

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_164)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,
2949 ada 7 parsel, Esenyurt/İSTANBUL**

"6 ADET İŞYERİ "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYANI

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

- 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
- 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
- 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
- 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
 - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
 - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
 - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMESİNE 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 HAZİR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

- 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
- 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
- 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

11. SONUÇ

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

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_164_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 6 adet iş yerinin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 164 nolu
- 2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerleme 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

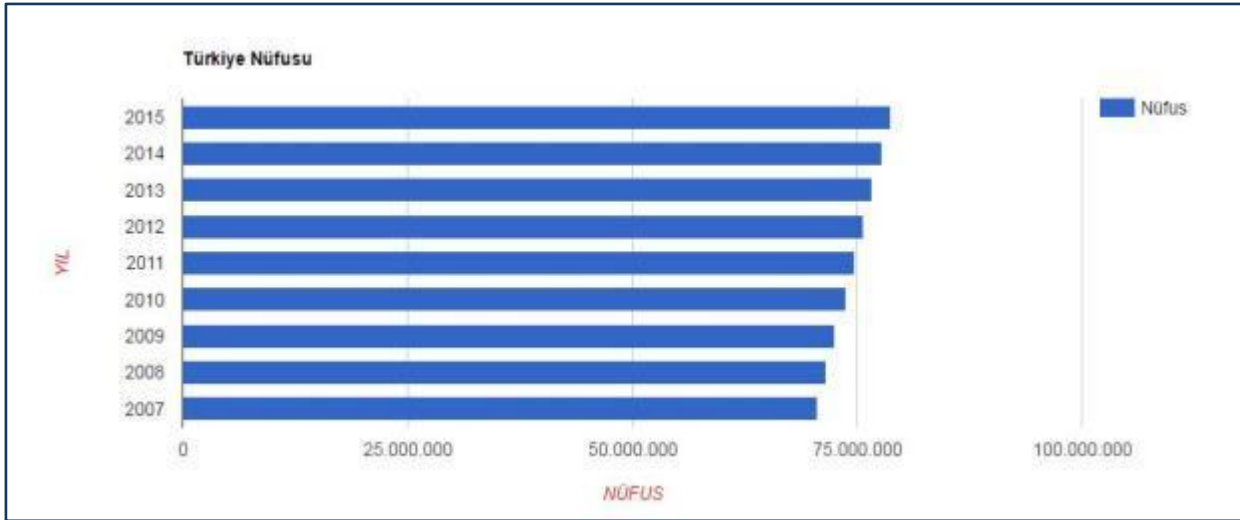
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidış ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

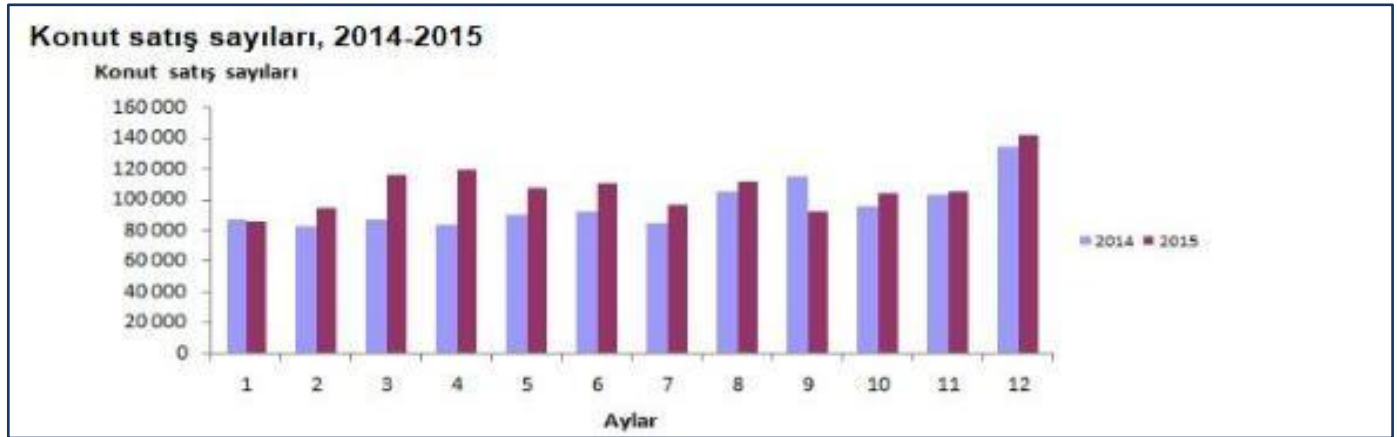
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



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

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

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

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde konumlu olan 6 adet işyeridir.

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 sığramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Innovia 1 sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup taşınmazlara ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 700 m gidilince Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktada Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış % 90 doluluk oranıyla Innovia 2 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, İstHanBul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskişahi 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 Büyükkçekmece istikametine giderken Haramidere'yi geçtikten sonra

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

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

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Innovia projesi 1. Etap bünyesinde konumlu 1,2,3,4,5 ve 6 nolu işyerleri olup taşınmazlar site orta bahçesinin muhtelif yerlerinde konumludur.

1 Bağımsız bölüm numaralı iş yeri;

*Satış ofisi/AVM Bloğunun yanında konumlu olan taşınmaz ayrık nizamda ve B.A.K. tarza inşa edilmiştir.

*Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz , mutfak ve oturma salonu olarak planlanmıştır.

*Halihazırda site içerisinde "İnn Cafe"olarak hizmet vermektedir

*Taşınmaz 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile dikdörtgen şeklinde inşa edilmiş olup 596 m2 teras kullanım alanına sahiptir.

2 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

*Satış ofisi/AVM Bloğunun ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiş olup market olarak kullanılmaktadır.

*Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz ,sekizgen şekilde tasarlanmıştır olup 314 m2 teras kullanım alanına sahiptir

3 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

*Satış ofisi/AVM ' nin havuza açılan kapısının önünde ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras olarak inşa edilmiş olup teras cafe olarak kullanılmaktadır

*Yaklaşık brüt 201 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmazın teras alanı ahşap rabita kaplıdır.

4 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

*Fitness salonunun üzerinde ve 1 nolu işyerinin önünde konumlu olan taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiş olup mevcutta boş durumdadır.

*Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz ,sekizgen şekilde tasarlanmıştır olup 314 m2 teras kullanım alanına sahiptir

5 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

*Site orta bahçesinin kuzey tarafında 4A-4B blokların önünde konumlu olan bağımsız bölüm resim atölyesi olarak siteye hizmet etmektedir.Dairesel formda olarak inşa edilmiş olan taşınmaz aliminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiş olup yaklaşık brüt 50 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiştir.

6 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

*Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. 6 nolu bağımsız bölüm yaklaşık brüt 226 m2 alana sahip olup cafe olarak düzenlenmiş ve mevcutta boş durumdadır. Taşınmaza ait 358 m2 alanlı teras hacmi mevcutta basketbol sahası olarak kullanılmakta olup yapı 5A ve 5B blokların önüde yer almaktadır.

Ayrıca İnnovia Projesi 1. etabının bünyesinde,	
* Açık ve Kapalı yüzme havuzu, jakuzi	* Basketbol sahası
* Seyir ve güneşlenme terasları	* Mini futbol sahası ve mini golf
* Yürüme, koşu ve bisiklet yolları	* Plaj voleybolu
* Şelale	* Sauna ve Türk hamamı
* Çocuk oyun alanı ve havuzu	* Sosyal tesis ve ticaret üniteleri
* Fitnesscenter	* Açık ve kapalı otopark
* Açık ve kapalı spor alanları	* 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi
* Tenis kortu	bulunmaktadır.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	İL	İLÇE	MAHALLE /KÖY	CİLT/SAYFA	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	ADA/PA RSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TAPU BELGESİ CİNSİ	ARSA PAYI	HİSSESİ	NİTELİĞİ	MALİKİ	TAPU TARİHİ/ YEVMIYE
1	İŞYERİ	1	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5215	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
2	İŞYERİ	2	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5216	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
3	İŞYERİ	3	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5217	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	212072/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
4	İŞYERİ	4	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5218	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
5	İŞYERİ	5	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5219	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	52754/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216
6	İŞYERİ	6	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5220	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	238449/145600325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/11216

TABLO 1

Sıra No	Niteliği	Blok No	Kat No	B. Bölüm No	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m2)	Sahife No
1	İşyeri	İşyeri	-	1	103398 / 145600325	41,36	5215
2	İşyeri	İşyeri	-	2	103398 / 145600325	41,36	5216
3	İşyeri	İşyeri	-	3	212072 / 145600325	84,83	5217
4	İşyeri	İşyeri	-	4	103398 / 145600325	41,36	5218
5	İşyeri	İşyeri	-	5	52754 / 145600325	21,10	5219
6	İşyeri	İşyeri	-	6	238449 / 145600325	95,38	5220

Yeşil GYO tarafından alınan 20.12.2016 tarihli saat 15:06 da alınan takyidat yazılarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Aşağıda belirtilen takyidat bilgileri 2949 ada 7 parsel üzerinde yer alan 1,2,3,4,5 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin hepsi için müşterektir.

Beyanlar Bölümü:

*Yönetim Planı:22.10.2007

*Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. 18.06.2012 tarih 22059 yevmiye

Şerhler Bölümü:

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 21.02.2008 tarih ve 3277 yevmiye no ile 1,-TL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama tarihi 17.01.2008, Süre:99 yıl)

Rehinler Bölümü:

- Denizbank A.Ş. lehine 19.09.2011 tarih ve 29341 yevmiye no ile 3.520.000,-TL tutarında %60 faiz oranıyla ipotek şerhi.

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)	Rapor konu taşınmazlar 07.04.2011 tarihi itibarıyla Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları : 1) Kaks: 2,50 2) Taks: 0,40 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında; - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir. - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil

	alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. - Yukarıdaki şartları 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 artırılır.
--	--

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

*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 yazılar rapor ekinde konulmuştur.

Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

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

Kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

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 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı , 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 nolu yenileme yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 m² 'dir.Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesinde;

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı , 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 nolu yenileme yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 m² 'dir.Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı , 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 m² 'dir.

İmar Durumu:

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

1) Kaks: 2,50

2) Taks: 0,40

3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.

4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;

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

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

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

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

- Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.

- Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu:

-Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,

-Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,

-Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve

-Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

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

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E5 e yakın konumda yer alması,
- Faal olarak kullanımda olması,
- Yeni yapı olması.
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Blokların temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olması,

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

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

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

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

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

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

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

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

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

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, İkame Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 3 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

Sıra No	Niteliği	Blok No	B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL)
1	İşyeri	1.Etap Çarşı	1	98	12.282	1.203.600
2	İşyeri	1.Etap Çarşı	2	98	7.947	778.800
3	İşyeri	1.Etap Çarşı	3	201	4.403	885.000
4	İşyeri	1.Etap Çarşı	4	98	8.368	820.100
5	İşyeri	1.Etap Çarşı	5	50	10.738	536.900
6	İşyeri	1.Etap Çarşı	6	226	4.542	1.026.600
Toplam						5.251.000

İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Arsa paylarının değeri
- İnşaat yatırımların toplam değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Arsa paylarının değeri :

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binaların mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle arsa m2 fiktif birim değeri 3.200,-TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre bağımsız bölümlerin toplam arsa payı değeri,

325,39 m² x 3.200,-TL = 1.050.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

World House Emlak, 0 212 852 82 66 :Taşınmazlar ile aynı bölgede, 4.320 m2 yüzölçümlü, Kat adedi:10, imar şartına sahip, Konut lejantlı arsa 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.546,-TL/m2)

World House Emlak, 0 212 852 82 66 : Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 2.000 m2 yüzölçümlü, E:1,75, H:15,50 imar şartlarına sahip, Konut lejantlı arsa 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.500,-TL/m2)

Cihan Emlak, 0 543 228 70 03:Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 13.000 m2 yüzölçümlü, E: 2,00, H: Serbest imar şartlarına sahip, KısmenTicaret+ Konut, Kısmen de Sağlık Tesisi lejantlı arsa 17.000.000,-USD bedelle satılıktır. (1.307,-USD/m2)

İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır. Taşınmazların çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m² birim maliyetlerinin 1.300 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir. Yapının yaşı (~9) itibarıyla yıpranma payı % 12 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m² bina değeri için 1.150 TL kıymet takdir edilmiştir. Raporu konu bağımsız bölümlerin;

Toplam inşaat alanı : 771 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri = 1.150,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 771 m² x 1.150,-TL/m²
= 885.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Özet olarak taşınmazların bir bütün halinde ve halihazır durumları itibarıyla değeri,

Arsa paylarının değeri	1.050.000,-TL
İnşai yatırımın değeri	885.000,-TL olmak üzere
TOPLAM	1.935.000,-TL

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tespitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri : 14.400 TL

Ortalama m² kira değeri : 50 TL

Satış Değeri / kira değeri : 14.400 / 50 = 288 Ay /12 Ay = 24 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 24= % 4.17 olarak belirlenmiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Ada/Parsel	B.Bölüm No	Kullanım Alanı	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Ay)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
8	2949/7	1	98	18,75 TL	1.837,50 TL	22.050,00 TL	0,0417	528.776,98 TL
8	2949/7	2	98	18,75 TL	1.837,50 TL	22.050,00 TL	0,0417	528.776,98 TL
8	2949/7	3	201	26,25 TL	5.276,50 TL	63.318,00 TL	0,0417	1.518.417,27 TL
8	2949/7	4	98	33,75 TL	3.307,50 TL	39.690,00 TL	0,0417	951.798,56 TL
8	2949/7	5	50	42,01 TL	2.100,50 TL	25.206,00 TL	0,0417	604.460,43 TL
8	2949/7	6	226	33,81 TL	7.640,50 TL	91.686,00 TL	0,0417	2.198.705,04 TL
TOPLAM			771	-	22.000,00 TL	264.000,00 TL	-	6.330.935,25 TL

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 Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

INNOVIA 1 PROJESİ 1.ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 6 ADET İŞYERİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	5.251.000,00
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	1.935.000,00
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ	6.330.935,25

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

Aylık kira değerleri toplamı ise **22.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, rayiç kira değerlerinin ortalama 18.-TL/m2-42.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiş, taşınmazların kira değerleri yukarıdaki tabloda 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 taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

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

Konu taşınmazlar "bina" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 32 (otuziki) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

5.251.000.-TL (BeşmilyonikiyüzellibirbinTürkLirası)

~ 1.369.945.-EURO (BirmilyonüçyüzaltmışdokuzbindokuzyüzkırkbeşEuro)

~ 1.450.953.-USD (BirmilyondörtüyüzellibindokuzyüzelliüçAmerikanDoları)

- Toplam Aylık Kira Değeri;

22.000.-TL (YirmikibinTürkLirası)

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

1.241.310.-TL (BirmilyonikiyüzkırkbirbinüçyüzonTürkLirası)

