiş taşınmazlarla ilgili davalar, Tapu İptal ve Tapu Tescil davalardır. Davacı şahıslar gayrimenkul satış Vaadi sözleşmesi ile şirketten bağımsız bölüm alıp, yükümlülüklerini tam yerine getirmediğinden ötürü, tapu devri yapılmamıştır. Yükümlülükler yerine getirildiğinde, söz konu taşınmazların tapu devirleri yapılacaktır.

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 değerleme yöntemlerinden, **"Emsal Karşılaştırma Yöntemi "** nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 42 (Kırkiki) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

- Yeşil GYO hisse;

9.878.414,61.-TL (DokuzmilyonsekiyüzyetmişsekizbindörtüyüzondörtTürkLirası, Altmışbir kuruş'tur)

~ 1.465.444.-EURO (BirmilyondörtüyüzaltmışbeşbindörtüyüzkırkdörtEuro)

~ 1.696.797.-USD (BirmilyonaltıyüzdoksanalıtbinyediyüzdoksanyediAmerikanDoları)

-Toplam Değer;

10.656.562,50.-TL (OnmilyonaltıyüzellaltıbinbeşyüzaltmışikiTürkLirası, elli kuruş'tur)

~ 1.580.881.-EURO (BirmilyonbeşyüzseksenbinsekizyüzseksenbirEuro)

~ 1.830.458.-USD (BirmilyonsekiyüzotuzbindörtüyüzellisekizAmerikanDoları)

- Toplam Aylık Kira Değeri;

- Yeşil GYO hisse

33.337,50.-TL (OtuzüçbinüçyüzotuzyedibinTürkLirası, ellikuruş'tur)

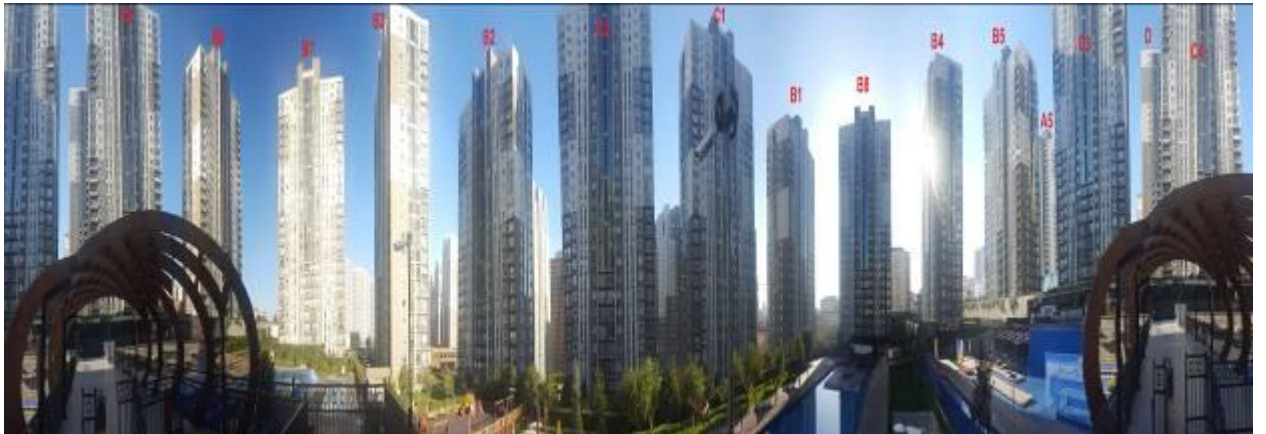
-Toplam Aylık Kira Değeri;

35.910,38.-TL (Otuzbeşbindokuzyüzon TürkLirası, otuzsekiz kuruş'tur)

*(16.10.2018 tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 5,8218.-TL, EURO Satış Kuru 6,7409.-TL olarak alınmıştır.)

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

12.EKLER







[illegible][illegible][illegible]

YAKHULLANMA QAN BILDOZ									
1. Shaxsiy ma'lumotlar 1.1. Familiya: 1.2. Ish nomi: 1.3. Manzil: 1.4. Telefon: 1.5. Tug'ilgan sana: 1.6. Tug'ilgan joyi: 1.7. Tug'ilgan vaqt: 1.8. Tug'ilgan joyi: 1.9. Tug'ilgan vaqt: 1.10. Tug'ilgan joyi: 1.11. Tug'ilgan vaqt: 1.12. Tug'ilgan joyi: 1.13. Tug'ilgan vaqt: 1.14. Tug'ilgan joyi: 1.15. Tug'ilgan vaqt: 1.16. Tug'ilgan joyi: 1.17. Tug'ilgan vaqt: 1.18. Tug'ilgan joyi: 1.19. Tug'ilgan vaqt: 1.20. Tug'ilgan joyi: 1.21. Tug'ilgan vaqt: 1.22. Tug'ilgan joyi: 1.23. Tug'ilgan vaqt: 1.24. Tug'ilgan joyi: 1.25. Tug'ilgan vaqt: 1.26. Tug'ilgan joyi: 1.27. Tug'ilgan vaqt: 1.28. Tug'ilgan joyi: 1.29. Tug'ilgan vaqt: 1.30. Tug'ilgan joyi: 1.31. Tug'ilgan vaqt: 1.32. Tug'ilgan joyi: 1.33. Tug'ilgan vaqt: 1.34. Tug'ilgan joyi: 1.35. Tug'ilgan vaqt: 1.36. Tug'ilgan joyi: 1.37. Tug'ilgan vaqt: 1.38. Tug'ilgan joyi: 1.39. Tug'ilgan vaqt: 1.40. Tug'ilgan joyi: 1.41. Tug'ilgan vaqt: 1.42. Tug'ilgan joyi: 1.43. Tug'ilgan vaqt: 1.44. Tug'ilgan joyi: 1.45. Tug'ilgan vaqt: 1.46. Tug'ilgan joyi: 1.47. Tug'ilgan vaqt: 1.48. Tug'ilgan joyi: 1.49. Tug'ilgan vaqt: 1.50. Tug'ilgan joyi: 1.51. Tug'ilgan vaqt: 1.52. Tug'ilgan joyi: 1.53. Tug'ilgan vaqt: 1.54. Tug'ilgan joyi: 1.55. Tug'ilgan vaqt: 1.56. Tug'ilgan joyi: 1.57. Tug'ilgan vaqt: 1.58. Tug'ilgan joyi: 1.59. Tug'ilgan vaqt: 1.60. Tug'ilgan joyi: 1.61. Tug'ilgan vaqt: 1.62. Tug'ilgan joyi: 1.63. Tug'ilgan vaqt: 1.64. Tug'ilgan joyi: 1.65. Tug'ilgan vaqt: 1.66. Tug'ilgan joyi: 1.67. Tug'ilgan vaqt: 1.68. Tug'ilgan joyi: 1.69. Tug'ilgan vaqt: 1.70. Tug'ilgan joyi: 1.71. Tug'ilgan vaqt: 1.72. Tug'ilgan joyi: 1.73. Tug'ilgan vaqt: 1.74. Tug'ilgan joyi: 1.75. Tug'ilgan vaqt: 1.76. Tug'ilgan joyi: 1.77. Tug'ilgan vaqt: 1.78. Tug'ilgan joyi: 1.79. Tug'ilgan vaqt: 1.80. Tug'ilgan joyi: 1.81. Tug'ilgan vaqt: 1.82. Tug'ilgan joyi: 1.83. Tug'ilgan vaqt: 1.84. Tug'ilgan joyi: 1.85. Tug'ilgan vaqt: 1.86. Tug'ilgan joyi: 1.87. Tug'ilgan vaqt: 1.88. Tug'ilgan joyi: 1.89. Tug'ilgan vaqt: 1.90. Tug'ilgan joyi: 1.91. Tug'ilgan vaqt: 1.92. Tug'ilgan joyi: 1.93. Tug'ilgan vaqt: 1.94. Tug'ilgan joyi: 1.95. Tug'ilgan vaqt: 1.96. Tug'ilgan joyi: 1.97. Tug'ilgan vaqt: 1.98. Tug'ilgan joyi: 1.99. Tug'ilgan vaqt: 1.100. Tug'ilgan joyi: 1.101. Tug'ilgan vaqt: 1.102. Tug'ilgan joyi: 1.103. Tug'ilgan vaqt: 1.104. Tug'ilgan joyi: 1.105. Tug'ilgan vaqt: 1.106. Tug'ilgan joyi: 1.107. Tug'ilgan vaqt: 1.108. Tug'ilgan joyi: 1.109. Tug'ilgan vaqt: 1.110. Tug'ilgan joyi: 1.111. Tug'ilgan vaqt: 1.112. Tug'ilgan joyi: 1.113. Tug'ilgan vaqt: 1.114. Tug'ilgan joyi: 1.115. Tug'ilgan vaqt: 1.116. Tug'ilgan joyi: 1.117. Tug'ilgan vaqt: 1.118. Tug'ilgan joyi: 1.119. Tug'ilgan vaqt: 1.120. Tug'ilgan joyi: 1.121. Tug'ilgan vaqt: 1.122. Tug'ilgan joyi: 1.123. Tug'ilgan vaqt: 1.124. Tug'ilgan joyi: 1.125. Tug'ilgan vaqt: 1.126. Tug'ilgan joyi: 1.127. Tug'ilgan vaqt: 1.128. Tug'ilgan joyi: 1.129. Tug'ilgan vaqt: 1.130. Tug'ilgan joyi: 1.131. Tug'ilgan vaqt: 1.132. Tug'ilgan joyi: 1.133. Tug'ilgan vaqt: 1.134. Tug'ilgan joyi: 1.135. Tug'ilgan vaqt: 1.136. Tug'ilgan joyi: 1.137. Tug'ilgan vaqt: 1.138. Tug'ilgan joyi: 1.139. Tug'ilgan vaqt: 1.140. Tug'ilgan joyi: 1.141. Tug'ilgan vaqt: 1.142. Tug'ilgan joyi: 1.143. Tug'ilgan vaqt: 1.144. Tug'ilgan joyi: 1.145. Tug'ilgan vaqt: 1.146. Tug'ilgan joyi: 1.147. Tug'ilgan vaqt: 1.148. Tug'ilgan joyi: 1.149. Tug'ilgan vaqt: 1.150. Tug'ilgan joyi: 1.151. Tug'ilgan vaqt: 1.152. Tug'ilgan joyi: 1.153. Tug'ilgan vaqt: 1.154. Tug'ilgan joyi: 1.155. Tug'ilgan vaqt: 1.156. Tug'ilgan joyi: 1.157. Tug'ilgan vaqt: 1.158. Tug'ilgan joyi: 1.159. Tug'ilgan vaqt: 1.160. Tug'ilgan joyi: 1.161. Tug'ilgan vaqt: 1.162. Tug'ilgan joyi: 1.163. Tug'ilgan vaqt: 1.164. Tug'ilgan joyi: 1.165. Tug'ilgan vaqt: 1.166. Tug'ilgan joyi: 1.167. Tug'ilgan vaqt: 1.168. Tug'ilgan joyi: 1.169. Tug'ilgan vaqt: 1.170. Tug'ilgan joyi: 1.171. Tug'ilgan vaqt: 1.172. Tug'ilgan joyi: 1.173. Tug'ilgan vaqt: 1.174. Tug'ilgan joyi: 1.175. Tug'ilgan vaqt: 1.176. Tug'ilgan joyi: 1.177. Tug'ilgan vaqt: 1.178. Tug'ilgan joyi: 1.179. Tug'ilgan vaqt: 1.180. Tug'ilgan joyi: 1.181. Tug'ilgan vaqt: 1.182. Tug'ilgan joyi: 1.183. Tug'ilgan vaqt: 1.184. Tug'ilgan joyi: 1.185. Tug'ilgan vaqt: 1.186. Tug'ilgan joyi: 1.187. Tug'ilgan vaqt: 1.188. Tug'ilgan									

[illegible][illegible]

1. Identification Number 00000000000000000000		2. Date of Birth 26.08.1982	
3. Name 00000000000000000000		4. Address 00000000000000000000	
5. Telephone Number 00000000000000000000		6. E-mail Address 00000000000000000000	
7. Date of Issue 00000000000000000000		8. Date of Validity 00000000000000000000	
9. Date of Expiry 00000000000000000000		10. Date of Renewal 00000000000000000000	
11. Date of Cancellation 00000000000000000000		12. Date of Revocation 00000000000000000000	
13. Date of Suspension 00000000000000000000		14. Date of Reinstatement 00000000000000000000	
15. Date of Termination 00000000000000000000		16. Date of Completion 00000000000000000000	
17. Date of Archiving 00000000000000000000		18. Date of Destruction 00000000000000000000	
19. Date of Restoration 00000000000000000000		20. Date of Recovery 00000000000000000000	
21. Date of Reconciliation 00000000000000000000		22. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
23. Date of Reconciliation 00000000000000000000		24. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
25. Date of Reconciliation 00000000000000000000		26. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
27. Date of Reconciliation 00000000000000000000		28. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
29. Date of Reconciliation 00000000000000000000		30. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
31. Date of Reconciliation 00000000000000000000		32. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
33. Date of Reconciliation 00000000000000000000		34. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
35. Date of Reconciliation 00000000000000000000		36. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
37. Date of Reconciliation 00000000000000000000		38. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
39. Date of Reconciliation 00000000000000000000		40. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
41. Date of Reconciliation 00000000000000000000		42. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
43. Date of Reconciliation 00000000000000000000		44. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
45. Date of Reconciliation 00000000000000000000		46. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
47. Date of Reconciliation 00000000000000000000		48. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
49. Date of Reconciliation 00000000000000000000		50. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
51. Date of Reconciliation 00000000000000000000		52. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
53. Date of Reconciliation 00000000000000000000		54. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
55. Date of Reconciliation 00000000000000000000		56. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
57. Date of Reconciliation 00000000000000000000		58. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
59. Date of Reconciliation 00000000000000000000		60. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
61. Date of Reconciliation 00000000000000000000		62. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
63. Date of Reconciliation 00000000000000000000		64. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
65. Date of Reconciliation 00000000000000000000		66. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
67. Date of Reconciliation 00000000000000000000		68. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
69. Date of Reconciliation 00000000000000000000		70. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
71. Date of Reconciliation 00000000000000000000		72. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
73. Date of Reconciliation 00000000000000000000		74. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
75. Date of Reconciliation 00000000000000000000		76. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
77. Date of Reconciliation 00000000000000000000		78. Date of Reconciliation 00000000000000000000	
79. Date of Reconciliation 00000000000000000000		80. Date of Reconciliation 00000000000	

[illegible]

[illegible][illegible][illegible]

ESEN YURT BELEDİYESİ									
Y.D.K. ONAYI			ODA VİZESİ			TESCİL			
YAPIYA AİT BİLGİLER									
İL	İSTANBUL	ADA NO	5947	İL BÜY. YÜK.					
İLÇE	BÜYÜK ÇEKMECE	PARSEL NO	49	İL BÜY. AÇIK.					
MAHALİSİ	YEŞİL KENT	DİŞ NİHAİ		YAPILANIN					
KÖRÜSÜ	NAZIM KIRMET	TOP. DİŞ ALANI	77.016.54 m ²	KAT. ANAHI AMAÇI	KONUT-EĞİT.				
PAFTA NO	23C13	KAT. ADRESİ	23 NİHAİLİM-29MİTÖ-23 NİHAİLİM						
H = serbest İhtifal Verde Zemin = 23 Normal kat Oluşan B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir									
ARSA SAHİBİ									
KULLANIM		KONUT + DÜKKAN PROJESİ							
PROJE MÜELLİFİ									
Adı Soyadı	Harun Özgür	Birlik No. No	14.0270					İMZA	
Unvanı	Mimar	Tel.	0 312 420 40 40						
Date Yılı Yüz	21505	Adres	TıpışIMMAR İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. İzmirli Mah. Değir. Arası Cad. Sefitlik Plaza No: 3 Kat: 4/7 Beşiktaş / İST.						
Bil. Şiş. 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 İNCELENİLEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.									PROJE NO
PROJE ONAY			BÜRO ŞEĞİ		MÜDÜR YRD.			MÜDÜR	

ESENYURT BELEDİYESİ				
Y.D.K.ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL
YAPIYA AİT BİLGİLER				
İL	İSTANBUL	ADA NO	3947	EN BÜY. YUK.
İLÇE	BÜYÜKÇEKİRMECE	PARSEL NO	50	EN BÜY. AKÇ.
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ	YAPILANIM	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	11303.43 m ²	KULLANIM AMACI
PAFTA NO	1459-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	1	BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE
31 = serbest İrifiş Yerde Zemin + 23 Normal Kat Otopaz B.A.K. Yapıma İmpat Projesidir.				
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.			
KULLANIM	KONUT PROJESİ+DÜKKANLAR			
B4-B3 KONUT BLOKLARI VE DÜKKANLAR MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				
Adı Soyadı	Hüseyin Durgun	Büro Tel. No	34-0470	İMZA
Mecellesi	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40	
Öde Sic. No	21389	Adres	PınarIMAR İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Gençlik Mah. D-100 Arslan Cad. 34466 Pınar No:1 B Blok Kat: 67 Katman: 107	
Bel. Sic. No	18076			
FEN İŞLERİ		İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER PROJE NO 199 TARİHİ 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 AİT BİLGİLER				
İL	İSTANBUL	ADA NO	3947	EN BÜY. YUK.
İLÇE	BÜYÜKÇEKİRMECE	PARSEL NO	50	EN BÜY. AKÇ.
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ	YAPILANIM	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	9410.57 m ²	KULLANIM AMACI
PAFTA NO	1459-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	84-87: 2 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE	KONUT+DÜKKAN
C1-C2 YERLERİ+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE 1 DÜKKANLAR KAT ADEDİ 1 VE 1				
H= serbest İrifiş Yerde (KONUT) Zemin + 23 Normal +1 Kule Kat ve Zemin+26 Normal+1 Kule Kat (İŞ YERİ) Zemin + 1 Kat'ın Otopaz B.A.K. Yapıma İmpat Projesidir.				
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.			
KULLANIM	KONUT PROJESİ+DÜKKANLAR			
B1-B2-C1-C2 KONUT BLOKLARI MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				
Adı Soyadı	Hüseyin Durgun	Büro Tel. No	34-0470	İMZA
Mecellesi	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40	
Öde Sic. No	21389	Adres	PınarIMAR İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Gençlik Mah. D-100 Arslan Cad. 34466 Pınar No:1 B Blok Kat: 67 Katman: 107	
Bel. Sic. No	18076			
FEN İŞLERİ		İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER PROJE NO 199 TARİHİ VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR				
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR	

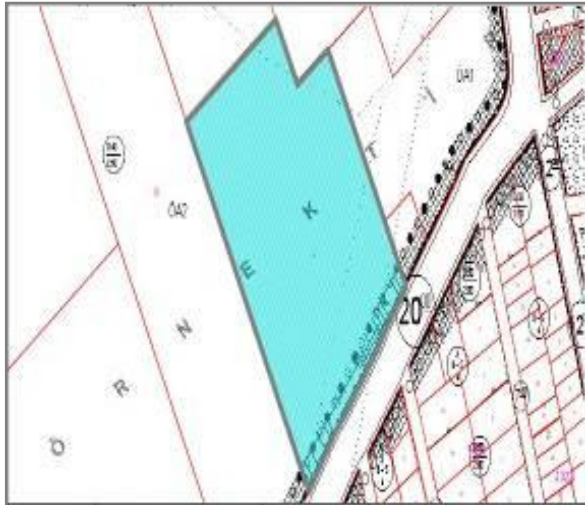
ESENYURT BELEDİYESİ				
Y.D.K.ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL
YAPIYA AİT BİLGİLER				
İL	İSTANBUL	ADA NO	3947	EN BÜY. YUK.
İLÇE	BÜYÜKÇEKİRMECE	PARSEL NO	50	EN BÜY. AKÇ.
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ	YAPILANIM	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	9410.57 m ²	KULLANIM AMACI
PAFTA NO	1459-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	84-87: 2 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE	KONUT+DÜKKAN
H= serbest İrifiş Yerde (KONUT) Zemin + 23 Normal +1 Kule Kat ve Zemin+26 Normal+1 Kule Kat (İŞ YERİ) Zemin + 1 Kat'ın Otopaz B.A.K. Yapıma İmpat Projesidir.				
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.			
KULLANIM	KONUT PROJESİ+DÜKKANLAR			
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				
Adı Soyadı	Hüseyin Durgun	Büro Tel. No	34-0470	İMZA
Mecellesi	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40	
Öde Sic. No	21389	Adres	PınarIMAR İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Gençlik Mah. D-100 Arslan Cad. 34466 Pınar No:1 B Blok Kat: 67 Katman: 107	
Bel. Sic. No	18076			
FEN İŞLERİ		İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER PROJE NO 199 TARİHİ 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 AİT BİLGİLER				
İL	İSTANBUL	ADA NO	3947	EN BÜY. YUK.
İLÇE	BÜYÜKÇEKİRMECE	PARSEL NO	50	EN BÜY. AKÇ.
MAHALLESİ	YEŞİL KENT	İNS. NEVİ	YAPILANIM	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	9410.57 m ²	KULLANIM AMACI
PAFTA NO	1459-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	84-87: 2 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE	KONUT+DÜKKAN
H= serbest İrifiş Yerde (KONUT) Zemin + 23 Normal +1 Kule Kat ve Zemin+26 Normal+1 Kule Kat (SOSYAL ALAN) Zemin Kat'ın Otopaz B.A.K. Yapıma İmpat Projesidir.				
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.			
KULLANIM	KONUT PROJESİ+HAVUZ+SOSYAL ALANLAR			
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				
Adı Soyadı	Hüseyin Durgun	Büro Tel. No	34-0470	İMZA
Mecellesi	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40	
Öde Sic. No	21389	Adres	PınarIMAR İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Gençlik Mah. D-100 Arslan Cad. 34466 Pınar No:1 B Blok Kat: 67 Katman: 107	
Bel. Sic. No	18076			
FEN İŞLERİ		İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER PROJE NO 199 TARİHİ VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR				
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR	

ESENİYURT BELEDİYESİ				
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL
YAPTIYA AİT BİLGİLER				
İLİ	İSTANBUL	ADANO	2947	EN BOY. YÖK.
İLÇESİ	BUYUKÇEKMECE	PARSEL NO	54	EN BOY. AÇI.
MAHALLESİ	YEŞİLKENT	İNS. NEVİ		YAPI SINIFI
SOKAĞI	NAZİM HIKMET	TOP. İN. ALANI	119.783.13m²	KULLANIM AMACI
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDI	2	BODURUP-ZEMİN+24 NORMAL+1 KULE
OFİS BİNASI KAT ADEDI	17	MAGAZALAR KAT ADEDI	2	
H = serbest İrtifak 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	Hulusi Durugan	Büro Tec. No	34-0470	İMZA
Mesleği	Mimar	Tel.	0 212 420 49 40	
Oda Sic. No	21389	Adres	Dışişleri Binası İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. Katman Mah. Dolmuş Arslan Cad. Sıhhiye Plaza No:1 B Blok: 6/1 Etiler/Şişli/İstanbul/35131	
Bel. Sic. No				
MAGAZALAR - OFİS BİNASI ve SOSYAL TES. MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				
Adı Soyadı	Soner Karagöy	Büro Tec. No	0 212 281 20 00	İMZA
Mesleği	Mimar	Tel.	0 212 281 20 00	
Oda Sic. No	34935	Adres	KARAGÖY, K. arslan Mah. Dolmuş Arslan Cad. Sıhhiye Plaza No:1 B Blok: 6/1 Etiler/Şişli/İstanbul/35131	
Bel. Sic. No	18078			
FEN İŞLERİ		İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				
YÜKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT 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	



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçek	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Dersal) %	2,50 (2,50)
Meri İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENİYURT İLÇESİ TEM GÜNÜMÜ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	Orpaat Nizamı	-
İçesi	ESENİYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallisi	ESENİYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bölgesi :
	F21D24D1B	2947	46	10806,85 m²	1/1000 İUP : KONUT ALANI



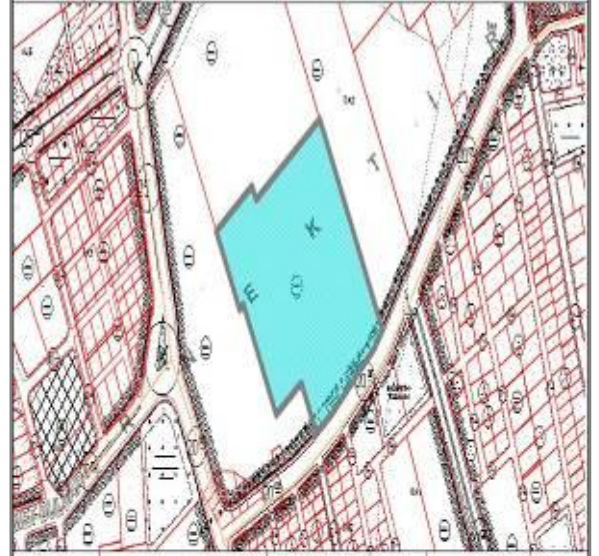
P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçek	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Dersal) %	2,50 (2,50)
Meri İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENİYURT İLÇESİ TEM GÜNÜMÜ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	Orpaat Nizamı	-
İçesi	ESENİYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallisi	ESENİYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bölgesi :
	F21D24D1B	2947	49	12159,44 m²	1/1000 İUP : KONUT ALANI



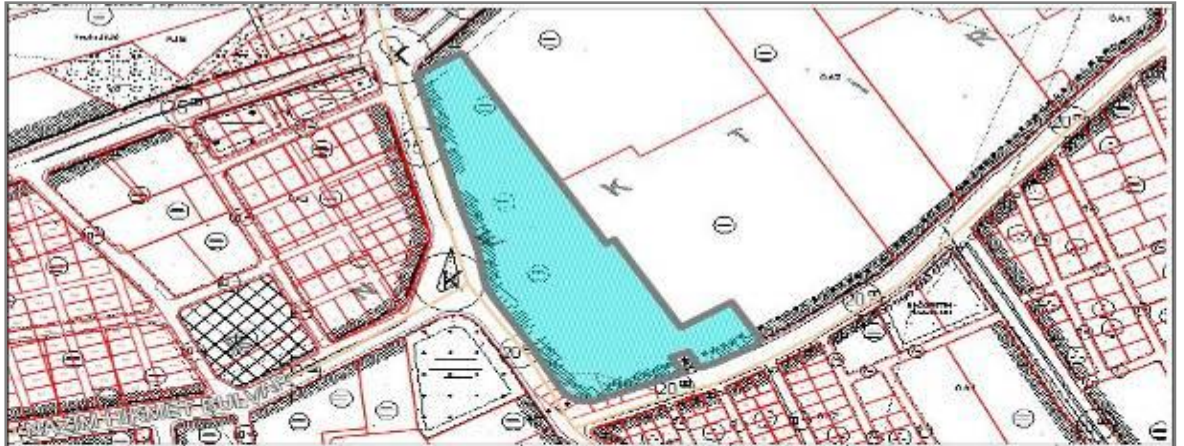
P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçek	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Dersal) %	2,50 (2,50)
Meri İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENİYURT İLÇESİ TEM GÜNÜMÜ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	Orpaat Nizamı	-
İçesi	ESENİYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallisi	ESENİYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bölgesi :
	F21D24D1B	2947	50	18991 m²	1/1000 İUP : KONUT ALANI



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAHS(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 :
	F2102400B	2947	51	25090,13 m²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.

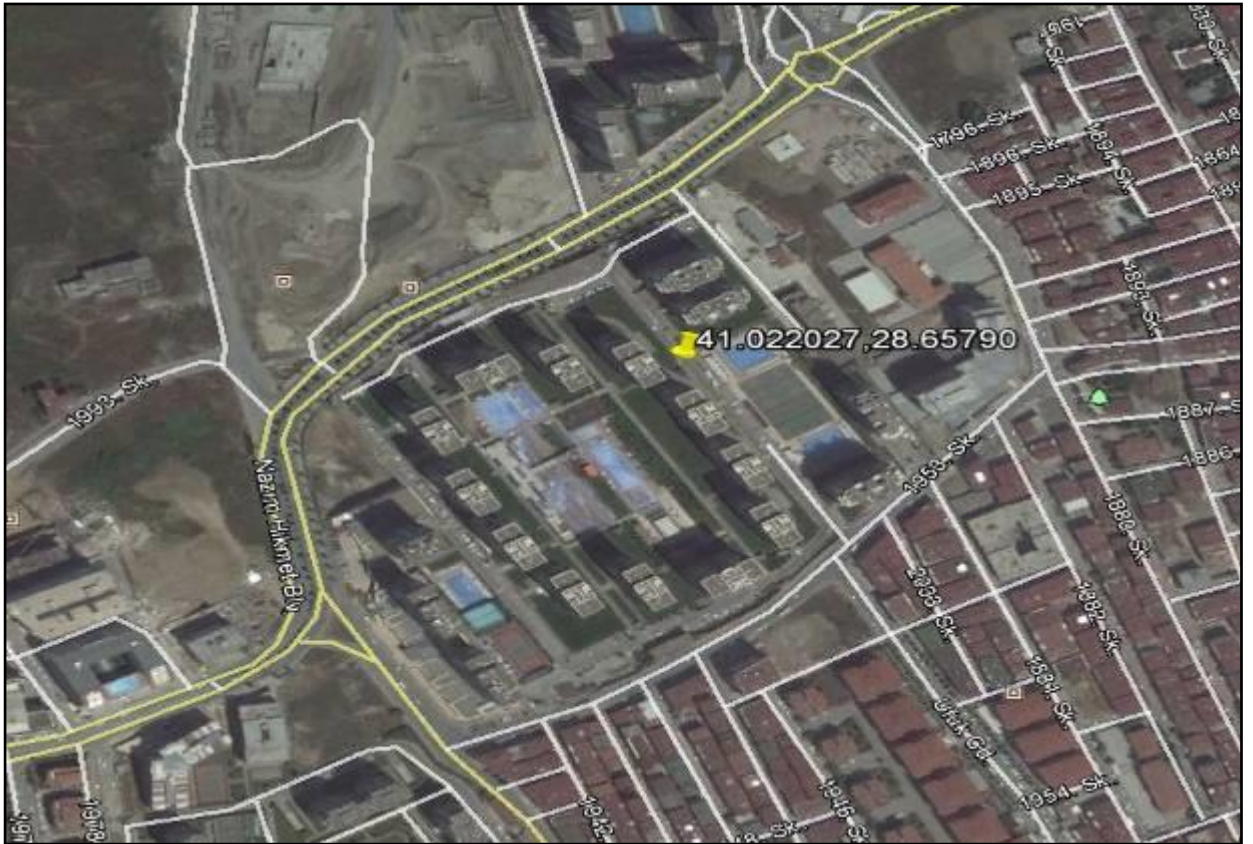


P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAHS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F2102401B	2947	52	24394,62 m²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAHS(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.





GYO YAZISI



Tarih : 13.11.2017

Sayı : 2017/7

Konu : 2947 ada, 48,49,50,51,52,54 parsellere ilişkin tapu takyidatları hk.

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü'nde bulunan, tapuda 2947 ada, 48,49,50,51,52,54 parsellerde kayıtlı taşınmazlarımız üzerindeki beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu parsellerde yer alan ve tapu kaydında "İhtiyati Tedbir" şerhi konulan aşağıda detaylı olarak belirtilen bağımsız bölümler Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile satılan taşınmazlar olup devam eden Tapu İptal ve Tescil davaları bulunmaktadır. Davacı müşterilerimiz tarafından sözleşmeden kaynaklanan mali yükümlülükler gereği gibi yerine getirildiği takdirde tapu devirleri yapılacaktır.

ETAP	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAVACI ADI
INNOVIA 2	E3	241	TOMRİS ÖZKAN
INNOVIA 2	E3	193	ZEYNEP ERGÜDER
INNOVIA 2	E3	73	ANIL MURAT GÜLERMAN
INNOVIA 2	E3	46	MAHMUT ÖMER ATEŞSAÇAN
INNOVIA 2	E4	186	EVŞEN KAYA TABAK
INNOVIA 2	E4	11	SEVGÜL ARSLAN
INNOVIA 2	C2	161	SEYİT AHMET ÖZEN
INNOVIA 2	B2	135	HAKKI KARABOĞA
INNOVIA 2	B2	111	SADIK ÖNER
INNOVIA 2	B1	145	EROL ALTUNIŞIK
INNOVIA 2	B1	62	HASAN ÖZDEMİR
INNOVIA 2	B1	51	FAZİLET KAYA
INNOVIA 2	B1	58	AYŞEN ÖKSÜOĞLU
INNOVIA 2	M ÇARŞI	19	HÜSEYİN ÜLKER
INNOVIA 2	D	15	DERYA DENİZ ERDOĞAN
INNOVIA 2	A2	107	TOMRİS ÖZKAN
INNOVIA 2	C4	190	GÜLTEN EKER

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Adres: Yılanı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Çevizbaşı, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 470032861



INNOVIA 2	C4	85	ELIF ALDIÇ
INNOVIA 2	C4	60	SÜLEYMAN NAZİF ACET
INNOVIA 2	B7	168	MERYEM DEMİR
INNOVIA 2	B6	87	SELÇUK ÖZGÜN
INNOVIA 2	B6	18	ONURCAN BAHÇEKAPILI
INNOVIA 2	B3	146	FIRAT TOPRAK
INNOVIA 2	B3	32	MUSTAFA OZANLAR
INNOVIA 2	C3	81	SEVGİ YILMAZ BAYKAL
INNOVIA 2	C3	11	MEMDUHA GÜLÜMSER
INNOVIA 2	B8	150	İHSAN AYKUT ÇAKICI
INNOVIA 2	B5	97	GÜLNUR ERKAN
INNOVIA 2	B5	36	HÜLYA BİRER
INNOVIA 2	E2	230	ALPER ERKÖSE
INNOVIA 2	E ÇARŞI	10	ERMAN MALKAS

Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

YESİLGYO
YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, 15. Yıl Sok. No: 15 Kat: 18 Çarşı - Beşiktaş
16060 İstanbul / Türkiye Tel: 0212 353 0909 E-posta: info@yesilgyo.com
Gizliye V.D. 4512222 Çarşı - Beşiktaş / İstanbul T.C. 10 76 2174

Kamil Engin Yeşil
Yönetim Kurulu Başkanı

YESİL 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 V.D 4700032861



Tarih: 10.11.2017

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 40.000.000,00 TL; 14.11.2014 tarihli 40.000.000,00 TL ;HALKBANKASI A.Ş. lehine, 29.12.2014 tarihli 10.360.000,00 TL; DOĞAN FAKTORİNG A.Ş. lehine, 17.08.2017 tarihli, 6.000.000,00 TL ;

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

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2947 Ada, 51 Parselde yer alan
Gayrimenkul üzerine, 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

YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 700 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesiloyu.com Davutpaşa VD 4700032861



Tarih: 10.11.2017

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; 11.07.2017 tarihli 2.250.000,00 TL; 14.11.2014 tarihli 40.000.000,00 TL ; HALKBANKASI A.Ş. lehine, 05.02.2015 tarihli 6.884.000,00 TL; DOĞAN FAKTORİN A.Ş. lehine, 17.08.2017 tarihli, 6.000.000,00 TL ;

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi ,2947 Ada, 54 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, 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; VAKIFBANK T.A.O. lehine, 11.07.2017 tarihli 15.600.000,00 TL; DOĞAN FAKTORİNG A.Ş. lehine ,17.08.2017 tarihli, 6.000.000,00 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.yesilgyo.com Davutpaşa VO 4700032851



İpotek Fek Yazısı

İstanbul 24.02.2017
Ref.Opr/sç-1072

**ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
İSTANBUL**

Bankamız lehine tesis ve tescil edilmiş bulunan;

TESİS TARİHİ : 12.09.2013
YEVMIYE NO : 45461
MEBLAĞI : 9.000.000-TL
DERECESİ : 1. derece
MALIKI : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : ESENYURT
MAHALLESİ/KÖYÜ : ESENYURT
SOKAĞI : -
PAFTA NO : -
NİTELİĞİ : KONUT

Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat
2947	51	91	B6	13

Yukarıda dökümlü belirtilen gayrimenkul üzerindeki Bankamız lehine tesis ve tescil edilmiş bulunan ipotegün, yukarıdaki tabloda belirtilen B6 Blok 91 no.lu bağımsız bölüm dışında kalan kısımlar için 9.000.000-TL ve aynı şartlarda devam etmesini ,B6 Blok 91 no.lu bağımsız bölüm üzerindeki ipotegimizin ise fek edilmesini talep ederiz.

Saygılarımızla,

BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş.
Genel Müdürlük

ENDER KOCABAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

ATASEL TUNCER
Genel Müdür

Bankpozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş.

Mersis No: 0854012611200011

Şirket Merkezi: Rüzgaribahçe Mahallesi Karay Sok No:3 34905 Kavacık Beykoz / İstanbul

Tel: 0 216 538 25 25 Fax: 0 216 600 38 44

Web Sitesi: www.bankpozitif.com.tr

