

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_161)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada 38 parsel
Esenyurt / İSTANBUL**

“ KARMA PROJE ”

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 (DEVREDİLEBİLİMLERİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
 - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

11. SONUÇ

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

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan 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_161_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Yeşilkent Mahallesi, 2073. Sokak posta adresinde ve imarın 2945 ada, 38 nolu parselinde kain arsada Yeşil GYO A.Ş.' ye ait hissesinin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 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- 161 nolu

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

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

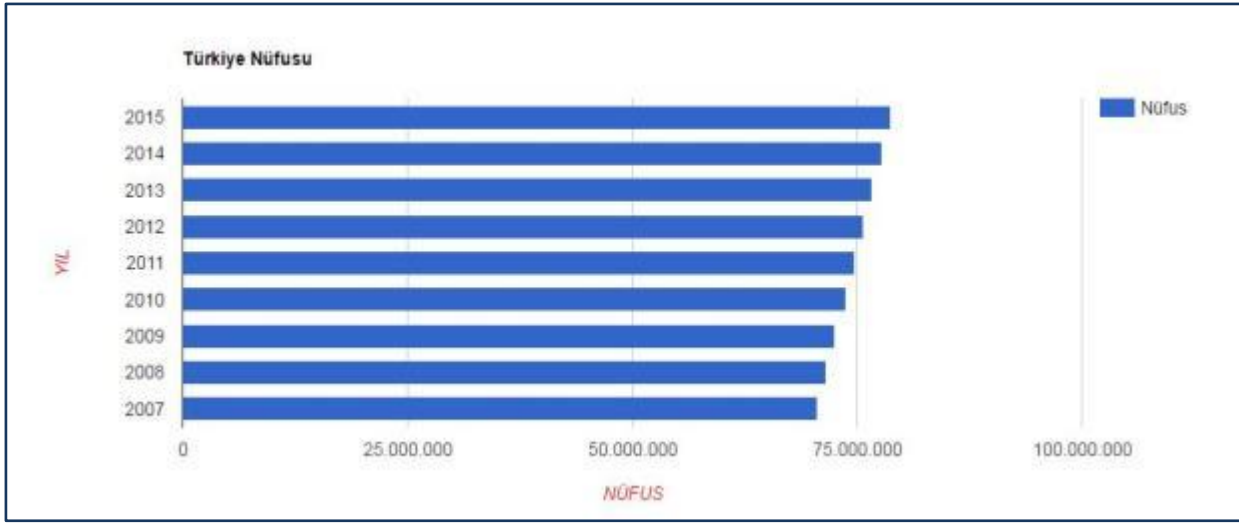
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin 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.

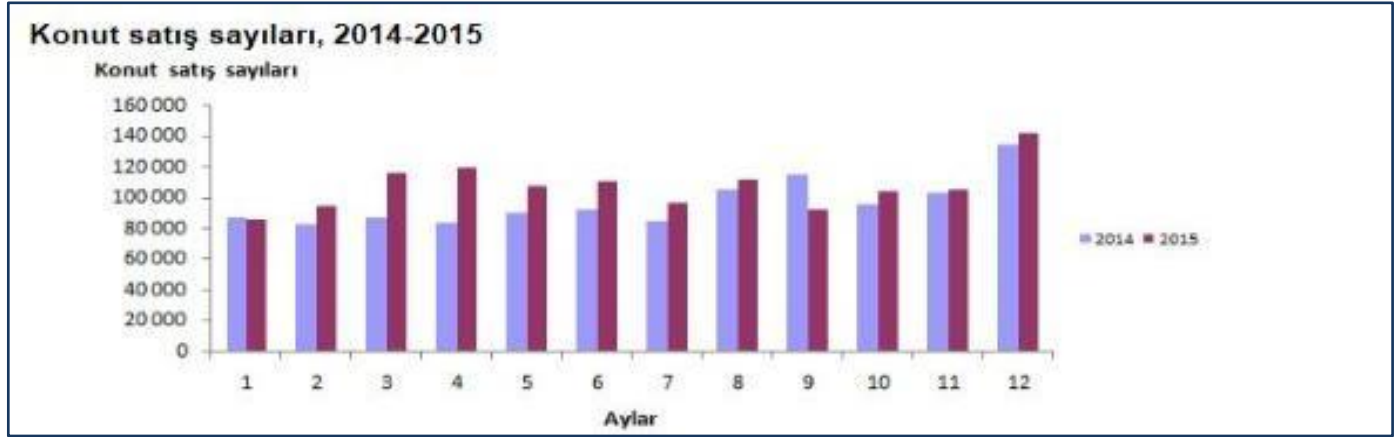
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci 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 taşınmaz, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2073 Sokak üzerinde konumlu 2945 ada 38 parseldir.

Taşınmazın 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.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

1980'li yılların sonuna doğru gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelen bölgeye olan talep, Beylikdüzü - TEM bağlantı yolunun da faaliyete geçmesiyle en üst düzeye ulaşmıştır.

Bu bağlamda Avrupa Yakasındaki en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri olan Beylikdüzü ve Esenyurt Bölgeleri, Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İstanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri, Modernist, Fi-Tower ve İnnovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Fatih Üniversitesi, Beykent Üniversitesi gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Migros, Real, Carrefour, Beylicium, Marka City gibi büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir bölge haline gelmiştir.

Taşınmazın ulaşım bağlantısı E-5 (D-100) Karayolu ile Avcılarda Büyükçekmece istikametine giderken Haramidereyi geçtikten sonra E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause ve Real Alışveriş Merkezlerinin yanından sağa dönülerek varılan 7. Cadde takiben veya E-5 Karayolu Bizimkent sapağından Esenyurt yönüne dönülerek Atatürk Bulvarı ve Ufuk Caddesi takiben sağlanmaktadır.