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nil Birsen ORAL

SPK Lisans No : 403129



KONTROL

Ahmet Önder ORAL

SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

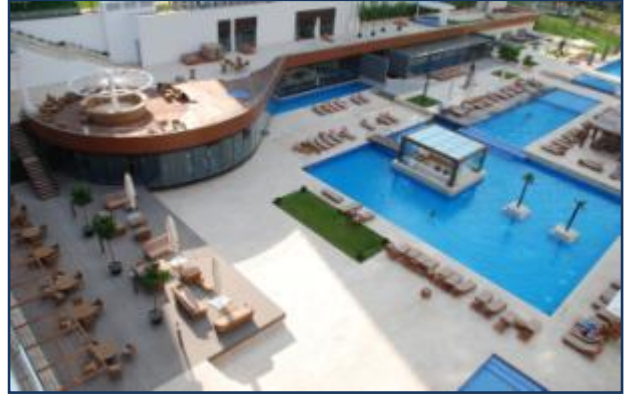
Ahmet Önder ORAL

SPK Lisans No : 402508



12.EKLER





YATIRIM BELGESİ

YATIRIMCI BİLGİLERİ

Yatırımcı Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Yatırımcı Adres: **ANKARA**
Yatırımcı Telefon: **0312 123 45 67**
Yatırımcı E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM ALANI BİLGİLERİ

Yatırım Alanı Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ALANI**
Yatırım Alanı Adres: **ANKARA**
Yatırım Alanı Alanı: **10.000 m²**
Yatırım Alanı Alanı: **10.000 m²**

YATIRIM ALANI KURULUŞ BİLGİLERİ

Kuruluş Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Kuruluş Adres: **ANKARA**
Kuruluş Telefon: **0312 123 45 67**
Kuruluş E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM ALANI KURULUŞ BİLGİLERİ

Kuruluş Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Kuruluş Adres: **ANKARA**
Kuruluş Telefon: **0312 123 45 67**
Kuruluş E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM BELGESİ

YATIRIMCI BİLGİLERİ

Yatırımcı Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Yatırımcı Adres: **ANKARA**
Yatırımcı Telefon: **0312 123 45 67**
Yatırımcı E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM ALANI BİLGİLERİ

Yatırım Alanı Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ALANI**
Yatırım Alanı Adres: **ANKARA**
Yatırım Alanı Alanı: **10.000 m²**
Yatırım Alanı Alanı: **10.000 m²**

YATIRIM ALANI KURULUŞ BİLGİLERİ

Kuruluş Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Kuruluş Adres: **ANKARA**
Kuruluş Telefon: **0312 123 45 67**
Kuruluş E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM ALANI KURULUŞ BİLGİLERİ

Kuruluş Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Kuruluş Adres: **ANKARA**
Kuruluş Telefon: **0312 123 45 67**
Kuruluş E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM BELGESİ

YATIRIMCI BİLGİLERİ

Yatırımcı Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Yatırımcı Adres: **ANKARA**
Yatırımcı Telefon: **0312 123 45 67**
Yatırımcı E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM ALANI BİLGİLERİ

Yatırım Alanı Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ALANI**
Yatırım Alanı Adres: **ANKARA**
Yatırım Alanı Alanı: **10.000 m²**
Yatırım Alanı Alanı: **10.000 m²**

YATIRIM ALANI KURULUŞ BİLGİLERİ

Kuruluş Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Kuruluş Adres: **ANKARA**
Kuruluş Telefon: **0312 123 45 67**
Kuruluş E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM ALANI KURULUŞ BİLGİLERİ

Kuruluş Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Kuruluş Adres: **ANKARA**
Kuruluş Telefon: **0312 123 45 67**
Kuruluş E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

ESENYURT BELEDİYESİ

Y.D.K. ONAYI **ODA VİZİSİ** **TESCİL**

YATIRIM ALI BELGESİ

YATIRIMCI BİLGİLERİ

Yatırımcı Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Yatırımcı Adres: **ANKARA**
Yatırımcı Telefon: **0312 123 45 67**
Yatırımcı E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

YATIRIM ALANI BİLGİLERİ

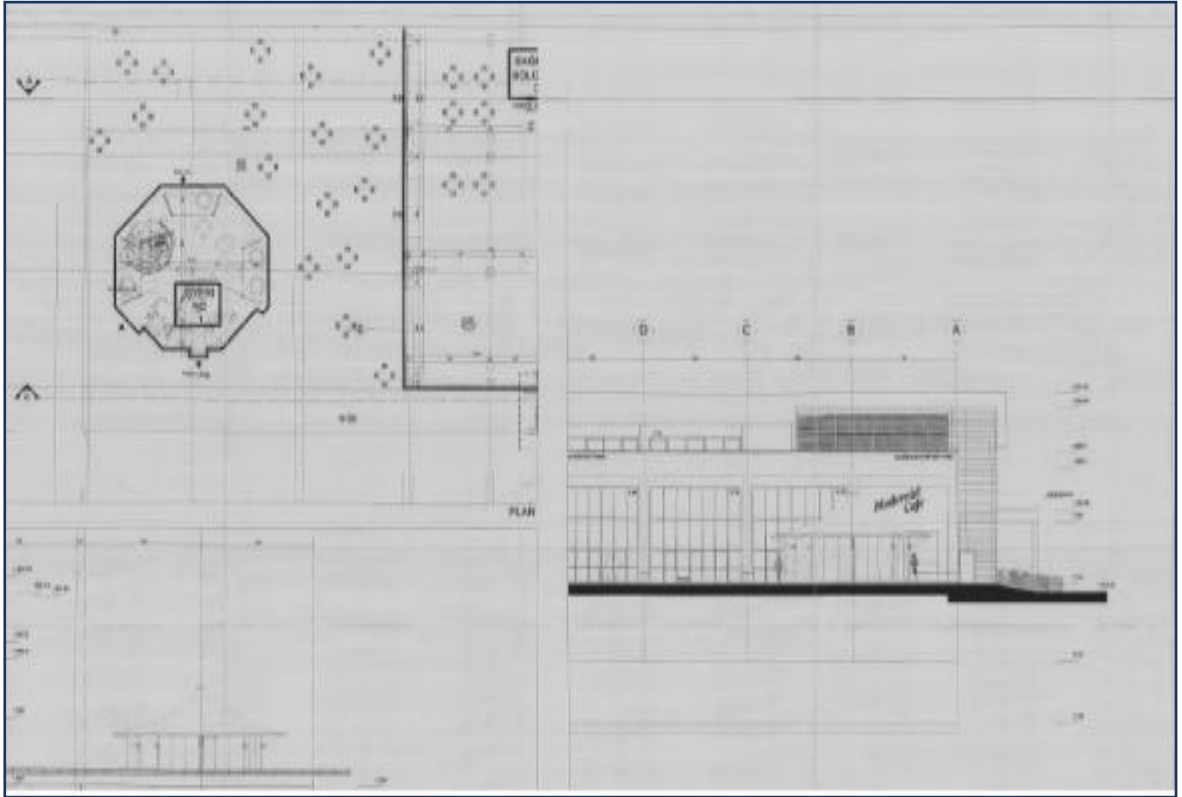
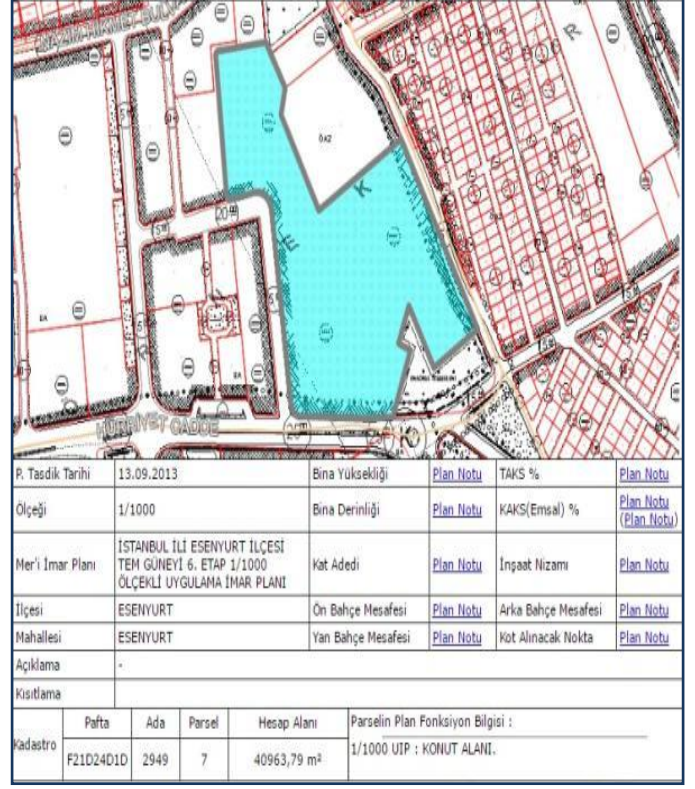
Yatırım Alanı Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ALANI**
Yatırım Alanı Adres: **ANKARA**
Yatırım Alanı Alanı: **10.000 m²**
Yatırım Alanı Alanı: **10.000 m²**

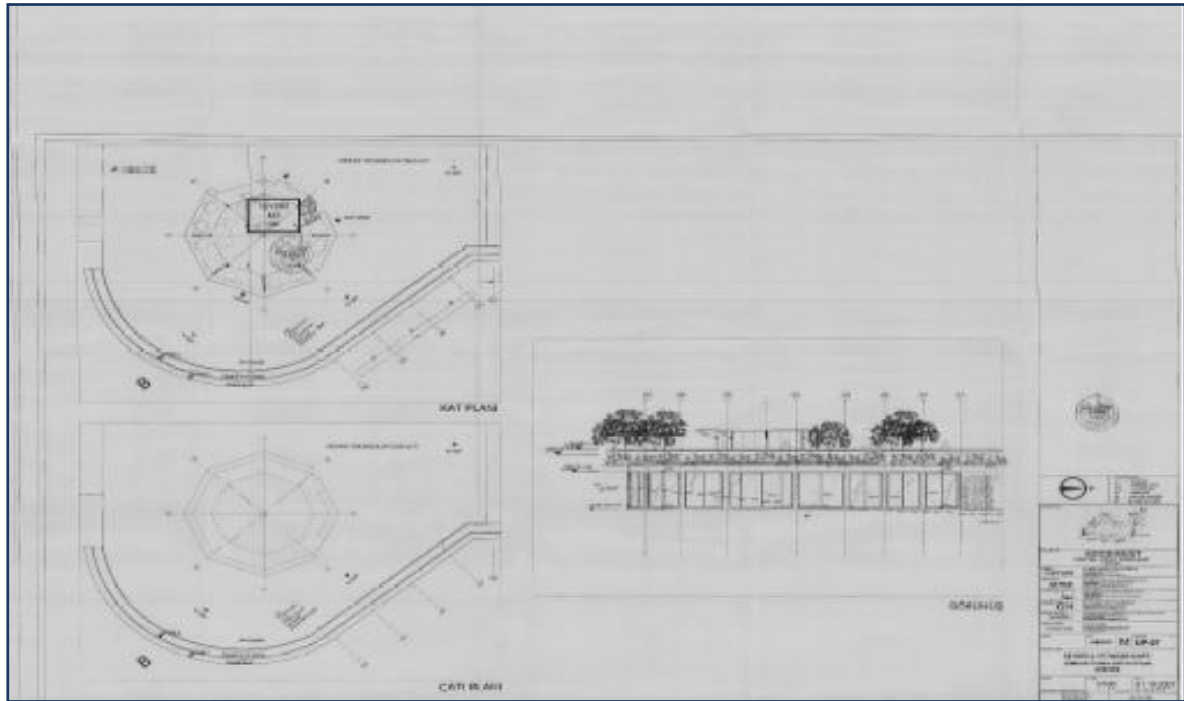
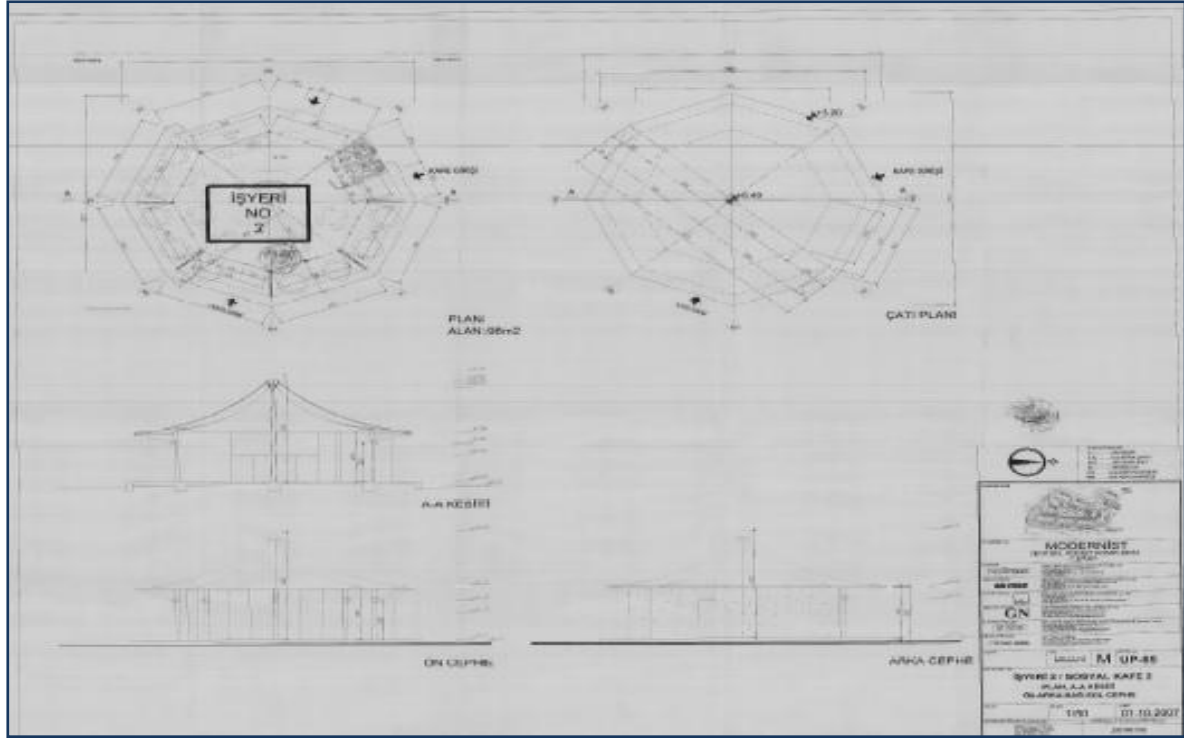
YATIRIM ALANI KURULUŞ BİLGİLERİ

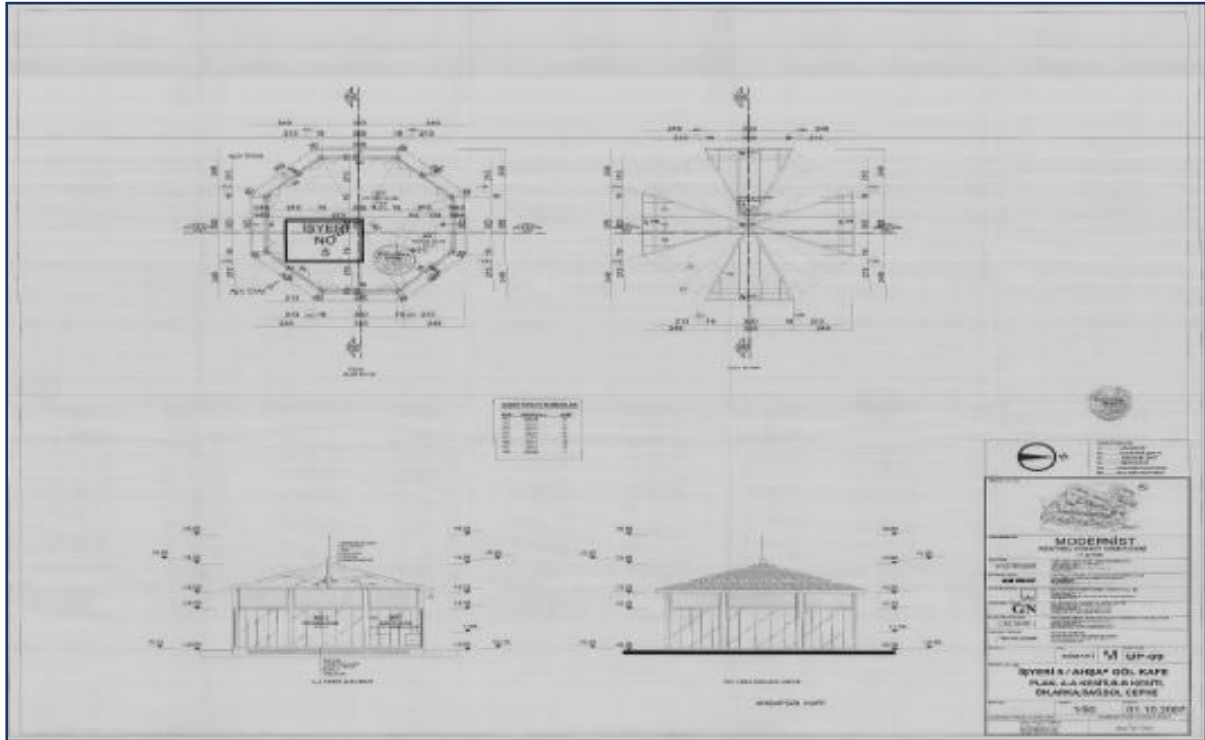
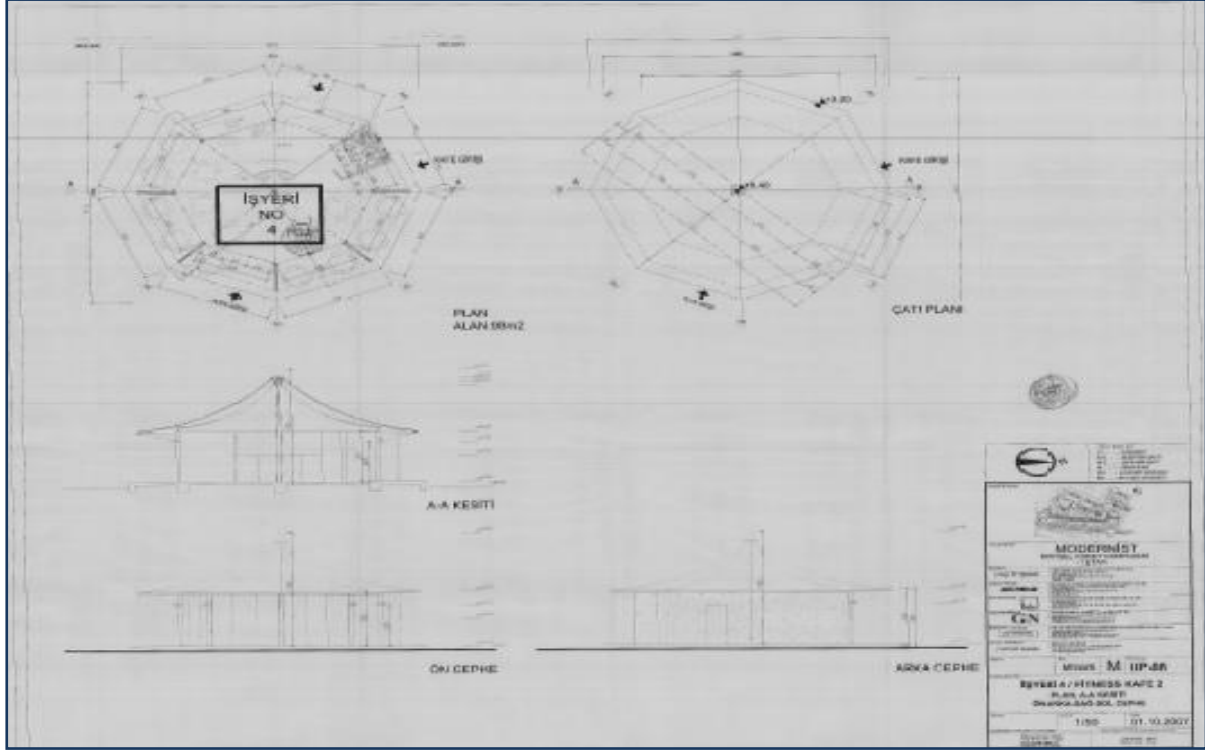
Kuruluş Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Kuruluş Adres: **ANKARA**
Kuruluş Telefon: **0312 123 45 67**
Kuruluş E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**

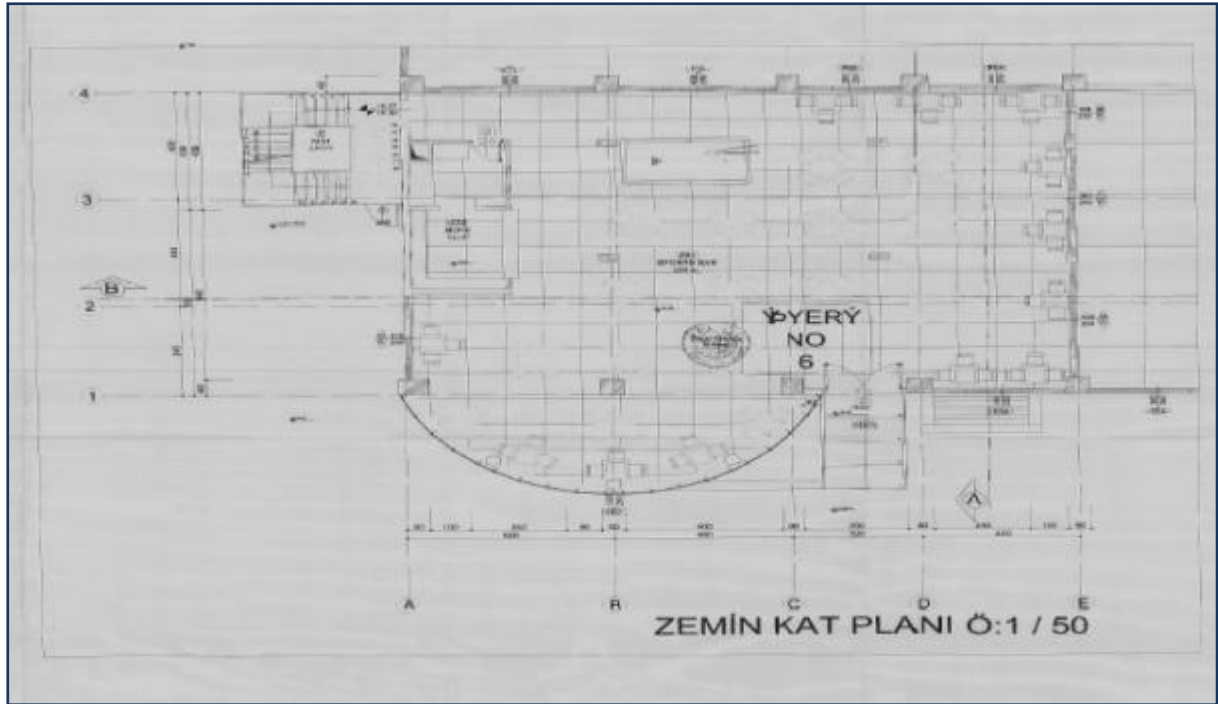
YATIRIM ALANI KURULUŞ BİLGİLERİ

Kuruluş Adı: **YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM K.İ.Ş.**
Kuruluş Adres: **ANKARA**
Kuruluş Telefon: **0312 123 45 67**
Kuruluş E-posta: **info@yesilinsaat.com.tr**









TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞÖİ var)					
Zemin Tipi	Kat Malikliği	Ada/Parsel	29497		
Zemin No	237MG10	Yatılış	18.240,33 m2		
İl / İlçe	İSTANBUL/ESKİŞEHİR	Ana Tap. No/İht.	B.A.K. 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arama		
Karar Adı	Emisyon TM	Bld/Kat/Grup-B.R.No	ŞYERY / - / - (Bağ. Böl. No: 1)		
Mahalle / Köy Adı	ÖCEVLER Mah.	Aras Pay/Payda	103398/145600323		
Merkezi		Bağ. Böl. No/İht.	ŞYERY		
Cik / Sayfa No	33 / 5215				
Kayıt Durum	Aktif				

TAŞINMAZ ŞEHRİ / BEYAN / İRTİFAK			
İrtifa	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yorum
Beyan	Yatılış Planı : 22/10/2007		16/11/2007 - 13263
Beyan	Kat İrtifakından Kat Malikliğine Çevirilmiştir.		18/06/2012 - 22099

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehsergi No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yev.
112754903	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAT		Ticari Kayıtlarda Ücretsiz Değişim - 07/04/2011 - 11216
ŞÖİ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
Şöi	1 YTL - İhtilaf Kararından Kira Gerekli (Hükmüne Tarih: 17/01/2008 Sayı: 99 Yd.)	BOĞAZCI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277		

İpotek							
Aleraklı	Miktarı/Şerh	Borç	Faiz	Borçlanma	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu
(DN:152) DENİZBANK A.Ş. Verg.No:2920084496 Sic.No:3685837116169	Evet	5.520.000.00 TL	560	1 / 8	F.B.K.	19/09/2011 - 20341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Rapor Tarihi / Sayı : 30.12.2019 / 19.06

İpotek Kapsamında Hiss Bilgisi					
Taahhüt	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Şehidi - Tarih - Yev.
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 5 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 1 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 2 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 4 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 3 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 6 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--

S/Şİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Şehidi - Tarih - Yev.

Düşünceler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şİİ var)					
Zemin Tipi	Kat Malikliği	Ada/Parsel	2949/7		
Zemin No	23736311	Yüzölçümü	28.240,13 m2		
B / İy	İTANBUL/ŞEHİRCİLİK	Ana Tap. Niteliği	B.A.K 7 Blok Bina Sınır Tesis Kulu ve Arazi		
Kararın Adı	Emisyon TM	Blok/Kat/Giriz - B.B.No	İYERİ / - / - (Bag.Böl. No: 2)		
Mahalle / Köy Adı	ÜÇEVLER Mah.	Arza Pay/Payda	103308145600325		
Mevkii		Bag.Böl. Niteliği	İş YERİ		
Çit / Sayfa No	33 / 3216				
Kayıt Durum	Aktif				

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK					
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terklin Şehidi - Tarih - Yev.	
Beyan	Yatırım Planı : 23/10/2007		16/11/2007 - 13263	--	
Beyan	Kat İhtilâsından Kat Malikliğine Çevirilmesi		18/06/2012 - 22099	--	

Rapor Tarihi / Sayı : 30.12.2016 / 13/06

MÜKJİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ekirisi No	Hiss Pay/Payda	Mutlakat	Edinme Şehidi - Tarih - Yev.	Terklin Şehidi - Tarih - Yev.
132794005	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Yeni Kapsamda Devam Ediyorluğ	--
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terklin Şehidi - Tarih - Yev.		
İşlet	1 YTL - beledi karayoluyla kısımlı parsi. (Başlangıç Tarih:13/01/2004 Son:99 Yıl)	BOĞAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3237	--		

İpotek						
Alacaklı	Müşterisi	Borç	Faiz	Borçlu/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.
(S.N.132) DENİZBANK A.Ş.	Evet	3.330.000,00 TL	%40	1 / 6	F.B.K.	19/09/2011 - 2034
Vergi No:2920084496						
Sicil No:368587516169						

İpotek Kapsamında Hiss Bilgisi					
Taahhüt	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Şehidi - Tarih - Yev.
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 5 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 1 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 2 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 4 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 3 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--
Emisyon TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriz İYERİ 6 nolu Bag.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.330.000,00 TL	19/09/2011 - 2034	--

İpotek S/Şİ Bilgisi			
S/Şİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Düşünceler

Rapor Tarihi / Sayı : 30.12.2016 / 13/06

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şİİ var)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 29497				
Zemin No	: 23736312	Yatılıym	: 58.240,13 m2				
B / İçe	: BİTANBUL/BEŞEVYURT	Ana Tap. Nitelik	: B.A.K 7 Blok İskele Sırtı Tesis Kati ve Arsanı				
Kararın Adı	: Emsiyat Tm	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: İYERİ / - / - (Bag.Böl.Nr. 3)				
Mahalle / Kily Adı	: ÜÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 213072/145600323				
Mevki	: 53 / 5217	Bag.Böl. Nitelik	: İY YERİ				
Çik / Sayfa No	: 53 / 5217						
Kayıt Durum	: Aktif						

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Şİİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyiye
	Beyan	Yınatın Plan : 22/10/2007	16/11/2007 - 15263
	Beyan	Kat İhtilâsında Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	18/06/2012 - 22099

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Statüs No	Malik	Ekilâğı No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebete - Tarih - Yev.
02795020	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tamir Kapsamında Ücreti Değişikliği - 07/04/2011 - 11216
Şİİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyiye		Terkün Sebete - Tarih - Yev.
Şerh	1 YTL. İhtilâs karyolunda kırı parça. (Bağlama Tarih:17/01/2008 Sıra:99 Yr.)	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/03/2008 - 5277		

İpotek							
Alacaklı	Müşterisi	Borç	Faiz	Dersce/Sıra	Sıra	Tarih - Yev.	SDF Hakkı
(SN:152) DEĞİRBANK A.Ş.	Evet	3,520,000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011 - 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Vergi No:2920004406							Yok
Sicil No:248387016149							

Rapor Tarih / Saat : 20.12.2016 / 13:00

İpotek Kapsamında Hiss Bilgisi					
Taşınmaz	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih - Yev.	Terkün Sebete - Tarih - Yev.
Emsiyat TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş - İYERİ/ 3 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	
Emsiyat TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş - İYERİ/ 1 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1,120,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	
Emsiyat TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş - İYERİ/ 2 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,120,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	
Emsiyat TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş - İYERİ/ 4 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	
Emsiyat TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş - İYERİ/ 3 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	
Emsiyat TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parcel Blok/Giriş - İYERİ/ 4 nolu Bag.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	

İpotek Şİİ Bilgisi			
Şİİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yemyiye

DİŞİNCİLER			

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şİİ var)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 29497				
Zemin No	: 23736313	Yatılıym	: 58.240,13 m2				
B / İçe	: BİTANBUL/BEŞEVYURT	Ana Tap. Nitelik	: B.A.K 7 Blok İskele Sırtı Tesis Kati ve Arsanı				
Kararın Adı	: Emsiyat Tm	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: İYERİ / - / - (Bag.Böl.Nr. 4)				
Mahalle / Kily Adı	: ÜÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 103396/145600323				
Mevki	: 53 / 5218	Bag.Böl. Nitelik	: İY YERİ				
Çik / Sayfa No	: 53 / 5218						
Kayıt Durum	: Aktif						

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Şİİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyiye
	Beyan	Yınatın Plan : 22/10/2007	16/11/2007 - 15263
	Beyan	Kat İhtilâsında Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	18/06/2012 - 22099

Rapor Tarih / Saat : 20.12.2016 / 13:00

MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekaresi	Katname Sahibi - Tarih - Yev.	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.			
132794907	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tamir Kapalıdır Ücreti Değişikliği - 07/04/2011 - 11216-	- -			
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.					
Şeh	1 YTL - İmtih Karşılığında kira pehli. (Beyanlar Tarih: 17/01/2008 Sıra: 99 V4)	BOĞAZCI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	-					

İpotek

Alacaklı	Müpteremi?	Borç	Faiz	Ödeme/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
CNH 152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No: 2920084496 İmza No: 348387316169	Evet	3.520.000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.E.	19/09/2011- 20341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotek Kapsamında Hiss Bilgisi

Tanımaz	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.
Tanımaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Catry İSYERİ 5 mola Bag. Sütun	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000.00 TL	19/09/2011- 20341	-
Tanımaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Catry İSYERİ 1 mola Bag. Sütun	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000.00 TL	19/09/2011- 20341	-
Tanımaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Catry İSYERİ 2 mola Bag. Sütun	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000.00 TL	19/09/2011- 20341	-
Tanımaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Catry İSYERİ 3 mola Bag. Sütun	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000.00 TL	19/09/2011- 20341	-
Tanımaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Catry İSYERİ 4 mola Bag. Sütun	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000.00 TL	19/09/2011- 20341	-
Tanımaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Catry İSYERİ 5 mola Bag. Sütun	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000.00 TL	19/09/2011- 20341	-
Tanımaz TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Catry İSYERİ 6 mola Bag. Sütun	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000.00 TL	19/09/2011- 20341	-

İpotek S/Şİ Bilgisi

S/Şİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.
			-	-

Dizaynlar

Rapor Tarihi / Sayı : 30.12.2016 / 10-06

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - Şİİ var)			
Zemin Tipi	1 Kat Malikiyet	Ada/Parsel	1 2949/7
Zemin No	1 23736314	Yatılışın	1 SR.348.13 m2
İ / Dış	1 BİTANILULUSUNYURT	Asa Tap. Nitelik	1 B.A.K. 7 Blok Hiss Sıralı Teslim Kaldır ve Arsan
Kararın Adı	1 Tanımaz TM	Blok/Kat/Giriş - R.B.No	1 İSYERİ / - / - (Bag. Bat. No: 5)
Mahalle / Kily Adı	1 ÜÇEVLER Mah.	Asa Pay/Payda	1 52794/145400329
Mevki		Bag. Bat. Nitelik	1 İŞ YERİ
CR / Sayfa No	1 52 / 3219		
Kayıt Durum	1 Akit		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.
Beyan	Yatırım Planı : 22/10/2007		16/11/2007 - 13263	-
Beyan	Kat İrtifakından Kat Malikyetine Çevrilmiştir.		18/06/2012 - 23039	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekaresi	Katname Sahibi - Tarih - Yev.	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.			
132794732	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tamir Kapalıdır Ücreti Değişikliği - 07/04/2011 - 11216-	- -			
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.					
Şeh	1 YTL - İmtih Karşılığında kira pehli. (Beyanlar Tarih: 17/01/2008 Sıra: 99 V4)	BOĞAZCI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	-					

İpotek

Alacaklı	Müpteremi?	Borç	Faiz	Ödeme/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No: 2920084496 İmza No: 348387316169	Evet	3.520.000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.E.	19/09/2011- 20341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Sayı : 30.12.2016 / 10-06

İpotek Kapsamındaki Hisseler					
Tasınmaz	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yrs.	Terklin Şehidi - Tarih - Yrs
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 1 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 1 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 2 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 4 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 3 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 6 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--

İpotek Şifre Bilgisi				
Şifre	Açıklama	Malik	Tarih/Yerimye	Terklin Şehidi - Tarih - Yrs

Düşünceler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİBİ var)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2949/7	
Zemin No	: 23736315	Yatılışın	: 58.240,13 m2	
İ / Dış	: İTANBULESENİYURK	Azın Tap. Nitelik	: B.A.K. 7 Blok Bina Sınır Tesit Kati ve Arazi	
Karım Adı	: Emanet TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: İSYERİ / - / - (Dağ.Böl. No: 6)	
Mahalle / Kily Adı	: ÖCEVLER Mah.	Araz Pay/Payda	: 238449/143600325	
Mevki	: 1	Dağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ	
Çift / Sayfa No	: 53 / 5220			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
ŞİBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yerimye	Terklin Şehidi - Tarih - Yrs
Beyan	Vicinin Planı : 23/10/2007		16/11/2007 - 13263	--
Beyan	Kat İrtifakında Kat Mülkiyetine Çevirilecektir		18/06/2012 - 22009	--

Rapor Tarihi / Saat: 30.12.2016 15:06

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Mevkince	Edinme Şehidi - Tarih - Yrs.	Terklin Şehidi - Tarih - Yrs.
13236315	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YASİ			Tasit Kayıtlarına Göre Doğrudan 07/04/2011 - 11216	--

İpotek Şifre Bilgisi				
Şifre	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yerimye	Terklin Şehidi - Tarih - Yrs
1	1 YTL - İrtifak kapsamında kira gelir. (Beyanla Tarih:15/01/2008 Şim 99 Vd.)	BAĞAÇÇI ELERİŞİR DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	--

İpotek								
Alanlık	Mühterimlik?	Borç	Faiz	Borçlu/Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yrs.	Borçlu	ŞİBİ Hakkı
(SIN 152) DEMİRBANK A.Ş. Vergi No:2920084496 Sicil No:3481937141449	Evet	3.520.000,00 TL	hali	1 / 6	F.B.K.	19/09/2011 - 20341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tak

İpotek Kapsamındaki Hisseler					
Tasınmaz	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yrs.	Terklin Şehidi - Tarih - Yrs
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 1 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 1 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 2 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 4 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 3 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--
Emanet TM - ÖCEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş 2YERİ 6 nolu Dağ.Bölüm	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.520.000,00 TL	19/09/2011 - 20341	--

İpotek Şifre Bilgisi				
Şifre	Açıklama	Malik	Tarih/Yerimye	Terklin Şehidi - Tarih - Yrs

Düşünceler

Rapor Tarihi / Saat: 30.12.2016 15:06

* Tescil edilecek parçalar ve borçlular aynı şahıslardan oluşmaması esastır.

Rapor Tarihi / Saat: 30.12.2016 15:06
Rapor No: YG-2016/06
Raporun 22. sayfasında
30.12.2016

GYO YAZISI



Tarih:29.12.2016

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2949 Ada, 7 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, DENİZBANK A.Ş. lehine, 14.12.2012 tarihli 2.000.000,00 TL, 19.09.2011 tarihli 3.520.000,00 TL, 17.03.2014 tarihli 6.870.000,00 TL, 31.10.2011 tarihli 10.650.000,00 TL, VAKIFBANK T.A.O. lehine, 24.05.2011 tarihli 8.000.000 TL, 22.04.2011 tarihli 12.000.000 TL, 18.11.2014 tarihli 40.000.000 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

yeşilGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900
15.02.2016
Sıra No: 270900/2016/15.02.2016/15.02.2016/15.02.2016

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanı Apazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Çankaya/Beştepe, Beştepe 06700 İSTANBUL
Tel: 0212 209 3745 Fax: 0212 313 0999 Web: www.yesilgyo.com Oda No: 4700002861

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible][illegible]


**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

NO2741

Sıra : B.02.1.SPK.0.15 - 266
Konu : 4739

18.3.2008

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kartaltepe Sok. 46/3/5
06700 GAZİPASA/ ANKARA

22 OCAK 2013

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla; Şirketinizin, Kuruluşumun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kuruluşu, İşletilmesi ve Yürütülmesi Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma yapılmış ve 7/29/2007 tarihinde Komünal işletilmiştir. Kültür Organ'ın 17.03.2008 tarih ve 7/29/2007 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma talebinin elverişli karyalamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı ayrıca yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiğini olup, ayrıca, mevzuatın 2007 yılında yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasası Usluvarları Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve Bu Tebliğin ekinde yer alan Usluvarların Değerleme Standartlarına uyumlanması ve bunlar uygulanmasını zorunlu olmuştur.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuatı dışındaki Kuruluşuma ilişkin ve mevzuatı ayrı uygulamalarını mevzuatı dışında halinde Kuruluşum listesinde çıkarılması yoluna gidilmiştir.

C) Kuruluşum web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel değerlendirme ve yatırımlar" başlıklı kısımda yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak sürekli bilgilendirme formu Kuruluşum web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması için;

bundanlar bilgi edinilmesi ve görüşülmesi için


**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

NO2741

Sıra : B.02.1.SPK.0.15 - 266
Konu : 4739

18.3.2008

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kartaltepe Sok. 46/3/5
06700 GAZİPASA/ ANKARA

22 OCAK 2013

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla; Şirketinizin, Kuruluşumun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kuruluşu, İşletilmesi ve Yürütülmesi Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma yapılmış ve 7/29/2007 tarihinde Komünal işletilmiştir. Kültür Organ'ın 17.03.2008 tarih ve 7/29/2007 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma talebinin elverişli karyalamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı ayrıca yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiğini olup, ayrıca, mevzuatın 2007 yılında yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasası Usluvarları Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve Bu Tebliğin ekinde yer alan Usluvarların Değerleme Standartlarına uyumlanması ve bunlar uygulanmasını zorunlu olmuştur.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuatı dışındaki Kuruluşuma ilişkin ve mevzuatı ayrı uygulamalarını mevzuatı dışında halinde Kuruluşum listesinde çıkarılması yoluna gidilmiştir.

C) Kuruluşum web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel değerlendirme ve yatırımlar" başlıklı kısımda yer alan sürekli bilgilendirme form formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak sürekli bilgilendirme formu Kuruluşum web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması için;

bundanlar bilgi edinilmesi ve görüşülmesi için


**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

NO2741

Sıra : B.02.1.SPK.0.15 - 266
Konu : 4739

18.3.2008

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kartaltepe Sok. 46/3/5
06700 GAZİPASA/ ANKARA

22 OCAK 2013

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla; Şirketinizin, Kuruluşumun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kuruluşu, İşletilmesi ve Yürütülmesi Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma yapılmış ve 7/29/2007 tarihinde Komünal işletilmiştir. Kültür Organ'ın 17.03.2008 tarih ve 7/29/2007 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma talebinin elverişli karyalamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı ayrıca yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiğini olup, ayrıca, mevzuatın 2007 yılında yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasası Usluvarları Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve Bu Tebliğin ekinde yer alan Usluvarların Değerleme Standartlarına uyumlanması ve bunlar uygulanmasını zorunlu olmuştur.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuatı dışındaki Kuruluşuma ilişkin ve mevzuatı ayrı uygulamalarını mevzuatı dışında halinde Kuruluşum listesinde çıkarılması yoluna gidilmiştir.

C) Kuruluşum web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel değerlendirme ve yatırımlar" başlıklı kısımda yer alan sürekli bilgilendirme form formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak sürekli bilgilendirme formu Kuruluşum web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması için;

bundanlar bilgi edinilmesi ve görüşülmesi için


**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

NO2741

Sıra : B.02.1.SPK.0.15 - 266
Konu : 4739

18.3.2008

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kartaltepe Sok. 46/3/5
06700 GAZİPASA/ ANKARA

22 OCAK 2013

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla; Şirketinizin, Kuruluşumun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kuruluşu, İşletilmesi ve Yürütülmesi Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma yapılmış ve 7/29/2007 tarihinde Komünal işletilmiştir. Kültür Organ'ın 17.03.2008 tarih ve 7/29/2007 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma talebinin elverişli karyalamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı ayrıca yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiğini olup, ayrıca, mevzuatın 2007 yılında yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasası Usluvarları Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve Bu Tebliğin ekinde yer alan Usluvarların Değerleme Standartlarına uyumlanması ve bunlar uygulanmasını zorunlu olmuştur.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuatı dışındaki Kuruluşuma ilişkin ve mevzuatı ayrı uygulamalarını mevzuatı dışında halinde Kuruluşum listesinde çıkarılması yoluna gidilmiştir.

C) Kuruluşum web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel değerlendirme ve yatırımlar" başlıklı kısımda yer alan sürekli bilgilendirme form formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak sürekli bilgilendirme formu Kuruluşum web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması için;

bundanlar bilgi edinilmesi ve görüşülmesi için


**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

NO2741

Sıra : B.02.1.SPK.0.15 - 266
Konu : 4739

18.3.2008

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kartaltepe Sok. 46/3/5
06700 GAZİPASA/ ANKARA

22 OCAK 2013

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla; Şirketinizin, Kuruluşumun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kuruluşu, İşletilmesi ve Yürütülmesi Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma yapılmış ve 7/29/2007 tarihinde Komünal işletilmiştir. Kültür Organ'ın 17.03.2008 tarih ve 7/29/2007 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kuruluşu ile anlaşma talebinin elverişli karyalamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı ayrıca yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerektiğini olup, ayrıca, mevzuatın 2007 yılında yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasası Usluvarları Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve Bu Tebliğin ekinde yer alan Usluvarların Değerleme Standartlarına uyumlanması ve bunlar uygulanmasını zorunlu olmuştur.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılmış gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuatı dışındaki Kuruluşuma ilişkin ve mevzuatı ayrı uygulamalarını mevzuatı dışında halinde Kuruluşum listesinde çıkarılması yoluna gidilmiştir.

C) Kuruluşum web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel değerlendirme ve yatırımlar" başlıklı kısımda yer alan sürekli bilgilendirme form formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak sürekli bilgilendirme formu Kuruluşum web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması için;

bundanlar bilgi edinilmesi ve görüşülmesi için


**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

NO2741

Sıra : B.02.1.SPK.0.15 - 266
Konu : 4739

18.3.2008



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

Gayrimenkul Değerleme LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

ANKARA 44. NOTERLİK
Ahmetiye C. 103 A Blokta 8. Kat: 10308
06100 SİĞIRCI - ANKARA/ANKARA

14 SUBAT 2014

Tarih : 06.12.2013

SURET

No: 402508
002835

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

 **ANKARA 44. NOTERLİK**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu


Bekir YENER YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

 **ANKARA 44. NOTERLİK**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu