

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_179)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,
2945 ada 49 parsel, Esenyurt/İSTANBUL**

"Innovia 4 Projesi

(6.653 Adet Konut – 175 Adet İşyeri ")

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_179_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İnnovia Projesi 4. Etap bünyesinde yapımı devam eden projenin değer tespitiye 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- 179 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.

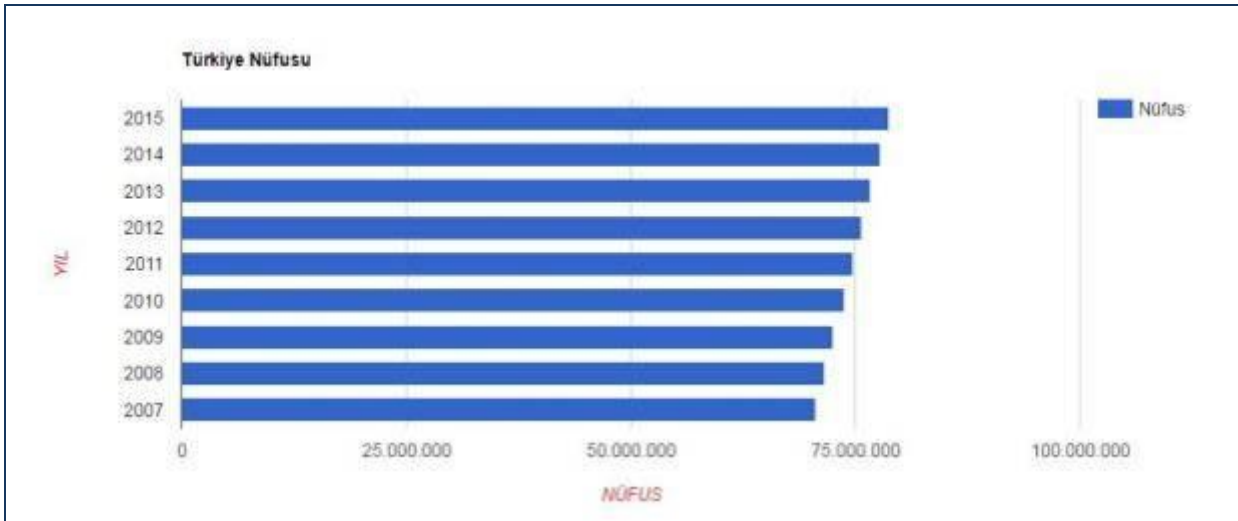
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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	72.661.312	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 iskontolu 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.

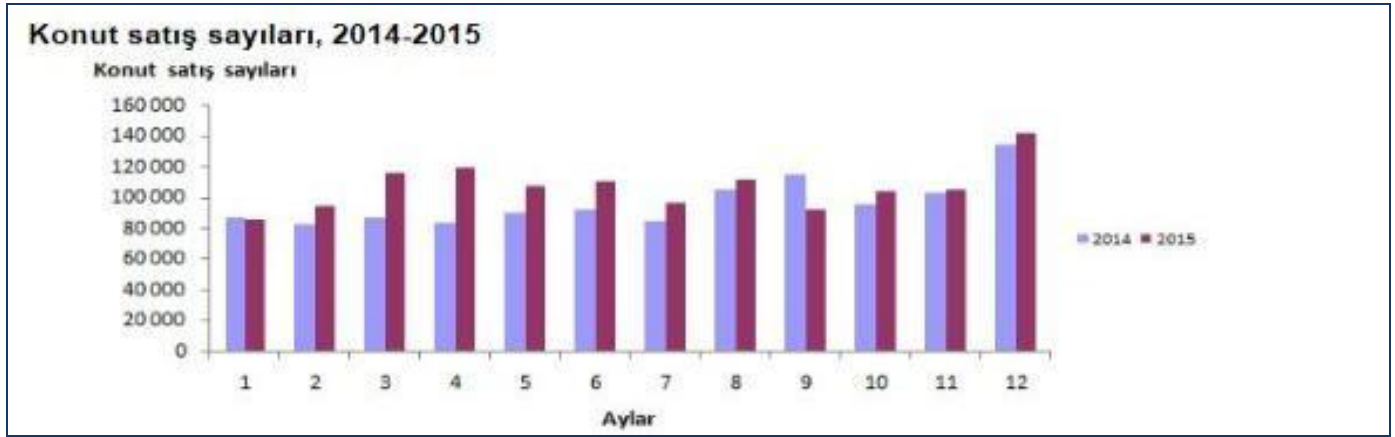
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

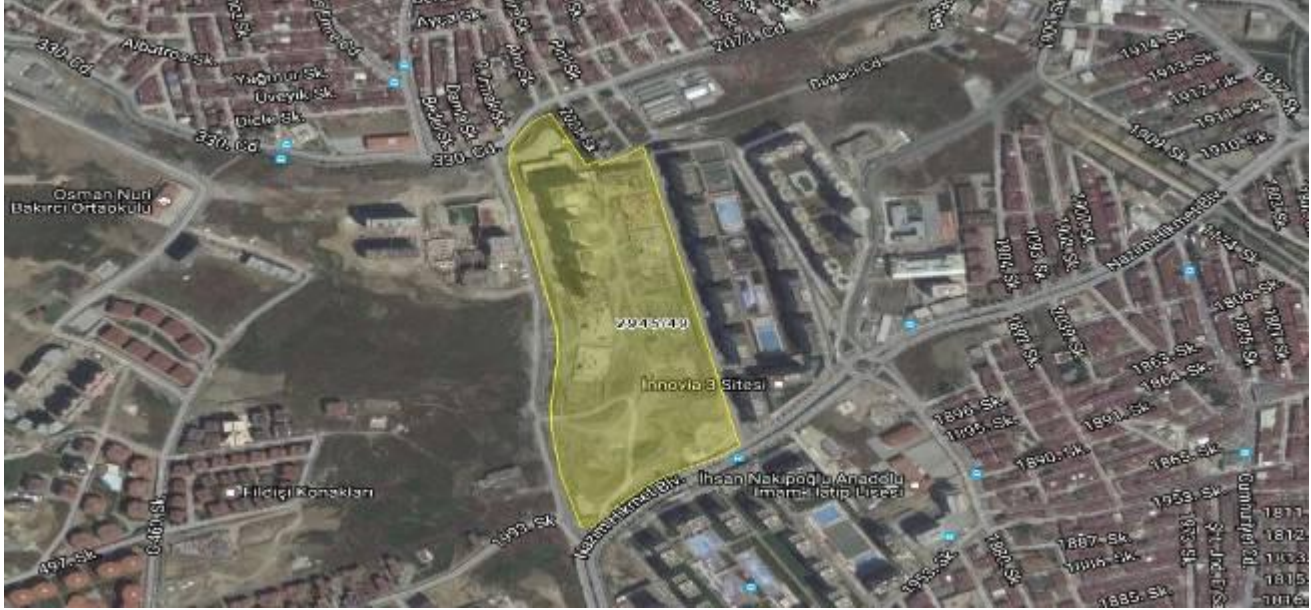
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin 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 4. Etap projesidir. 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 İlçesinde farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmektedir. Etaplar halinde gerçekleştirilen Innovia Projesi tamamlandığında, toplam konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır.

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

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

ETAPLAR	MÜLKİYETİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			FİİLİ OLARAK YEŞİL GYO'YA AİT GAYRİMENKULLER (**)			YEŞİL GYO PORTFÖYÜDE 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	241	1	242	31	0	31	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	0		0	0		0	0		0
Innovia I Kireş		1	1	0	1	1		1	1
Innovia-II.I Ticari	27		27	18		18	18		18
Innovia-II.II Ticari	124		124	7		7	7		7
Innovia-III Ticari	56		56	41		41	41		41
Σ	268	1	269	72	1	73	72	1	73
Σ	1464	17	1481	320	11	331	288	11	299

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

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İnnovia 4 Sitesine 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 1 ve 2 sitesi ve inşası devam eden Innovia 4 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

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

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

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

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu taşınmaz; 117.487,75 m² yüzölçümlü olan 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parselin topografik yapısı eğimli ve engebesizdir.
- Geometrik olarak yamuğa benzer şekildedir.
- Güney yönden Nazım Hikmet Bulvarı'na cephelidir. Parselin doğu yönden komşu olduğu 35 nolu parsel üzerinde İnnovia 3. Etap projesi bulunmaktadır. Batı yönden ise 2.073. Sokak'a cephelidir.
- Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.
- Bloklar 2-3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Proje tamamlandığında bünyesinde, açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, Fitness Center, basketbol-voleybol sahası, spor sahası, Sauna, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunacaktır.

- Taşınmazların halihazırda tamamlanma oranı yaklaşık % 39 seviyesindedir.

F1, F2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 ve A10 bloklarda kaba yapı ve duvar imalatları tamamlanmıştır. B2 ve F çarşının kaba yapısı bitmiştir. Bloklarda ki mevcut durum tabloda belirtilmiştir.	
BLOK ADI	TAMAMLANMA DURUMU
A1	Bodrum katların imalatı tamamlanmış ve tünel kalıp imalatları zemin kat seviyesindedir.
A2	Bodrum katların imalatı tamamlanmış ve tünel kalıp imalatları 12. kat seviyesindedir.
A3	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir.
A4	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Asansör çalışmaları başlamıştır
A5	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Asansör çalışmaları başlamıştır
A6	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Asansör çalışmaları başlamıştır
A7	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Asansör çalışmaları başlamıştır
A8	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Asansör çalışmaları başlamıştır
A9	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Asansör çalışmaları başlamıştır
A10	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir.
F1	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Asansör çalışmaları başlamıştır
F2	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. İnce, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir. Asansör çalışmaları başlamıştır
B1	Bodrum katların imalatı tamamlanmış ve tünel kalıp imalatları 10. kat seviyesindedir. Elektrik imalatına başlamıştır.
B2	Kaba yapı imalatları tamamlanmış. Duvar imalatları ile ince, mekanik ve elektrik işleri devam etmektedir.
C1	Genel hafriyat işleri ve sıyrma kazılan tamamlanmıştır. İksa çalışmaları devam etmektedir.
C2	Genel hafriyat işleri ve sıyrma kazılan tamamlanmıştır. İksa çalışmaları devam etmektedir.
C3	Genel hafriyat işleri ve sıyrma kazılan tamamlanmıştır. İksa çalışmaları tamamlanmış ve kazık çalışmaları devam etmektedir.
F Çarşısı	Kaba yapı imalatları tamamlanmıştır.
G Çarşısı	Tünel imalatı devam etmektedir.

- Rapora konu blokların kat adetleri ve toplam inşaat alanları aşağıda sunulmuştur.

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A1 BLOK	Konut	277	31.297,37
A2 BLOK	Konut	416	41.273,56
A3 BLOK	Konut	277	27.574,57
A4 BLOK	Konut	277	28.573,37
A5 BLOK	Konut	277	27.574,57
A6 BLOK	Konut	277	31.297,37
A7 BLOK	Konut	277	31.297,37
A8 BLOK	Konut	277	29.799,17
A9 BLOK	Konut	277	31.297,37
A10 BLOK	Konut	416	41.186,74
B1 BLOK	Konut	305	33.335,04
B2 BLOK	Konut	305	33.335,04
C1 BLOK	Konut	507	54.424,05
C2 BLOK	Konut	327	51.334,00
C3 BLOK	Konut	360	58.365,51
D BLOK	Konut	943	96.145,96
F1 BLOK	Konut	429	41.025,55
F2 BLOK	Konut	429	40.669,15

6.653	729.805,76
-------	------------

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A	Ticari	6	2.647,07
B	Ticari	28	4.189,58
C	Ticari	3	1.167,64
D	Ticari	24	1.869,29
E	Ticari	1	47,58
F	Ticari	82	9.588,86
G	Ticari	30	5.213,86
H	Ticari	1	1.286,14

175	26.010,02
-----	-----------

SANAT ATÖLYESİ-PARTİ EVİ			395,76
ÇOCUK KULÜBÜ			279,57
KAPALI HAVUZ-FITNESS			1.799,86
GİRİŞ TAKLARI			596,81
TESİSAT GALERİLERİ			11.545,06

14.617,06

770.432,84

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

TAPU BİLGİLERİ						
Tapu Sicil Kayıtları						
Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği		
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2945	Arsa Payı		
Bucağı	-	Parsel No	49	Blok No		
Mahallesi	ESENYURT KÖYÜ	Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü	-	Yüzölçümü	117.487,75 m²	Bağımsız		
Sokağı	-	Yevmiye No	37210	Eklentisi		
Mevkii		Cilt No	522	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	51781		Kat İrtifakı	
Tapunun edinme tarihi ve edinme sebebi					Cins tashihli	
Tarih	4.6.2015	Edinme sebebi	Kat Karşılığı Temlik		Kadastro tespitli	
				Arsa tapusu		x
Sahibi	Malikin Adı& Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				204161637000 / 293719375000	
Önceki mülk sahipleri	Son 3 yıldaki el el değiştirme bilgileri					

Yeşil GYO tarafından alınan 12.12.2016 tarihli takyidat yazıları ekte sunulmuş olup, taşınmazın üzerinde ipotek şerhleri, kamu haczi ve icrai haciz bulunduğu görülmüştür.

Taşınmazın üzerinde mevcut ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

Resmi kurumlara ait kamu haczi de taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu hisselerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Özel Güvenlik Bölgesinde Kalmaktadır.) Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü (20/12/2010 Sayı: 2724)

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	: Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri rapor sonunda sunulmuştur.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 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.

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

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Yeşil GYO A.Ş. ile yapılan görüşmelerde ilgili notun kaldırılması için resmi kurumlara başvuru sürecinde bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

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

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 yazı rapor ekinde konulmuştur.

Mülkiyetleri Yeşil GYO'ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu hisselerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

Taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilirler.

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

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 2945 ada, 49 nolu parsel için 27.03.2014 tarih ve 2014/10256 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.12.2016 tarih ve 2016-31801 sayılı yeni tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 770.432,84 m² 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 2945 ada, 49 nolu parsel için 27.03.2014 tarih ve 2014/10256 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.12.2016 tarih ve 2016-31801 sayılı yeni tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 770.432,84 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 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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

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 tesbitinde 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.

Konutlar için;

Ortalama m2 satış değeri : 4.200 TL

Ortalama m2 kira değeri : 15 TL

Satış Değeri / kira değeri : $4.200 / 15 = 280 \text{ Ay} / 12 \text{ Ay} = 23 \text{ Yıl}$

Buna göre Kapitalizasyon oranı : $100 / 23 = \% 4.348$ olarak belirlenmiştir.

Ticariler için;

Ortalama m2 satış değeri : 12.000 TL

Ortalama m2 kira değeri : 50 TL

Satış Değeri / kira değeri : $12.000 / 50 = 240 \text{ Ay} / 12 \text{ Ay} = 20 \text{ Yıl}$

Buna göre Kapitalizasyon oranı : $100 / 20 = \% 5.00$ olarak belirlenmiştir.

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede innovia 2 konumlu 14 kat (havuz cephe) 1+1 75 m2 alanlı mesken 350.000 TL bedelle satılıktır. (4.667 TL/m2)

Owner Emlak, 0 0 542 369 97 49; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede innovia 2 konumlu 7 kat (dış cephe) 1+1 75 m2 alanlı mesken 340.000 TL bedelle satılıktır. (4.533 TL/m2)

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

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

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)

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)

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

KİRA EMSALLERİ

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

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

Nasyonel Emlak, 0 530 041 28 41; Aynı bölgede konumlu, Innovia 1 sitesinde konumlu, 178 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 2.500.-TL bedelle kiralıktır. **(14.-TL/m2)**

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

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

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Toplam 2.116.269.448,80-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Gelir İndirgeme Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. Toplam 2.108.150.000,00-TL takdir edilen değer tutarıdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, ticari üniteler için kira birim değerlerinin yaklaşık 30.-TL/m2, konutlar için kira birim değerlerinin 15 TL/m2 civarında olabileceği tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Ruhsatı mevcut olup, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

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 yazı rapor ekinde konulmuştur.

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu hisselerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

Taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilirler.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 226 (İkiyüzymialtı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre bitmişlik halinde Nihai Değer Takdiri;

~ 2.116.269.448,80-TL (İkitrilyonyüzonaltımilyonikiyüzaltmışdokuzbindörtüyüzkırksekizTürkLirası, seksen kuruş'tur)

~ 552.118.301.-EURO (BeşyüzellimilyonyüzonsekizbinüçyüzbirEuro)

~ 584.766.358.-USD (BeşyüzseksendörtmilyonyediyüzaltmışaltıbinüçyüzellisekizAmerikanDoları)

- Bitmişlik halinde Toplam Kira Değeri;

8.009.742,00.-TL (SekizmilyondokuzbinyediyüzkırkikiTürkLirası)

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

898.281.452.-TL (SekizyüzdoksansekizmilyonikiyüzseksenbirbindörtüyüzelliikiTürkLirası)

*(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

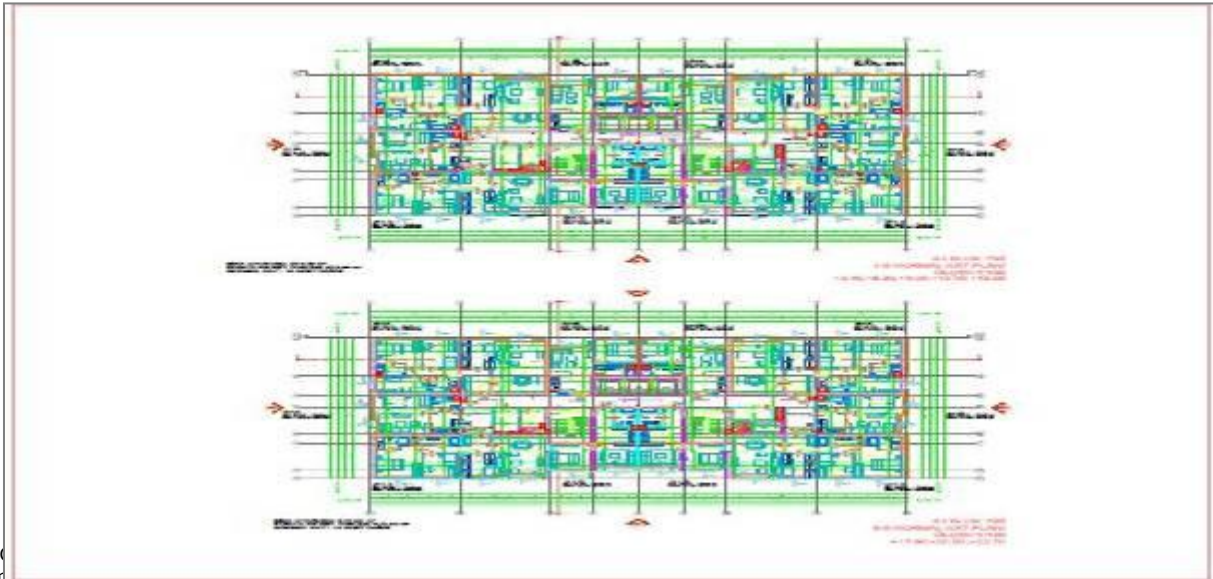
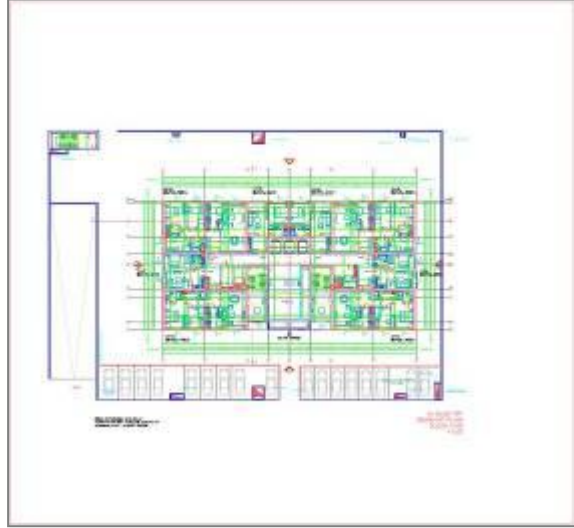
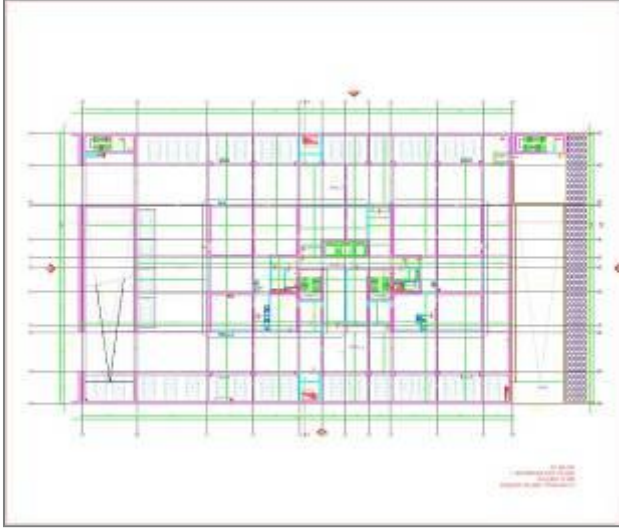
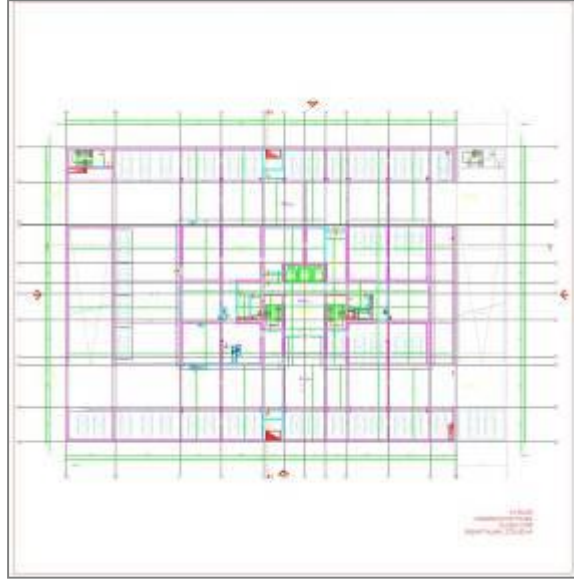
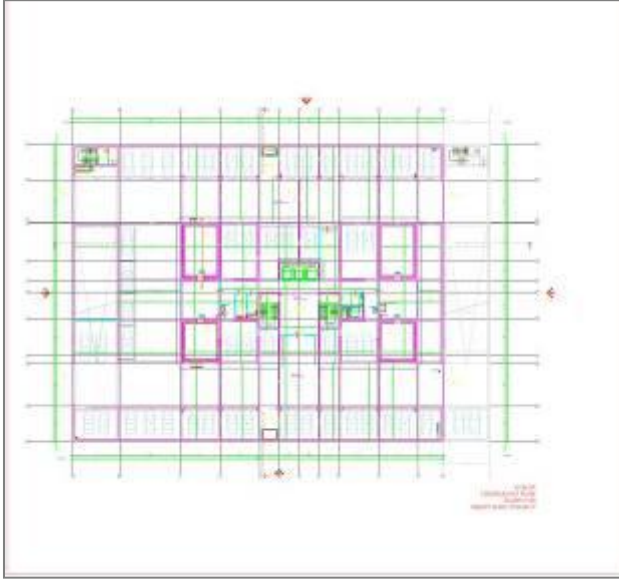


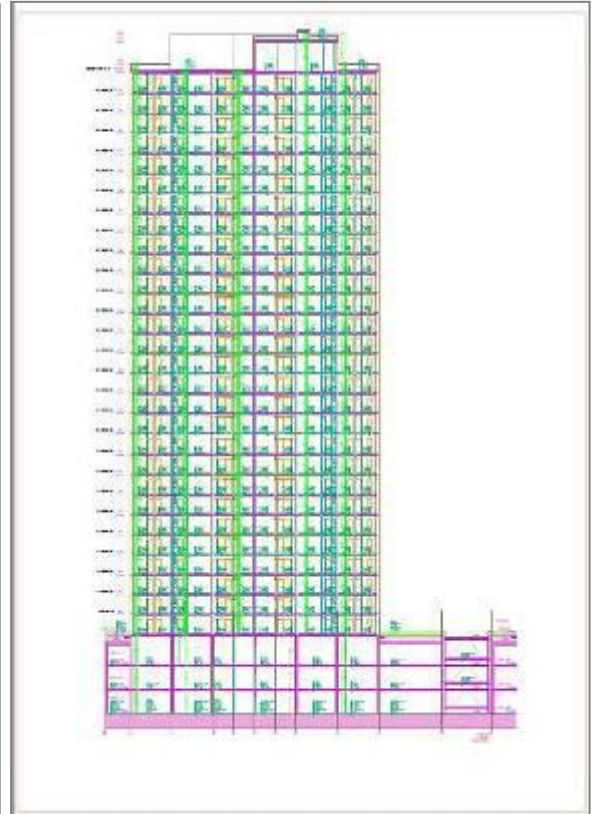
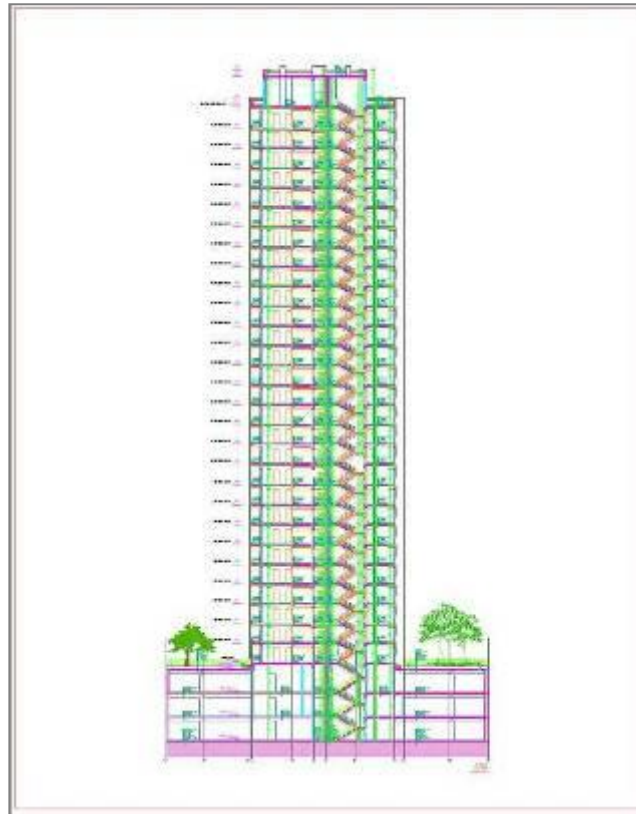
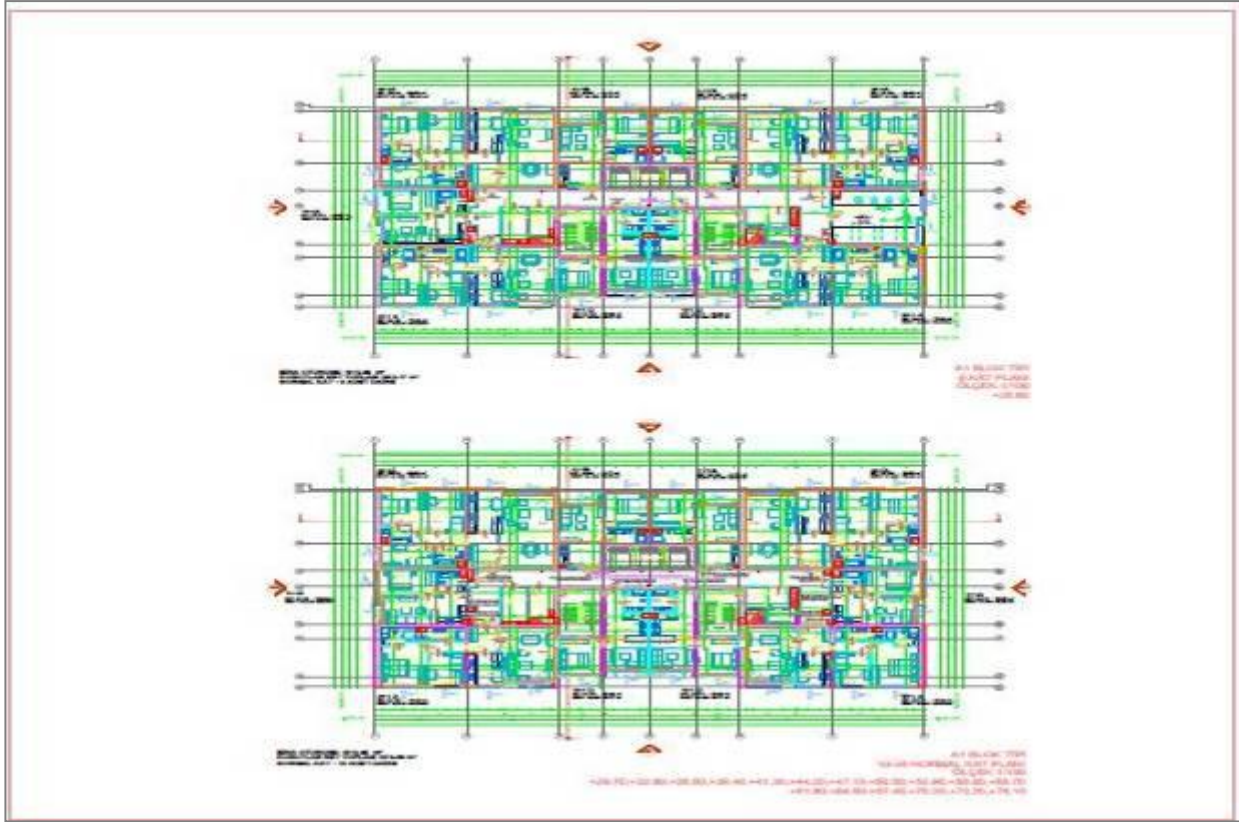




PERSONAL INFORMATION				VISA/RESIDENCE				FINANCIAL INFORMATION				EDUCATION				WORK HISTORY				ADDITIONAL INFORMATION			
Personal Name Full Name: [Name] [Surname] Date of Birth: [DD/MM/YYYY] Place of Birth: [City] [Country] Nationality: [Country] Current Address: [Address] Contact Number: [Phone Number] Email Address: [Email]				Visa/Residence Visa Type: [Type] Visa Number: [Number] Issued Date: [Date] Expiry Date: [Date] Issued By: [Authority]				Financial Information Current Income: [Amount] Annual Income: [Amount] Assets: [List] Liabilities: [List]				Education Highest Degree: [Degree] Institution: [Institution] Graduation Year: [Year] Other Degrees: [List]				Work History Current Employer: [Company] Position: [Position] Start Date: [Date] End Date: [Date]				Additional Information Marital Status: [Status] Spouse Name: [Name] Children: [List] Other: [Text]			
Travel History Countries Visited: [List] Travel Dates: [List] Purpose of Travel: [List]				Travel Information Travel Agency: [Agency] Travel Dates: [List] Travel Expenses: [List]				Financial Statement Bank Statements: [List] Tax Returns: [List] Credit Reports: [List]				Education Details School Records: [List] University Records: [List] Research Papers: [List]				Work Details Job Description: [List] Performance Reviews: [List] Employment Contracts: [List]							
Personal Details Date of Birth: [DD/MM/YYYY] Place of Birth: [City] [Country] Nationality: [Country] Current Address: [Address] Contact Number: [Phone Number] Email Address: [Email]				Visa/Residence Visa Type: [Type] Visa Number: [Number] Issued Date: [Date] Expiry Date: [Date] Issued By: [Authority]				Financial Information Current Income: [Amount] Annual Income: [Amount] Assets: [List] Liabilities: [List]				Education Highest Degree: [Degree] Institution: [Institution] Graduation Year: [Year] Other Degrees: [List]				Work History Current Employer: [Company] Position: [Position] Start Date: [Date] End Date: [Date]				Additional Information Marital Status: [Status] Spouse Name: [Name] Children: [List] Other: [Text]			
Personal Details Date of Birth: [DD/MM/YYYY] Place of Birth: [City] [Country] Nationality: [Country] Current Address: [Address] Contact Number: [Phone Number] Email Address: [Email]				Visa/Residence Visa Type: [Type] Visa Number: [Number] Issued Date: [Date] Expiry Date: [Date] Issued By: [Authority]				Financial Information Current Income: [Amount] Annual Income: [Amount] Assets: [List] Liabilities: [List]				Education Highest Degree: [Degree] Institution: [Institution] Graduation Year: [Year] Other Degrees: [List]				Work History Current Employer: [Company] Position: [Position] Start Date: [Date] End Date: [Date]				Additional Information Marital Status: [Status] Spouse Name: [Name] Children: [List] Other: [Text]			

[illegible]





					
P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	Plan Notu	TAKS %	Plan Notu
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	Plan Notu	KAKS(Emsal) %	Plan Notu (Plan Notu)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	Plan Notu	İnşaat Nizamı	Plan Notu
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24A4D	2945	49	117525,288599998 m ²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



GYO YAZISI



Tarih:29.12.2016

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2945 Ada, 49 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, HALKBANK A.Ş. lehine, 26.04.2016 tarihli 612.000.000,00 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.
Yatırım Ortaklığı Kurumları Kanunu (YOKK) ile kurulmuş ve 15.12.2013 tarihinde
T.C. Ticaret Sicil Gazetesi'nde T.C. Sicil No: 270194 ile tescim edilmiştir.
Başkent: Ankara, T.C. 06100 Çankaya, Beştepe 22615/06100

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TAKYİDATLAR

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2016 15:18:16	2016-139382	20161212-1306-F01171	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	81493278	Cilt / Sayfa No	522 / 51701	
İl / İlçe	İSTANBUL / ESENYURT	Ada / Parsel	2945 / 49	
Kurum Adı	Esenyurt	Yüzölçüm	117487,75000	
Mahalle / Köy Adı	ESENYURT Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Diğer (Konusu: ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 20/12/2010 Sayı: 2/24	KUÇUKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HÜSEYİN AKTAŞ	17004000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33504		
ALİ RIZA İZGİ	2899000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
HATİCE GÖRER	3171000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33504		
HAYDAR KESKEÇ	3703000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
HÜSEYİN KESKEÇ	3783000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
ÖZER MARAÑOZ	3703000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33504		
ZEKİ ALTUN	2834000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
ADEM YURTTAŞ	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33504		
AHMET GÜRTEKİN	1575000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
AHMET KARA	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
AHMET KADIR SAATÇI	1968000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

1

ALİ BAĞCI	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
AYHAN ŞENGÜL	1722000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33504		
AYLA TAVUKCU KORKMAZ	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33504		
AYLA TAVUKCU	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
AYLIN TAVUKÇU	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
AYŞE FAKER	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
AYŞE YAY	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Malikin tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır.		23.01.2012 - 2319	
AYŞEGÜL MASMANACI	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
BAHTİYAR ŞAHİN	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
BEHÇET AYDINALP	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
BEŞİR GÖKSÜ	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
BEYHAN ŞEN	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33504		
BÜLENT PAKER	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33504		
CEMAL DEMİRBİLEK	1968000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
CEMİL TUREĐ	1968000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
ADNAN DEMİRCİ	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
ÇİĞDEM TAVUKCU	1722000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
EMİN KALKAN	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
ESBENDER SELEM	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		
FERİHAN ARSLAN	2756000 /	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584		

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

2

FEVZİ İŞIKLI	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
GÜLÇİRAY ÖZTÜRK	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
GÜLNAME SEVİNDİK	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
GÜNDOĞUZ YAKALI	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
GÜVEN ÇETİNKAYA	4724000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HABİL DUMAN	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HACER NALÇACI	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HALİT YAMAN	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HALİT DEMİR	5512000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HAMİT ÖZDEMİR	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HAMİT PİTİRLİOĞLU	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HANİFE KAÇAR	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HASAN ÖZKAN	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HASAN SEDAT ÖZAKDOĞAN	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HATİCE YILDIRIM	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HİKMET POLAT	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HÜSEYİN ŞİMŞEK	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HÜSEYİN YAY	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
İBRAHİM ÖZİŞCİ	1968000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
İBRAHİM YAY	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
İLHAN TÜRKMEN	2559000 /	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15.19

3

	11748775000	
İSA YILMAZ	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
İSMAİL UÇAR	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
İSMET GÜL	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
KADİR KOYUNCUOĞLU	1968000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
KEMAL ÇAKMAK	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
LAMİA YORTÇU	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
LATİF NEYMAN	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
MAHMUT ALİ YILMAZ	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
MAKBULE TURAN	2559000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
MEHMET AKSOY	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
MEHMET RAK	1575000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
MEHMET HATİPOĞLU	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
MEHMET KORKMAZ	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584

S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şeh	İcra Hacz - İSTANBUL 2 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 06/11/2009 tarih 2009/37214 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 0 TL (Alacaklı : -)		23.11.2009 - 31654
MEHMET ÖZDEMİR	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
MEHMET YAŞAR	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
MELİKE AŞIK	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
MESUT GÖMEÇ	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
MUHSİN KILIÇ	2559000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
NAİM KALELİ	3444000 /	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15.19

4

NECATİ ŞENTÖRK	11748775000	1968000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
NECDET TUNCAY	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
NECİP ÖZCAN	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İhtiyatî Tedbir: İSTANBUL 15. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 10/07/2014 tarih 20147303 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		17.07.2014 - 39775
NEDİM AYGÖRDÜ	1988000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
NEVRIYE CANSEVER	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
NEVZAT GÜNDÜK	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
NİLGÜN ÖZDEMİR	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İ.HACİZ:11/06/2001 TARİH YEV.4977 BORÇ:10.000.000.000 NİLGÜN ÖZDEMİR HİS. (6.İCRA MÜD.04/06/2001 T.2001/25149 SA.YAZISI		11.06.2001 - 4977
Şerh	HACİZ:18/11/2005 YEV:19551 (İST. 14. İCRA MÜD. 26/10/2005 2005/12521 E.SAYILI YAZISI NİLGÜN ÖZDEMİR HİSSESİ		18.11.2005 - 19551
NİLÜFER ERSOY	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
NURTEN TÜRKMEN	2559000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
OLGUN GÜRSOY	2559000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İcralı Haciz : İSTANBUL 6 İCRA MUDURLUĞU'NE nin 20/03/2009 tarih 2009/7556 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : 27156,16)		20.03.2009 - 6600
Şerh	İcralı Haciz : İSTANBUL 26. İCRA DAİRESİ' nin 07/08/2014 tarih 2014/13949 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 498 /7 TL bedel ile Alacaklı : EMİNE DEMİRİTAŞ- MURAT DEMİRİTAŞ lehine haciz işlenmiştir.		13.08.2014 - 32874
OSMAN GÖZALA	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
OSMAN SAYIN	2559000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
OSMAN HALUK ANIL	2756000 /	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

5

OSMAN NURİ ŞENÜYSAL	11748775000	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
ÖZCAN CAN	1575000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
RAMAZAN UĞUR GÖMEÇ	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
RASİM YILMAZ DÖNMEZLER	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SABRİ YAMAN	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SABRİYE HACIOĞLU	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SABRİYE KAŞIKÇI	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SAFİYE KORKMAZ	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SANUN PAKER	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SEGAHATTİN KATIRAMAN	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SEMİYE GÜZEL	1575000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SEVİL GÜNEY	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SEVİM BAYRAM	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SİBEL FIRAT	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
ŞAHİN TAŞAR	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
ŞEYH DAVUT BAYRAKTAR	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
YASEMİN ÖZBENİM	3444000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
ZELKİF KOZAL	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
ZEYNEP KOÇAR	2756000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
S.S. BAKIRKÖY YENİÇAĞDAŞ KONUT YAPI KOOPERATİFİ	111798000 /	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

6

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	F5 BLOKA AİT 1136/45690 ARSA PAYI 1.632.000.000 TL SİNE SINIRLI SORUMLU BAKIRKÖY YENİÇAĞDAŞ KONUT YAPI KOOPERATİFİ LEHİNE SATIŞ VAADI 02/11/1995 YEV. 10713		02.11.1995 - 10713
Şerh	HACİZ:03/08/2005 YEV:13026(HALKALI VERGİ DAİRESİ) 18/07/2005 25692 SAY YAZ. S.S. BAKIRKÖY YENİÇAĞDAŞ KONUT YAPI KOOPERATİFİ HİSSESİ		03.08.2005 - 13026
Şerh	HACİZ:17/09/2007 12173 YEV S.S.K İSTANBUL SİGORTA MÜD.NÜN 05/09/2007 TARİHİ 110060 SAYILI YAZISI İLE S.S BAKIRKÖY YENİÇAĞDAŞ K.Y.K.HİSSESİ BORÇ:30.000		17.09.2007 - 12173
Şerh	Kamu Haczi : HALKALI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE nin 04/10/2007 tarih 29236 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : 0)		02.11.2007 - 14426
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
AHMET İLHAN SUYOLCU		3187000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	HACİZ:19/08/2002 YEV 6855 ESENYURT BELEDİYE BAŞ. 07/08/2002 TARİH 2738 SAYILI YAZI FIKRIYE SUYOLCU HİSSESİ		19.08.2002 - 6855
ALİ İHSAN SUYOLCU		3187000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	HACİZ:19/08/2002 YEV 6855 ESENYURT BELEDİYE BAŞ. 07/08/2002 TARİH 2738 SAYILI YAZI FIKRIYE SUYOLCU HİSSESİ		19.08.2002 - 6855
ARIFE NECLA ERTANÇAN		3187000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
ARTAŞ İNŞAAT SAN.VE TİC.A.Ş.		113234000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
AYŞE SAĞLAM		2523000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
BİRGÜL DEMİR		2523000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
CEMİL DANIŞ		50688000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
S/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 19600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1820986 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 TL (Alacaklı : ÇORLU VERGİ DAİRESİ)		29.09.2016 - 60761

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

7

CEMİLE EDA ÖLKEN TÖREN		3187000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
DİLEK TATLISU		6017000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
DİLVİN TATLISU ÖZİŞ		6017000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
DONDÜ TATLISU		5063000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
DÜNDAR UÇAR		25853000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
ECEVİT TATLISU		2523000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
FUAT YAPRAK		16024000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
GÜLHAN ULAŞAN		15344000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
S/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
GÜLZADE ARSLAN		15344000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
S/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
GÜNERİ ERTENÇAN		3187000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 14/05/2012 tarih 51200 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)		14.05.2012 - 16423
HAKKI YAVAŞ		15343000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
HÜLYA BİRGÜL		11183000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
KEZBAN TATLISU		1603000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
MEMET ALAGÖZ		9914000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584
MURAT GÖLTEKİN		5970000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

8

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İcrai Hacz : EDİRNE 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 03/02/2016 tarih 2015/0600 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 222.04 TL bedel ile Alacaklı : TRAKYA ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş. lehine haciz işlemiştir.		08.02.2016 - 8120
OSMAN TATLISU	22750000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Kamu Hacz : ESENİYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nın 08/01/2008 tarih 07/OLR.2008/31 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENİYURT BELEDİYESİ)		14.01.2008 - 666
ÖZKOK YAPI TURİZM SANAYİ VE TİC.LTD.ŞTİ.	113234000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
REYHAN YILDIR	15343000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
ŞEMSETTİN DANIŞ	5278000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Kamu Hacz : ESENİYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nın 08/01/2008 tarih 07/OLR.2008/31 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENİYURT BELEDİYESİ)		14.01.2008 - 666
SEVGİ GÜLDAL	98280000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
SEVİM AKIN	22058000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
TÜRKAN MENTEŞ	3167000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	HACİZ-19/08/2002 YEV 6855 ESENİYURT BELEDİYE BAŞ. 07/08/2002 TARİH 2738 SAYILI YAZI FIKRIYE SUYOLCU HİSSESİ		19.08.2002 - 6855
YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.	1861140000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
YÜKSEL TATLISU	11848000 / 11748775000	İmar (TSM) - 2.7.2013 - 33584	
YUSUF CEMİL YÜKSEKDAĞ	52000 / 221675000	Satış - 11.3.2014 - 14146	
İHLCA URSULA SUYOLCU	3167000 / 46895100000	İhtikar - 9.7.2014 - 38018	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	HACİZ-19/08/2002 YEV 6855 ESENİYURT BELEDİYE BAŞ. 07/08/2002 TARİH 2738 SAYILI YAZI FIKRIYE SUYOLCU HİSSESİ		19.08.2002 - 6855
KARİNA SİDRA SUYOLCU	3167000 /	İhtikar - 9.7.2014 - 38018	

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

9

	46995100000		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	HACİZ-19/08/2002 YEV 6855 ESENİYURT BELEDİYE BAŞ. 07/08/2002 TARİH 2738 SAYILI YAZI FIKRIYE SUYOLCU HİSSESİ		19.08.2002 - 6855
MARIO ATILMA SUYOLCU	3187000 / 46995100000	İhtikar - 9.7.2014 - 38018	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	HACİZ-19/08/2002 YEV 6855 ESENİYURT BELEDİYE BAŞ. 07/08/2002 TARİH 2738 SAYILI YAZI FIKRIYE SUYOLCU HİSSESİ		19.08.2002 - 6855
SUZAN DURU	3187000 / 46995100000	İhtikar - 9.7.2014 - 38018	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	HACİZ-19/08/2002 YEV 6855 ESENİYURT BELEDİYE BAŞ. 07/08/2002 TARİH 2738 SAYILI YAZI FIKRIYE SUYOLCU HİSSESİ		19.08.2002 - 6855
ECEVİT TATLISU	3963000 / 11748775000	Satış - 10.9.2014 - 49129	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İcrai Hacz : İSTANBUL 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 27/06/2014 tarih 2013/27556 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlemiştir.		11.07.2014 - 38816
MUSTAFA GÜLDAL	25807000 / 11748775000	Satış - 19.12.2014 - 72357	
YÜKSEKDAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	322650000 / 11748775000	Satış - 24.12.2014 - 73214	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İcrai Hacz : KADIKÖY 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 10/01/2013 tarih 2011/18917 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : TUNCA Y DONMEZ lehine haciz işlemiştir.		10.01.2013 - 1238
Şerh	İcrai Hacz : İSTANBUL ANADOLU 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 02/04/2013 tarih 2011/18917E sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlemiştir.		10.04.2013 - 18206
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	204161637000 / 293719375000	Kat Karşılığı Tamlik - 4.6.2015 - 37210	
BURHANETTİN HEZEK	13353000 / 46895100000	Bağış - 1.7.2015 - 42892	
FATMA ÇAKIR	49557000 / 234975500000	Bağış - 1.7.2015 - 42892	
FATMA OZYALÇIN	34413000 / 117487750000	Bağış - 1.7.2015 - 42892	
FEYZULLAH KALKANCI	51621000 /	Bağış - 1.7.2015 - 42892	

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

10

	234975500000	
İRŞADİ ÇAKIR	34413000 / 58743875000	Bağış - 1.7.2015 - 42992
MAZLUM ÇAKIR	12447000 / 58743875000	Bağış - 1.7.2015 - 42992
PERİHAN ÇAKIR	50247000 / 234975500000	Bağış - 1.7.2015 - 42992
RECEP YETİŞ	13353000 / 58743875000	Bağış - 1.7.2015 - 42992
GMS GÜMÜŞHANE İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	13612000 / 2349755000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 20.7.2015 - 46637
ESENYURT BELEDİYESİ	997000 / 11748775000	Satış - 18.5.2016 - 33098
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh İcrai Hadiz : KUÇUKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ NE nin 09/05/2016 tarih 2013/3385 ES. sayılı Hadiz Yazısı sayılı yazıları ile 196311.96 TL bedel ile Alacaklı : mehmet günlemez lehine hadiz işlenmiştir.		12.05.2016 - 31669
YÜKSEKDAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	5944000 / 469951000	Satış - 10.5.2016 - 33090
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh İcrai Hadiz : KADIKÖY 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/01/2013 tarih 2011/16917 ESAS sayılı Hadiz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : TUNCAY DÖNMEZ lehine hadiz işlenmiştir.		10.01.2013 - 1238
Şerh İcrai Hadiz : İSTANBUL ANADOLU 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/04/2013 tarih 2011/16917E sayılı Hadiz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine hadiz işlenmiştir.		10.04.2013 - 18206
Şerh İcrai Hadiz : KUÇUKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ NE nin 09/05/2016 tarih 2013/3385 ES. sayılı Hadiz Yazısı sayılı yazıları ile 196311.96 TL bedel ile Alacaklı : mehmet günlemez lehine hadiz işlenmiştir.		12.05.2016 - 31669
YÜKSEKDAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	63053000 / 293719375000	Satış - 18.5.2016 - 33090
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh İcrai Hadiz : KUÇUKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ NE nin 09/05/2016 tarih 2013/3385 ES. sayılı Hadiz Yazısı sayılı yazıları ile 196311.96 TL bedel ile Alacaklı : mehmet günlemez lehine hadiz işlenmiştir.		12.05.2016 - 31669
MUSTAFA TATLI	10001000 / 11748775000	Satış - 4.8.2016 - 49489
MESUT GÜLDAL	2048000 /	Satış - 26.9.2016 - 58979
YUSUF SARI	696000 / 469951000	Satış - 2.11.2016 - 69754
KEMAL AYDIN ULUSAL	80000 / 469951000	Satış - 2.11.2016 - 69754

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

11

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	278200000,00	1,0	7.3.1996 - 1414
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/1174877500	AYŞE YAY	7.3.1996 - 1414
AKBANK T.A.Ş.	22500,00	1,0	7.12.2009 - 32491
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/1174877500	BEHÇET AYDINALP	7.12.2009 - 32491
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	20000000000,00	1,0	29.3.2004 - 4094
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	3444000/1174877500	BÜLENT PAKER	29.3.2004 - 4094
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1,0	30.1.1996 - 737
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/1174877500	FERİHAN ARSLAN	30.1.1996 - 737
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	2189200000,00	1,0	6.3.1996 - 1391
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/1174877500	FEVZİ İŞIKLI	6.3.1996 - 1391
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1,0	30.1.1996 - 737
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/1174877500	GÜLÇİRAY ÖZTÜRK	30.1.1996 - 737

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

12

ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	2189200000,00	1.0	6.3.1996 - 1391
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	4724000/117487750 00	GÜVEN ÇETİNKAYA	6.3.1996 - 1391
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	HABİL DUMAN	30.1.1996 - 737
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	2189200000,00	1.0	6.3.1996 - 1391
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	HACER NALÇACI	6.3.1996 - 1391
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	HAMİT PITİRLİOĞLU	30.1.1996 - 737
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	HANİFE KAÇAR	30.1.1996 - 737
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	HÜSEYİN YAY	30.1.1996 - 737
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	1958000/117487750 00	İBRAHİM ÖZİŞÇİ	30.1.1996 - 737

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

13

ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
METİN DAL	70000,00	2.0	8.2.2006 - 1722
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	KEMAL ÇAKMAK	30.1.1996 - 737
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
METİN DAL	70000,00	2.0	8.2.2006 - 1722
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	KEMAL ÇAKMAK	8.2.2006 - 1722
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	155000000,00	1.0	28.5.1996 - 4147
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	MAHMUT ALI YILMAZ	28.5.1996 - 4147
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750 00	MEHMET HATİPOĞLU	30.1.1996 - 737
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	23734,50	1.0	21.11.2005 - 19609
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	3444000/117487750 00	MEHMET YAŞAR	21.11.2005 - 19609
OYAK BANK A.Ş.	13000,00	1.0	4.7.2005 - 10999
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2559000/117487750 00	MUHSİN KILIÇ	4.7.2005 - 10999
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

14

Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	1968000/117487750	NECATİ ŞENTÜRK	30.1.1996 - 737
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750	NECİP ÖZCAN	30.1.1996 - 737
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	1968000/117487750	NEDİM AYOĞÖRDÜ	30.1.1996 - 737
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750	SABRİYE HACIOĞLU	30.1.1996 - 737
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SAN.LTD.ŞTİ	49750000,00	1.0	29.1.1996 - 722
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750	SAFİYE KORKMAZ	29.1.1996 - 722
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750	SİBEL FIRAT	30.1.1996 - 737
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750	ŞAHİN TAŞAR	30.1.1996 - 737
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ	2189200000,00	1.0	6.3.1996 - 1391
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

15

Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750	ZELKİF KOZAL	6.3.1996 - 1391
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ	2189200000,00	1.0	6.3.1996 - 1391
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	2756000/117487750	ZEYNEP KOÇAR	6.3.1996 - 1391
ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LIMITED ŞİRKETİ	3439000000,00	1.0	30.1.1996 - 737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	52000/221675000	YUSUF CEMİL YÜKSEKDAĞ	30.1.1996 - 737
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	612000000,00	1.0	26.4.2016 - 27581
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 49 Parsel	204161637000/293719375000	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	26.4.2016 - 27581

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:19

16

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible]



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eşgüdüm Kuruluşları

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (Y)



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eşgüdüm Kuruluşları

14 ŞUBAT 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 Tebliğ" uyarınca

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eşgüdüm Kuruluşları

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eşgüdüm Kuruluşları

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eşgüdüm Kuruluşları