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

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 600 m.
- Avcılara..... 6,5 km.
- Büyükçekmeceye..... 7 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 17 km.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 38 nolu parsel 16.027,56 m2 yüzölçümüne sahiptir.
- Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin hissesine düşen arsa miktarı 14.363,02 m2 dir.
- Parsel kuzeyde 2053. Sokağa; güneyde ise Fi Tower projesi ve İnnovia 3. etap projesine cepheli konumdadır.
- Kabaca yamuk şeklindedir.
- Eğimli ve engebesiz bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parselin sokağa cephesi yaklaşık 120 m. dir.
- Hali hazırda parsel ile 2.053. Sokak arasında dere bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi bu kısmın planlarda yol olarak görüldüğünü belirtmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Parsel üzerinde halihazırda inşa halinde olan İnnovia 4. etap projesine ait geçici şantiye konteynerleri bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için 23.12.2015 tarihinde 2015/31730 no ile yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatına göre projede A, B ve C bloklar olmak üzere 3 blok yer almaktadır. A blok yurt bloğu olup B ve C bloklar konut + ofis ve işyerlerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 81.714 m2 dir. Yapı ruhsatının içeriği aşağıda tabloda sunulmuştur.

A BLOK		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)
Yurt	1	42.244,00
Ortak Alan		11.526,00
Toplam	1	53.770,00

B BLOK		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)
Mesken	140	9.759,40
Ofis ve İşyeri	6	1.057,80
Ortak Alan		5.409,80
Toplam	146	16.227,00

C BLOK		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)
Mesken	84	5.619,60
Ofis ve İşyeri	2	198,00
Ortak Alan		5.899,40
Toplam	86	11.717,00

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün	
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği	
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2945	Arsa Payı	
Bucağı		Parsel No	38	Blok No	
Mahallesi		Niteliği	ARSA	Kat No	
Köyü	ESENYURT KÖYÜ	Yüzölçümü	16.027,56 m ²	Bağımsız Bölüm No	
Sokağı		Yevmiye No	33584	Eklentisi	
Mevkii		Cilt No	522	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	51770		Kat İrtifakı
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				718151000/801378000

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 12.12.2016 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazın Yeşil GYO hissesi üzerinde ;

Rehinler Bölümünde;

*Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 18.12.2015 tarih ve 78783 yevmiye no ile 68.000.000 (para birimi belirtilmemiştir.) bedelle ipotek mevcuttur.

Yeşil GYO hissesi üzerinde ipotek bulunmaktadır. İpotek şerhi 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 sunulmuştur.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	:	Rapora konu taşınmazın 718151000/801378000 hissesinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alma işlemi 02.07.2013 tarihinde 33584 yevmiye numarası ile gerçekleşmiştir.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Esenyurt Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre: 1) TAKS: 0,40 2) KAKS: 2,50 3) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut + ticaret alanlarında; a) Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. b) 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 düşürülmesidir durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. c) Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. d) Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin ve ya devredilecektir. e) Bu alanda yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanların miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenlemesahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazımİmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. f) Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu; -Parsel büyüklüğünün 5000 m2 ile 10000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerlerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m2 ile 15000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m2 ile 20000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15, -Parsel büyüklüğünün 20000 m2 ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.
--	--

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut ipotek kaydı kısıtlayıcı olmadığından, devredilebilmesine engel bulunmamaktadır.

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

Yeşil GYO hissesi üzerinde mevcut ipotek kaydı 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 sunulmuştur.

Taşınmaz, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığından "proje" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

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

Parsel üzerinde hayata geçirilecek olan projeye ilgili olarak ruhsatlar alınmış olup inşaat süreci henüz başlanılmamış olduğundan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

İlgili taşınmazlara ait 23.12.2015 tarih 2015/31730 nolu yapı ruhsatları incelenmiştir. (Aynı tarih ve no ile A-B-C bloklar'ın her biri için ayrı ruhsatlar düzenlenmiştir.) Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için 23.12.2015 tarihinde 2015/31730 no ile yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatına göre projede A, B ve C bloklar olmak üzere 3 blok yer almaktadır. A blok yurt bloğu olup B ve C bloklar konut + ofis ve işyerlerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 81.714 m2 dir. Yapı ruhsatının içeriği aşağıda tabloda sunulmuştur.

2945 ADA 38 PARSEL YURT ve KONUT PROJESİ RUHSAT BİLGİLERİ

Arsa Alanı	16.027,56
------------	-----------

BLOK NO.	RUHSAT		İNŞAAT ALANI
	TARİHİ	NO.	
A	23.12.2015	2015/31730	53.770,00
B	23.12.2015	2015/31730	16.227,00
C	23.12.2015	2015/31730	11.717,00
Σ			81.714,00

BLOK NO.	BAĞIMSIZ BÖLÜM			
	Σ	KONUT	OFİS ve İŞYERİ	YURT
A	1			1
B	146	140	6	
C	86	84	2	
Σ	233	224	8	1

BLOK NO.	M ²				
	Σ	KONUT	OFİS ve İŞYERİ	YURT	ORTAK MAHAL
A	53.770,00			42.244,00	11.526,00
B	16.227,00	9.759,40	1.057,80		5.409,80
C	11.717,00	5.619,60	198,00		5.899,40
Σ	81.714,00	15.379,00	1.255,80	42.244,00	22.835,20

Satışa Esas Mesken Alanı:	15.379,00
Satışa Esas Ofis-İşyeri Alanı:	1.255,80
Satışa Esas Yurt Alanı:	42.244,00
Toplam Ortak Alan:	22.835,20
YeşilGYO mesken payı (%50)	7689,5
YeşilGYO ticari ünit payı (%100)	1.255,80
Yurt (%100)	42.244,00

İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre:

- **TAKS:** 0,40
- **KAKS:** 2,50
- 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 düşürülmüş durumda 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 ve ya devredilecektir.
- Bu alanda yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanların miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenlemesinin 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 değerlerine göre yapılaşma hakkı %5,
 - -Parsel büyüklüğünün 10000 m2 ile 15000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,
 - -Parsel büyüklüğünün 15000 m2 ile 20000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15,
 - -Parsel büyüklüğünün 20000 m2 ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

Yapı denetim faaliyetleri Esenyurt Belediyesince yürütülecektir.

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 yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 80 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı
- Ayrıcalıklı konumu,
- Nitelikli projelere olan yakınlığı,
- Bölgede altyapı bulunması,
- Mevcut imar durumu,
- Yüzölçümünün büyüklüğü.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Hisseli olması.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

Kozapark Emlak,0212 672 1270 ; Taşınmaz ile aynı bölgede, Esenkent Mahallesi'nde, 8.000 m2 yüzölçümlü, Kaks:2, Kat adedi:4 imar şartlarına sahip, Özel Eğitim Alanı lejantlı arsa 8.000.000,-USD bedelle satılıktır. **(3.518TL/m2)**

Remax, 0 216 651 9000; Taşınmaz ile aynı bölgede, Yeşilkent Mahallesi'nde, 2.927 m2 yüzölçümlü, Kaks:1,50, hmax:15,50imar şartlarına sahip, Eğitim Alanı lejantlı arsa 3.100.000,-USD bedelle satılıktır. **(3.726TL/m2)**

Remax, 0 216 651 9000; Taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Mahallesi'nde konumlu, 500 m2 yüzölçümlü, Eğitim Alanı lejlantlı arsa 480.000,-TL bedelle satılıktır. **(960,-TL/m2)**

Remax, 0 216 651 9000; Taşınmaz ile aynı bölgede, 7.064 m2 yüzölçümlü, Kaks:1,50, hmax:15,50imar şartlarına sahip, Eğitim Alanı lejlantlı arsa 9.750.000,-USD bedelle satılıktır. **(4.856TL/m2)**

Sahibinden, 0 532 617 1671; Taşınmaz ile aynı bölgede, Yeşilkent Mahallesi'nde, Innovia ya yakın , 5.120 m2 yüzölçümlü, Kaks:1,50, hmax:15,50imar şartlarına sahip, Alanı lejlantlı arsa 10.240.000,-USD bedelle satılıktır. **(7.036 TL/m2)**

Sahibinden, 0 539 362 1310; Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 1015 m2 yüzölçümlü, H:12,50 imar şartlarına sahip, Konut lejlantlı arsa 155.000,-TL bedelle satılıktır. **(1.476,-TL/m2)**

Coldwell Banker, 0 212 853 16 16; Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 9.500 m2 yüzölçümlü, H:12,50 imar şartlarına sahip, Konut lejlantlı arsa 6.150.000,-USD bedelle satılıktır. **(2.277,-TL/m2)**

KONUT EMSALLERİ:

Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15; Innovia 1 içerisinde konumlu 18 kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 590.000 TL bedelle satılıktır. **(4.957 TL/m2)**

Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15; Innovia 1 içerisinde konumlu 14 kat (havuz cephe) 1+1 75 m2 alanlı mesken 350.000 TL bedelle satılıktır. **(4.667 TL/m2)**

Owner Emlak, 0 0 542 369 97 49; Innovia 1 içerisinde konumlu 7 kat (dış cephe) 1+1 75 m2 alanlı mesken 340.000 TL bedelle satılıktır. **(4.533 TL/m2)**

Bağdatlılar Emlak, 0 212 854 33 99; Innovia 1 içerisinde konumlu 14 kat (havuz cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 585.000 TL bedelle satılıktır. **(4.916 TL/m2)**

Uni Emlak, 0 212 669 18 64; Innovia 1 içerisinde konumlu zemin kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 580.000 TL bedelle satılıktır. **(3.874 TL/m2)**

Bağdatlılar Emlak, 0 212 854 33 99; Innovia 1 içerisinde konumlu zemin kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 580.000 TL bedelle satılıktır. **(3.874 TL/m2)**

Uni Emlak, 0 212 669 18 64; Innovia 1 içerisinde konumlu 14 kat (havuz cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 585.000 TL bedelle satılıktır. **(4.916 TL/m2)**

Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15; Innovia 1 içerisinde konumlu zemin kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 570.000 TL bedelle satılıktır. **(4.790 TL/m2)**

DÜKKAN EMSALLERİ:

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 sahiptir.

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 taşınmaz arsa nitelikli olup, bölünmüş kısım değer analizine uygun bulunmamıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Alt bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmede dikkate alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın ulaşım imkanlarının kolaylığı, ayrıcalıklı konumu, nitelikli projelere olan yakınlığı, bölgede altyapı bulunması, mevcut imar durumu, yüzölçümünün büyüklüğü gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, hisseli olması gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi Kabulleri

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgemelerini kapsar. Rapor konusu parselin üzerinde imar durumu itibarıyla konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar raporun ilgili kısımlarında sıralanmıştır.

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 Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Bu yöntemde mevcut Pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması ve konu arsa için kıymet takdiri yapılmıştır.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m2 birim değeri 3.200 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsanın değeri;

16.027,56 m² x 3.200 TL = 51.288.000 TL

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ne ait arsa hissesinin değeri ise,

14.363,02 m² x 3.200 TL = **45.960.000 TL** olarak belirlenmiştir.

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi Analizi:

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgemelerini kapsar. Rapor konusu parselin üzerinde imar durumu itibarıyla konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

(*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2016 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan mesken ve işyerleri için 4A, yurt için 4C tipi yapılar için belirlenen 800,- TL/m² ve 1.030,-TL/m² değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

(**)Bölgede benzer nitelikte taşınmaz emsali bulunmadığından piyasan çıkartım yapılamamış olup satışa konu olması durumunda m² birim satış değerinin konut fiyatlarından bir miktar düşük olacağı düşünülmektedir. Buna göre m² birim satış değeri 3.300 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Toplam arsa alanı: 16.027,56 m²

Toplam inşaat alanı: 81.714 m²

Satışa esas mesken alanı: 15.379 m²

Satışa esas ofis-işyeri alanı: 1255,80 m²

Satışa esas yurt alanı: 42.244 m²

Toplam ortak alan: 22.835,20 m²

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir;

Mesken Birim İnşaat Maliyeti: 800 TL/m² (*)

İşyeri Birim İnşaat Maliyeti: 800 TL/m² (*)

Yurt Birim İnşaat Maliyeti: 1.030 TL/m² (*) olmak üzere ortalama birim inşaat maliyeti yaklaşık 890 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Altyapı-peyzaj-proje-ruhsat danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri: İnşaat maliyetinin %15 i olarak alınmıştır.

Girişimci Karı: İnşaat maliyeti üzerinden %30 olarak alınmıştır.

Buna göre toplam inşaat maliyeti;

890,-TL/m² x 1,15 x 1,30 = 1.330,-TL/m²

Birim Satış Değerleri;

Mesken ortalama birim satış değeri: 3.800 TL/m²

Ofis-İşyeri ortalama birim satış değeri: 6.500 TL/m²

Yurt ortalama birim satış değeri: 2.500 TL/m²

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A -B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A=

Mesken:15.379 m² x 3.800 TL/m² = 58.440.000 TL

Ofis-İşyeri: 1.255,80 m² x 6.500 TL/m² = 8.162.000 TL

Yurt:42.244 m² x2.500 TL/m² = 105.610.000 TL

TOPLAM: 172.212.000 TL

B=

Toplam İnşaat Alanı: 81.714 m² x 1.330 TL/m² = 108.680.000 TL

Buna göre rapora konu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A-B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapora konu parselin değeri;

Arsa Değeri = 172.212.000 TL - 108.680.000 TL = **63.532.000 TL olarak;**

Arsa m² birim değer; 63.532.000 TL / 16.027,56 m² = 3.963,92 TL/m²

Arsanın Yeşil GYO A.Ş. nin hissesine düşen kısmının değeri ise;

3.963,92 TL/m² x 14.363,02 m² = ~ **56.930.000 TL** olarak belirlenmiştir.

** Projenin birmiş haldeki değerinin hesaplanması için İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve sonuçları rapor ekindeki tabloda verilmiştir.*

Karma proje dahilindeki konut, ofis satışları ve yurdun kiralanması halinde bir projeksiyon yapılmıştır. Toplam 10 yıl bileşeni alınmış, konut ve ofislerin satış birim fiyatları projeksiyona eklenmiştir. Ayrıca yurdun firma ile Kredi Yurtlar Genel Müdürlüğü arasında yapılmış olan ön protokol gereği, 2017 Ağustos ayında teslimat yapacağı, 2017 yılında 5 ay kira alacağı, daha sonraki yıllarda 12 ay boyunca kira alacağı formülasyonlara eklenmiştir.

Kullanılan büyüme oranı % 5, iskonto oranı mevcut ekonomik şartlar göz önüne alınarak % 11 olarak belirlenmiştir.

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, Gelir İndirgeme Yöntemi ve Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır.

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan 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

Taşınmazlar, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığından "Projeler" 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 değerleme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 28 (yirmisekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Yeşil GYO hissesine düşen kısmın Arsa Değer Takdiri;

45.960.000.-TL (KırkbeşmilyondokuzyüzaltmışbinTürkLirası)

~ 11.990.607.-EURO (OnbirmilyondokuzyüzdoksanbinaltıyüzyediEuro)

~ 12.699.640.-USD (OnikimilyonalıtyüzdoksandokuzbinaltıyüzkırkAmerikanDoları)

-Yeşil GYO hissesine düşen kısmın halihazır durumuyla Arsa Değer Takdiri;

45.960.000.-TL (KırkbeşmilyondokuzyüzaltmışbinTürkLirası)

~ 11.990.607.-EURO (OnbirmilyondokuzyüzdoksanbinaltıyüzyediEuro)

~ 12.699.640.-USD (OnikimilyonalıtyüzdoksandokuzbinaltıyüzkırkAmerikanDoları)

-Projenin bitmişlik durumunda bugünkü rayiç değeri (Projeksiyon değeri):

131.035.155.-TL (YüzotuzbirmilyonotuzbeşbinyüzellibeşTürkLirası)

~ 34.186.057.-EURO (OtuzdörtmilyonyüzseksenaltıbinelliyediEuro)

~ 36.207.559.-USD (OtuzaltımilyonikiyüzyedibinbeşyüzellidokuzAmerikanDoları)

- Sigorta Değeri;

Değerleme konusu taşınmazın bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Nil Birsen ORAL
SPK Lisans No : 403129



KONTROL
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



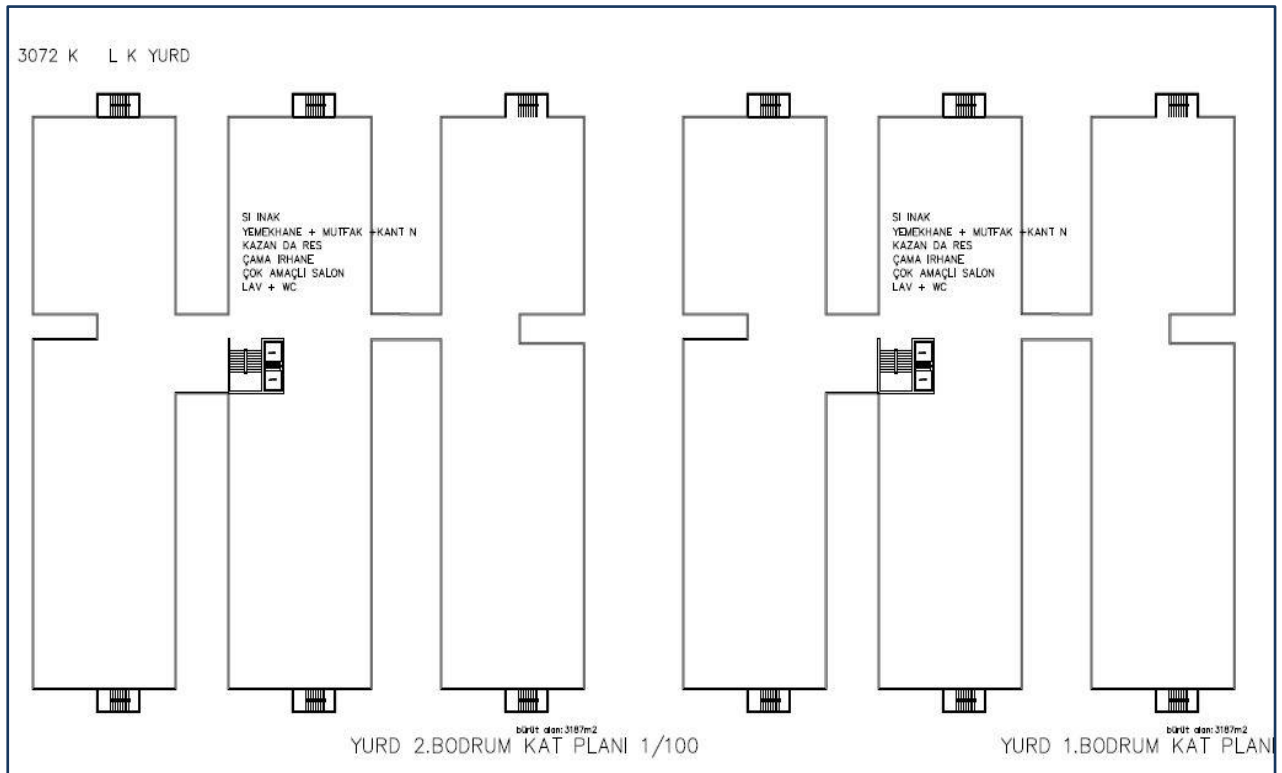
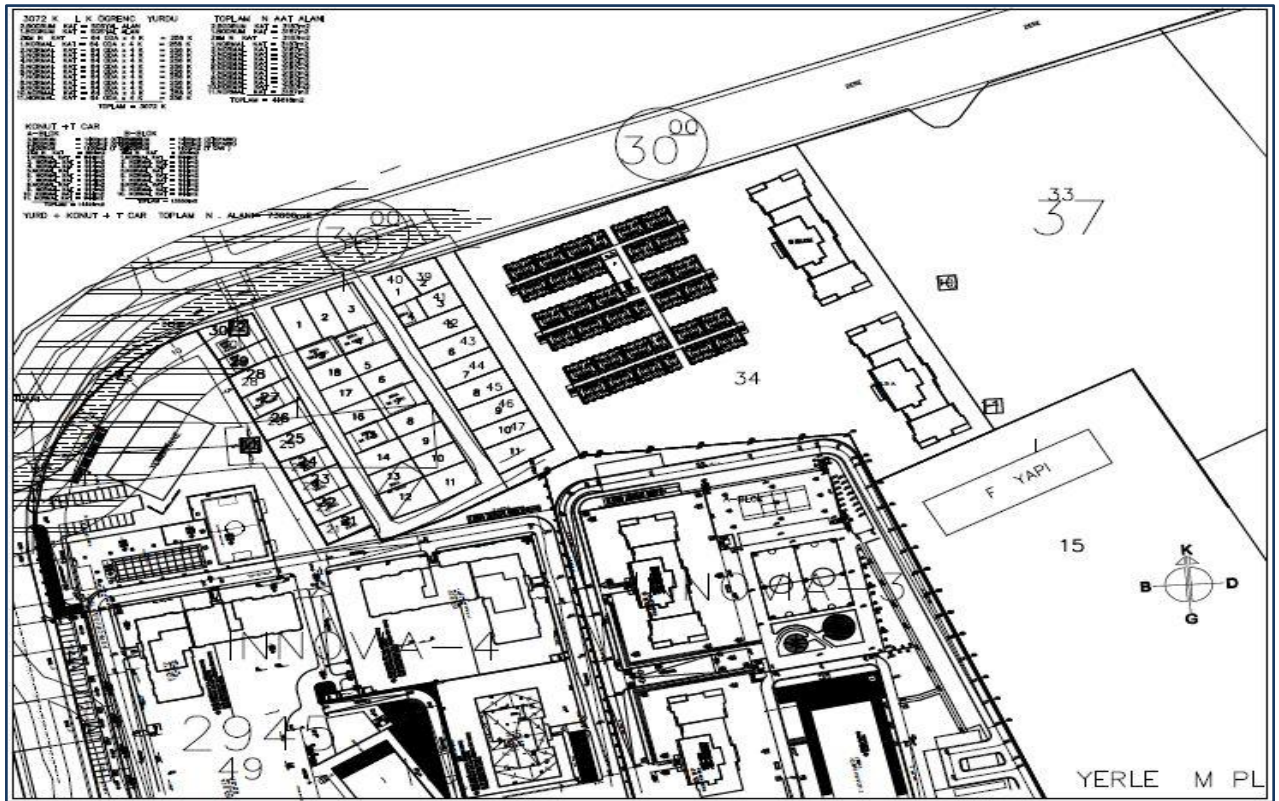
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508

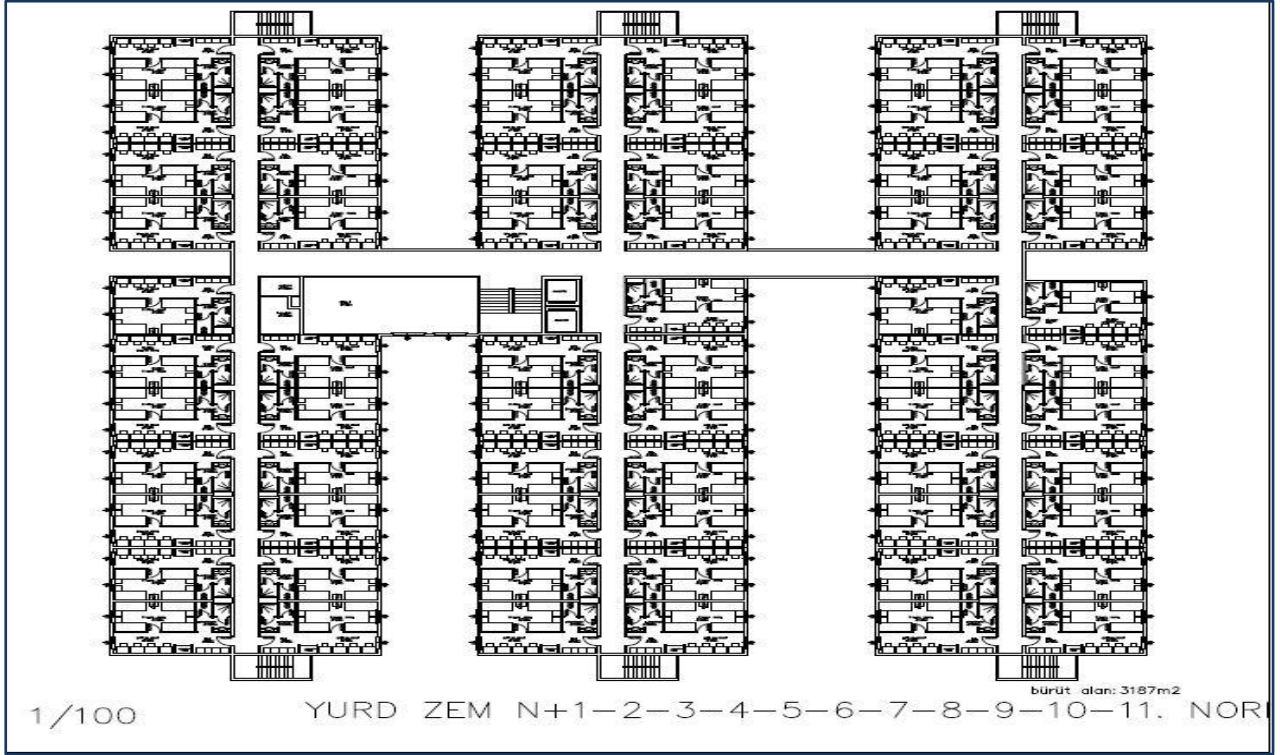


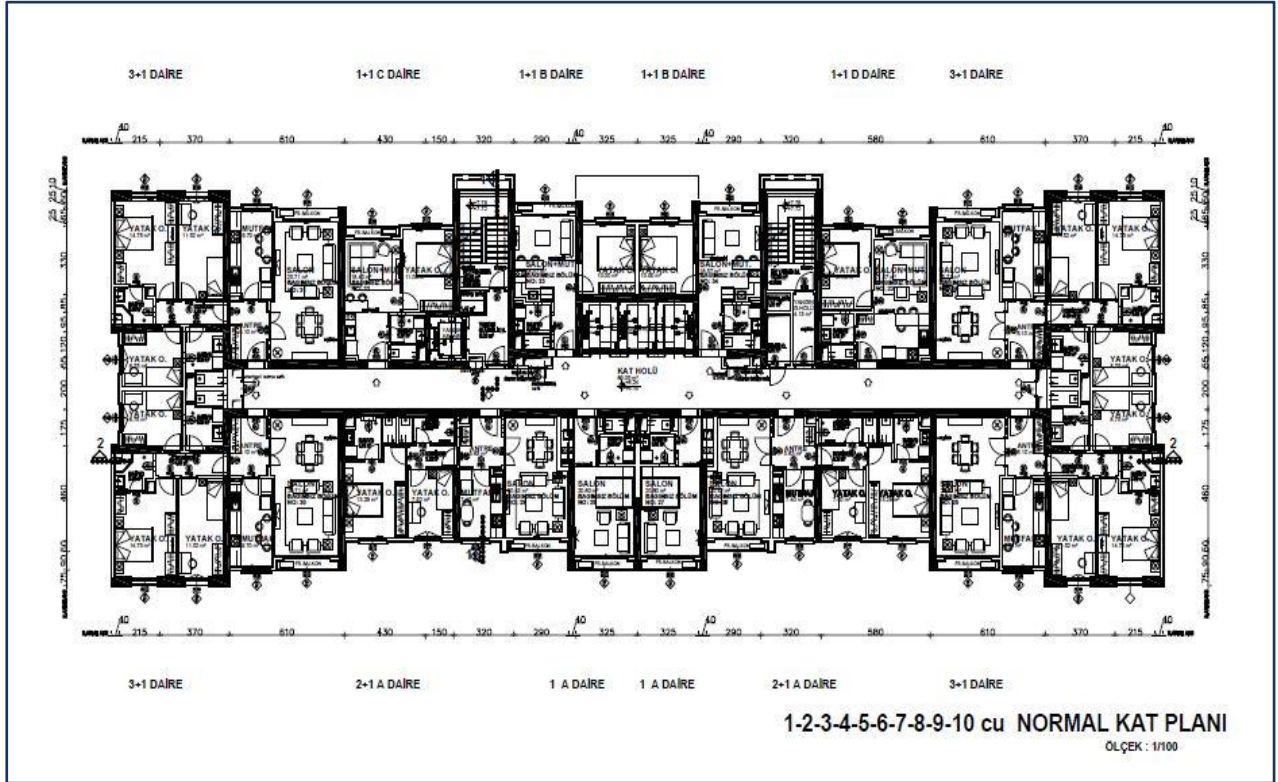
12.EKLER



De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6
06700 - Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA







**T.C
ESENİYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

SAYI: 56517060

34600/145842

19.12.2014

KONU: İmar Planları hk.

Yeşil GYO A.Ş.
Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18
Cevizlibağ/İSTANBUL

İlgi: 18.12.2014 tarih ve 145842/38041 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz Esenyurt İlçesi Yeşilkent Mahallesi 2945 ada 38 parsel (eski 2945 ada 34 parsel), İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1527 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Taks:0.40 Kaks:2.50 Konut Alanında** kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Muhsin AKBOĞA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü - Doğan Arslan Bulvarı 34510 ESENİYURT / İSTANBUL
TEL : (0212) 622 03 33 Fax : (0212) 622 03 99 www.esenyurt.bel.tr

GYO YAZISI



Tarih:29.12.2016

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İSTANBUL ili , ESENYURT ilçesi ,2945 Ada, 38 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, HALKBANKASI A.Ş. lehine, 18.12.2015 tarihli 68.000.000 TL değerindeki ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TAKBİSLER

Raporlayan		Tarih / Saat		Başvuru No		Dekont No		Miktar	
TKGM Portal		12.12.2016 15:07:20		2016-139388		20161212-1306-F01155		17,50 TL	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi		AnaTasınmaz		Mevki					
Zemin No		81493267		Cilt / Sayfa No		522 / 51770			
İl / İlçe		İSTANBUL / ESENYURT		Ada / Parsel		2945 / 38			
Kurum Adı		Esenyurt		Yüzölçüm		16027,56000			
Mahalle / Köy Adı		ESENYURT Köyü		Ana Tasınmaz Nitelik		Arsa			
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Malik				Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye			
ARTAŞ İNŞAAT SAN.VE TİC.A.Ş.				16500000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
CEMİL DANIŞ				7500000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
Ş/B/İ		Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye			
Şerh		Kamu Haczi : ÇORLU VERGİ DAİRESİ nin 19/08/2016 tarih 19783 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1602840 TL (Alacaklı : 0)				22.08.2016 - 53187			
Şerh		Kamu Haczi : ÇORLU VERGİ DAİRESİ nin 11/08/2016 tarih 18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1820866 TL (Alacaklı : 0)				05.09.2016 - 56220			
Şerh		Kamu Haczi : ÇORLU VERGİ DAİRESİ nin 19/08/2016 tarih 19783 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1602840,00 TL (Alacaklı : ÇORLU VERGİ DAİRESİ)				29.09.2016 - 60761			
DÜNDAR UÇAR				3000000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
ESENYURT BELEDİYESİ				68504000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
Ş/B/İ		Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye			
Şerh		Kamu Haczi : BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE nin 03/11/2010 tarih 23321 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7.086.212 TL (Alacaklı : 0)				12.11.2010 - 31074			
FUAT YAPRAK				3000000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
GÜLHAN ULAŞAN				2250000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
Ş/B/İ		Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye			

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:08 1

Şerh		Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 08/01/2008 tarih 07.GLR.2008/31 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENYURT BELEDİYESİ)				14.01.2008 - 666	
GÜLZADE ARSLAN		2250000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
Ş/B/İ		Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh		Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 08/01/2008 tarih 07.GLR.2008/31 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENYURT BELEDİYESİ)				14.01.2008 - 666	
HAKKI YAVAŞ		2250000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
MEMET ALAGÖZ		1800000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
OSMAN TATLISU		3750000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
Ş/B/İ		Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Şerh		Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 08/01/2008 tarih 07.GLR.2008/31 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENYURT BELEDİYESİ)				14.01.2008 - 666	
ÖZKÖK YAPI TURİZM SANAYİ VE TİC.LTD.ŞTİ.		16500000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
REYHAN YILDIZ		2250000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
SEVGİ GÜLDAL		15000000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
SEVİM AKIN		3000000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
YÜKSEL TATLISU		2700000 / 1602756000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		718151000 / 801378000		İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584			
MUSTAFA GÜLDAL		75000 / 44521000		Satış - 19.12.2014 - 72357			
MESUT GÜLDAL		375000 / 44521000		Satış - 26.11.2015 - 72850			
İpotek							
Alacaklı		Borç		Derece		Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.		68000000,00		1.0		18.12.2015 - 78783	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi							

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:08 2

Taşınmaz		Hisse Pay/Payda		Borçlu Malik		Tescil Tarih-Yevmiye	
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 38 Parsel		718151000/801378000		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		18.12.2015 - 78783	

**PROJEKSİYON DEĞER İÇİN HAZIRLANAN
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kiralanabilir Alan (m2)			53770							
Satılabilir Alan (Mesken-Yeşil Gyo hissesi) (m2)			7690							
Satılabilir Alan (Ofis-işyeri) (m2)			1256							
Yurt Aylık Kira Geliri (USD)	134.752,00	141.489,60	148.564,08	155.992,28	163.791,90	171.981,49	180.580,57	189.609,60	199.090,08	209.044,58
Konut Projeksiyon										
Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	1.078,00	1.131,90	1.188,50							
Azami Yıllık Satış Gelirini	8.289.820,00	8.704.311,00	9.139.526,55							
Satış Oranı	30%	30%	40%							
Ticaret Projeksiyon										
İşyeri Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	1.844,00	1.936,20								
Azami Yıllık Satış Gelirini	2.316.064,00	2.431.867,20								
Satış Oranı	50%	50%								
31.12.2016 USD/TL			3.525							
Real İskonto Oranı			11,00%							
Real İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,29	1,44	1,59	1,77	1,96	2,18	2,42	2,69
Yıllık Kira Gelirleri	673.760,00	1.697.875,20	1.782.765,96	1.871.907,41	1.965.502,78	2.063.777,92	2.166.966,81	2.275.315,15	2.389.080,91	2.508.534,96
Konut Satış Gelirleri	2.486.946,00	2.611.293,30	3.655.810,62							
İşyeri Satış Gelirleri	1.158.032,00	1.215.933,60								
Serbest Nakit Akımı	4.316.738,00	5.525.102,10	5.438.579,58	1.871.907,41	1.965.502,78	2.063.777,92	2.166.966,81	2.275.315,15	2.389.080,91	2.508.534,96
Son Değer										43.899.361,75
İndirgenmiş Nakit Akımının Bugünkü Değeri	4.113.083,81	4.740.542,34	4.203.879,23	1.303.545,30	1.233.083,39	1.166.430,23	1.103.379,95	1.043.737,79	987.319,53	933.950,91
Son Değerin Bugünkü Değeri										16.344.140,91
31.12.2016 itibarıyla Toplam Değer (USD)			37.173.093,40							
31.12.2016 itibarıyla Toplam Değer (TL)			131.035.154,25							

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - 15524
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2013

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluna (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinizin, Bankacılık Değerleme Hizmeti Vererek Kurulardan Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkul bağlı hak ve faydaları değerlemek" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan unvan ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuz yapacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin stresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 3411 sayılı Bankacılık Kanununa 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Anlık ve Hazinre dönmeleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmesi olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmasını kılavuzluğunda, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile ilgili olan personel tarafından yer alan nitelikleri taşıyan kişilerin, bu durumu teyid edecek belgelerin dikiminde edilmemesi ilgili kişiler tarafından talep edilmektedir. Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde düzenlenen hükümlerine bu konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili kişiler tarafından talep edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevcut maddelerin aykırılığı ile karşılanması halinde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlanması kılavuzluğunda Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını teyid, bu nitelikleri teyid edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde düzenlenen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevcut maddelerin aykırılığı ile karşılanması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Kuruluşa Başvuru No: 191 Kuruluşun Adı: DEGA A.Ş.
Tic. Sic. No: 274566-05 Fide: 1372-024-08-71
İnternet adresi: www.dega.org.tr

Diğer taraftan, Kurulan 10.02.2012 tarih ve 4882 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerleme raporlarını Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlaması (sözleşmeli kişilerle hazırlanabilir), raporlarda "Yasad Düran Değer" ve (Raporun) istenen yerin konumu, durumu, kalınlığı, mahalliyet ve çevre emelleri gibi öneme alınarak satılabilir, mevzuatı piyasası koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projedeki duruma ve alana göre değerlendiren değer) maddesi yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususlara istinaden yer verilerek bu konulara hususla ilişkin "Kısa rapor" formatında rapor hazırlanmasına ve değerlendiren gerçek kişilerin gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkul karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin 1/1000 ölçekli fotoğraflarını raporlarında maddesi yer verilmesi için gözetilmesi,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yılda bir kez onayla peşin ve yitirilen kuruluşa değerleme raporuna istinaden yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin adı ve soyadları ile istinaden bulunması ve raporlara ekli imzalı birer örneğinin maddesi kuruluşa gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

"Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususunda azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir husus altında kalmadan başmese bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağlamda" başlıklı 5 inci ve "Maddesi Özet ve Yitirili" başlıklı 7 ncı maddesinde hükmüne bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

"Sözleşmeli olarak rapor hazırlanması kılavuzluğunda Yönetmeliğin bağlamında ilişkin hükümler çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlanması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili emmelleri gerektiren diğer alımlarda, söz konusu yükümlülükler değerleme kuruluşu tarafından takip edilmek emlak komisyonculuğu yapıldığına teyid edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılması yitirili teyid edilmesi,

"Sözleşmeli olarak çalışan kişilerin hazırladıkları raporları kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik amirler tabii tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yitirili teyid edilmesi,

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özge DALGIC
Daire Başkanı

Eki: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C. BASKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.13.01.0-15524
Konu : 4739

13.2.2013

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Korfalpa Sok. No:435
06700 GOP / ANKARA

İli: 11.12.2007 tarihli yazıdır.

22 Ocak 2013

İli: 11.12.2007 yazıdır. Şirketinizin, Kurulunuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmektedir. Kurumun gerçekleştirdiği Kurul Kararı Organ'ın 07.02.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talebinin onayla kararlaştırılması karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir. Ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerleme işlemlerinde, değerlendiren raporların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uzmanlar Değerleme Standartlarına Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan (Uzmanlar Değerleme Standartlarına uyum sağlanarak ve bunları uygulamaları zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyulduğuna Kurulunuzun izlenimi ve mevzuata aykırılıkların uygulanmalarına teyid edilmesi halinde Kurulunuz istisnadan çıkartılmasına yoluna gidilebileceği,

C) Kurulunuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve raporlar" başlıklı kısımda yer alan stresi bilgileri formu formatında uygun olarak tarafınıza hazırlanacak stresi bilgileri formu Kurulunuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve gizli tutulması gerektiği,

kuruluşun bilgileri edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özge DALGIC
Daire Başkanı

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya 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

Tarih : 06.12.2013 No:402508

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR