

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_182)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Esenyurt / İSTANBUL

(2945 ADA 52 PARSEL)

“ ARSA ”

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

11. SONUÇ

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

12. EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

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

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

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

_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

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

_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 31.12.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_182_İSTANBUL_2945 ADA_52_PARSEL
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Yeşilkent Mahallesi, 2.073. Sokak 2945 ada, 52 nolu parsel Esenyurt / İSTANBUL adresinde yer alan parselin Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 182 nolu

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

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

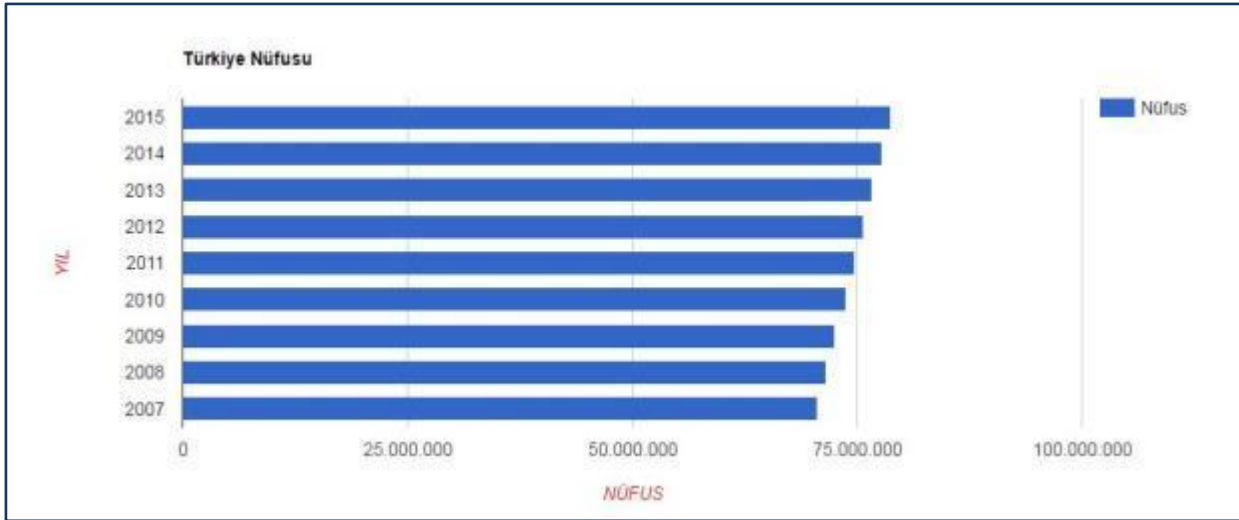
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

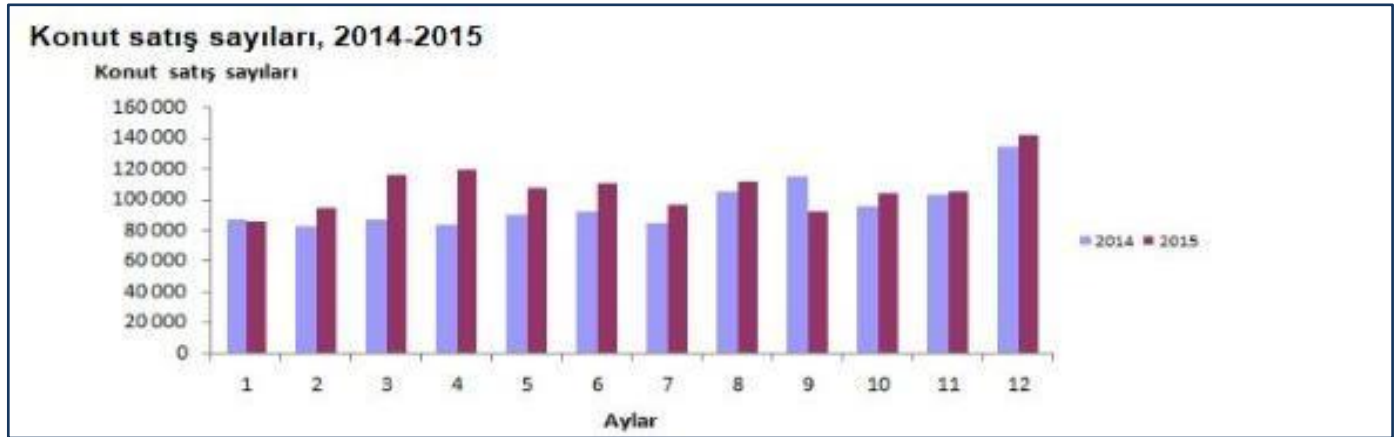
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



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

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

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

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2073 Sokak üzerinde konumlu 2945 ada 52 parseldir.

Taşınmazın yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 - 12 katlı konut blokları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst - orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

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

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

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

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 2945 ada, 52 nolu parsel 25.460,04 m2 yüzölçümüne sahiptir.
- Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin hissesine düşen arsa miktarı 7.751,78 m2 dir.
- Parsel kuzeyde 2053. Sokaka; güneyde ise FITower projesi ve İnnovia 3. etap projesine cepheli konumdadır.
- Kabaca yamuk şeklindedir.
- Eğimli ve engebesiz bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parselin sokağa cephesi yaklaşık 125 m. dir.
- Hali hazırda parsel ile 2.053. Sokak arasında dere bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi bu kısmın planlarda yol olarak görüldüğünü belirtmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği		
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2945	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	52	Blok No		
Mahallesi		Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü	ESENYURT KÖYÜ	Yüzölçümü	25.460,04 m²	Bağımsız Bölüm No		
Sokağı		Yevmiye No	52696	Eklentisi		
Mevkii		Cilt No	546	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	54186		Kat İrtifakı	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				568173000 /2546004000 207005000 /2546004000	

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

Şerhler Bölümünde;

*Şerh Diğer (Konusu: davalıdır şerhi: Davacı Bülent Bolluk-alacak davası) 15.01.2016 - 2921

Beyanlar Bölümünde;

*Diğer (Konusu: Özel Güvenlik Bölgesinde Kalmaktadır.) Tarih:20/12/2010 Sayı: 2724

* İstanbul 2.Tüketici Mahkemesinin 15.11.2013 tarih 2013/1935 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.11.2013 tarih - 56524 yevmiye)

* İstanbul 2.Tüketici Mahkemesinin 15.11.2013 tarih 2013/1942 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20.11.2013 tarih - 56807 yevmiye)

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

Raporun 25-26-27-28-29.sayfalarına eklenen yazıda belirtildiği üzere; Tüketici Mahkemesi' nin tarafları sulh olmuş olup, mahkemenin yazmış olduğu fek Müzekkeresi' nin Tapu Sicil Müdürlüğü' ne ulaşması beklenmektedir.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	Rapor konu taşınmazın 207005000 /2546004000 hissesinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alma işlemi 18.08.2016 tarihinde gerçekleşmiştir.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	Esenyurt Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre: 1) TAKS: 0,40 2) KAKS: 2,50 3) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut + ticaret alanlarında; a) Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. b) Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20 lik kısmı plan yolundan en az 15 m cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesidurumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. c) Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. d) Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin ve ya devredilecektir. e) Bu alanda yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanların miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenlemesahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazımİmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. f) Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu; -Parsel büyüklüğünün 5000 m2 ile 10000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerlerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m2 ile 15000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m2 ile 20000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15, -Parsel büyüklüğünün 20000 m2 ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut kısıtlayıcı takyidatlar kaldırıldığında, taşınmazın devredilebilmesine engel bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut kısıtlayıcı takyidatlar kaldırıldığında, taşınmaz GYO portföyünde "Arsa" olarak yer alabilir.

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

Esenyurt Belediyesinde yapılan incelemelerde arşiv görevlisi rapora konu parsel ait yapı ruhsatı bulunmadığını belirtmiştir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Esenyurt Belediyesinde yapılan incelemelerde arşiv görevlisi rapora konu parsel ait yapı ruhsatı bulunmadığını belirtmiştir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali vb duruma rastlanılmamıştır.

İmar Durumu:

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

- 4) **TAKS:** 0,40
- 5) **KAKS:** 2,50
- 6) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut + ticaret alanlarında;
 - g) Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.
 - h) 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 düşürülmesidurumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.
 - i) Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.
 - j) Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin ve ya devredilecektir.
 - k) Bu alanda yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanların miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenlemesahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.
 - l) Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu;
 - Parsel büyüklüğünün 5000 m2 ile 10000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerlerine göre yapılaşma hakkı %5,
 - Parsel büyüklüğünün 10000 m2 ile 15000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,
 - Parsel büyüklüğünün 15000 m2 ile 20000 m2 arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15,
 - Parsel büyüklüğünün 20000 m2 ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde ruhsatsız gecekondulu tarzı yapılar bulunmaktadır. Bu yapılar gecekondulu tarzı yapılaşmalar olduğundan yapı denetime tabi değildir.

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

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 bilmeseydi 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.

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 60 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Hisseli olması
- Parsel üzerinde ruhsatsız yapıların bulunması

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

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

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

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

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

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

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

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

KONUT EMSALLERİ:

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

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

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

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

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

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

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

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

DÜKKAN EMSALLERİ:

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

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

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

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

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

Buna göre arsanın değeri;

$$25.460,04 \text{ m}^2 \times 3.200 \text{ TL} = 81.470.000 \text{ TL}$$

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

$$7.751,78 \text{ m}^2 \times 3.200 \text{ TL} = \mathbf{24.805.696 \text{ TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.

Alt Bölümler Geliştirme Tekniği:

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgemesini kapsar.

Rapor konusu parselin üzerinde imar durumu itibarıyla konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır. (*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2016 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan mesken ve işyerleri için 4A, yurt için 4C tipi yapılar için belirlenen 800,- TL/m2 ve 1030,-TL/m2 değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

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

Toplam arsa alanı: 25.460,04 m2

Toplam inşaat alanı (E:2,50) : 25.460,04 m2 x 2,50 = 63.650,10 m2

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir;

Birim İnşaat Maliyeti: 850 TL/m2

Ortalama Birim Satış Değeri: 3.800 TL/m2

Satış Karı: %35

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A -B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

$$A=63.650 \text{ m}^2 \times 3.800 \text{ TL/m}^2 =241.870.000 \text{ TL}$$

$$B=63.650 \text{ m}^2 \times 850 \text{ TL/m}^2 =54.102.000 \text{ TL}$$

Arsa Değeri = (A-B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapora konu parselin değeri;

Arsa Değeri = (241.870.000 TL -54.102.000 TL) x (1 - 0,35) = **122.050.000 TL olarak;**

Arsa m2 birim değeri; 122.050.000 TL /25.460,04 m2 = 4.793,79 TL/m2

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

4.793,79 TL/m2 x 7.751,78 m2 = **37.160.405 TL** olarak belirlenmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Alt Bölümler Geliştirme Tekniği 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.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz arsa niteliklidir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut kısıtlayıcı takyidatlar kaldırıldığında, taşınmaz GYO portföyünde " Arsa " olarak yer alabilir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 30 (otuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

-Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

24.805.696.-TL (YirmidörtmilyonsekizyüzbeşbinaltıyüzdoksanalıTürkLirası)

~ 6.471.614.-EURO (Altı milyondört yüz yetmiş bir binaltıyüz ondört Euro)

~ 6.854.296.-USD (Altı milyonsekiz yüz ellidört binikiyüzdoksanalıAmerikanDoları)

- Sigorta Değeri;

- Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olduğundan bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Nil Birsen ORAL
SPK Lisans No : 403129



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508

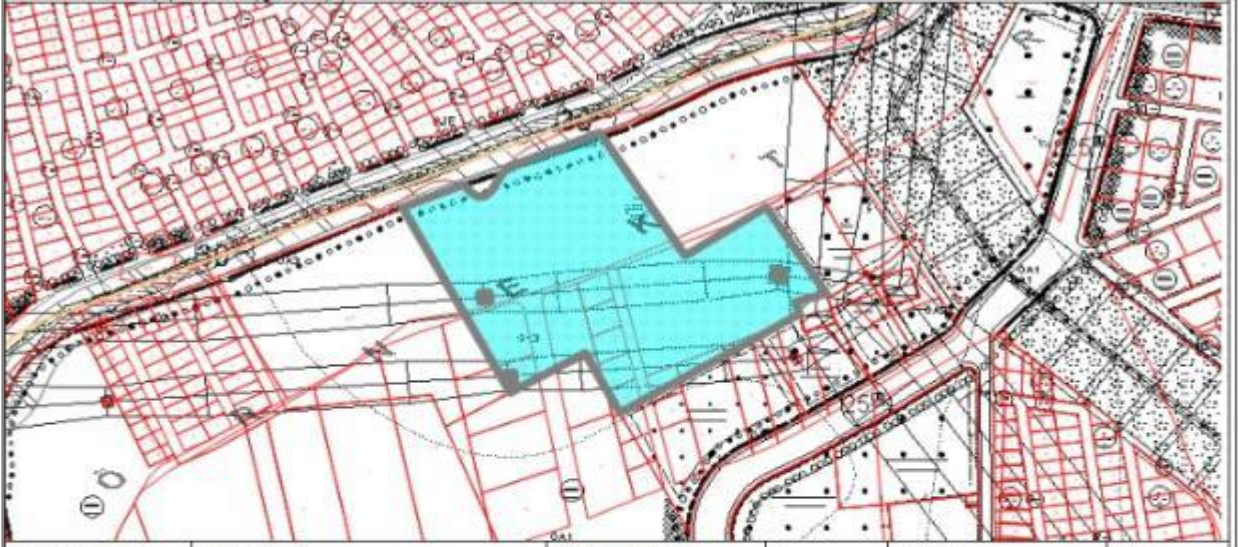


KONTROL
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508

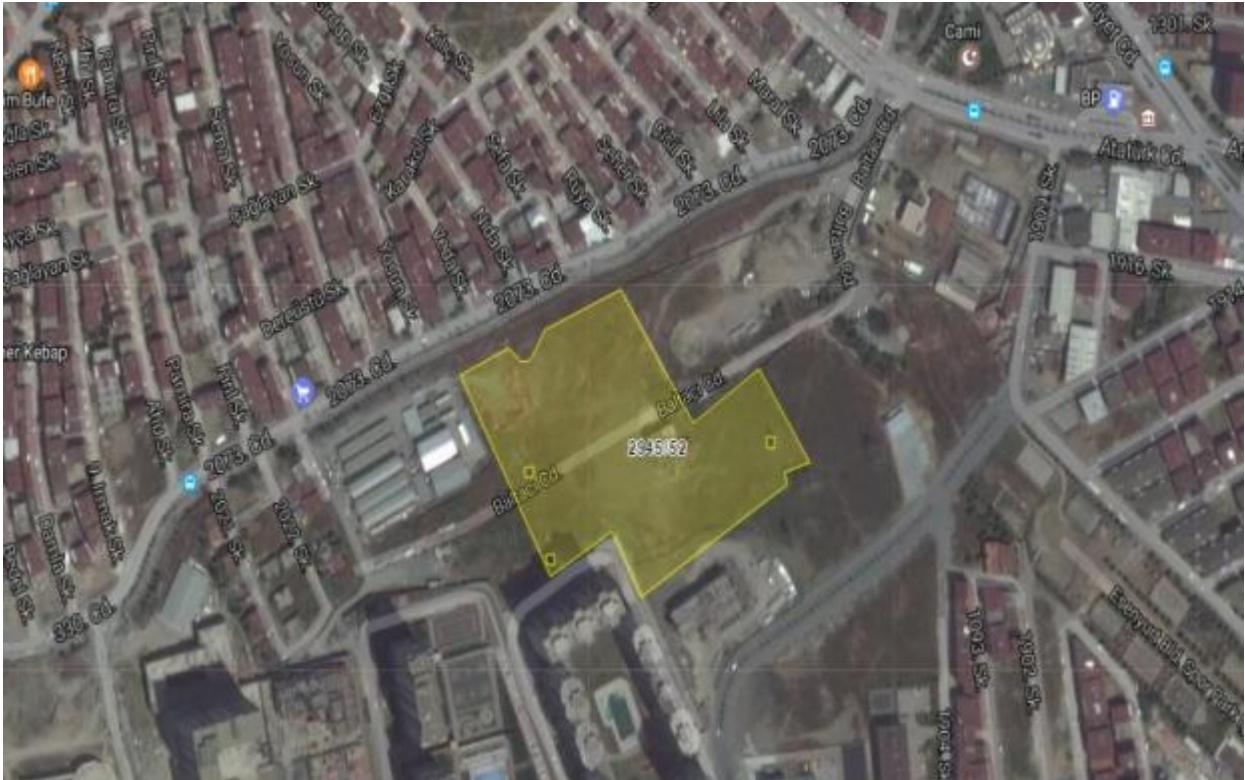


12.EKLER





P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,4
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24A4C	2945	33	25459,77 m ²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



TAKBİSLER

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2016 14:59:05	2016-139384	20161212-1306-F01147	17.50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	90869476	Cilt / Sayfa No	546 / 54186	
İl / İlçe	İSTANBUL / ESENYURT	Ada / Parsel	2945 / 52	
Kurum Adı	Esenyurt	Yüzölçüm	25460,04000	
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: 2724	KÜÇÜKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	- 0	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ABDURAHMAN KURANER	17805000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
ADEM ŞAHİN	19713000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
AHMET BAŞTUĞ	15685000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
AHMET KARABULUT	14377000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
ALİ DOĞAN	36020000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
ALİ RIZA KOÇARSLAN	15983000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
ALİ ŞAHİN	16519000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
ASIM TOPRAK	22942000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
AYHAN ULUCAN	22942000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
AYNUR ERGÜDEN	4015000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
BARIŞ ERGÜDEN	4015000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:01

1

BURHANETTİN ÇAĞDAŞ KILIÇCI	17207000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	İhtiyatı Tedbir: ANTALYA 3. AİLE MAHKEMESİ'nin 01/06/2016 tarih 2016/461 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ANTALYA 3. AİLE MAHKEMESİ)		06.06.2016 - 37639	
DUDU BUYUKTAŞ	16060000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nın 08/01/2008 tarih 07 GLR 2008/31 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENYURT BELEDİYESİ)		14.01.2008 - 666	
EKREM ÖZTÜRK	11471000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
ELİF GELEN	35429000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nın 08/01/2008 tarih 07 GLR 2008/31 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENYURT BELEDİYESİ)		14.01.2008 - 666	
ENDER GÖKSU	20771000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
ERHAN YÜCEL DİKTAŞ	70858000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nın 14/05/2012 tarih 51200 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı :)		14.05.2012 - 16423	
FEHMİ GÜNEY	22942000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
FEHMİ TERZİ	16060000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nın 08/01/2008 tarih 07 GLR 2008/31 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENYURT BELEDİYESİ)		14.01.2008 - 666	
FERAMİL ALTUNTAŞ	16442000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:01

2

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
FERAT DEMİRCİ	22331000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
FEYZULLAH YENİDÜNYA	16825000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
FIKRAN FATMA KIZILTUĞ	13995000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/i 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
GÜLHANIM ÇAKIR	16748000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
HALENUR ERGÜDEN	4015000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
HALİL İBRAHİM ÇAVDAR	13383000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
HASAN GÜMÜŞ	18652000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
HASAN TAHSİN ASILSOY	17283000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
HASAN TAHSİN LERMI	31890000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
HASAN YAVUZKARA	13000000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
HASAN YAYLA	14913000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
İSMAİL KAFCI	52997000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/i 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
KAMİL SOYDAN	45884000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
LALE UFLAZ	19076000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
MEVLÜT KANAT	20648000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:01

3

MURAT ÖZCAN	17436000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
MUSTAFA SİTKİ	35429000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/i Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	TEAŞ LEHİNE 2942 SAYILI KANUNUN 31/B MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH 14/07/1994 YEV:3867	14.07.1994 - 3867
MUNİRE ARSLAN	14377000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
NAZİME GÜRGER	22942000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
NECATİ SUNAR	17283000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/i 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
NURAN GÖZDERESİ	14300000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
NURETTİN ÇİFCİBAŞI	16748000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET LTD.ŞTİ	60328000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/i Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	SATIŞ ARZ: 03/10/2001 T. YEV.8418 İST. 6. İCRA MÜD. 26/09/2001 TARİH VE 1999/40900 SAYILI YAZILARI İLE A3 BLOK 9,10,11 NOLU TAŞINMAZLAR.ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	03.10.2001 - 8418
PAMUK ERGÜDEN	4015000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
RABİA ACAR	15677000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/i 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
RİZA YATAN	23631000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
SABAHAT SOLMAZ	35429000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
SAİME BALCI	22942000 /	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:01

4

SANİYE KORKMAZ	16825000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
SEBAHATTİN POLAT	11471000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
SEHER KARAKUŞ	26707000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
SELAHATTİN UÇAR	77157000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh: Kamu Haczi : ESENİYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 08/01/2008 tarih 07 GİR. 2008/31 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : ESENİYURT BELEDİYESİ)		14.01.2008 - 666
SÜLEYMAN ACIPAYAMOĞLU	24625000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
TAHSİN ÇOBAN	13383000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
TEVFİK GÜRGÜR	12619000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh: İcrai Haciz : KARTAL 5 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/03/2009 tarih 2009/1375 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : -)		06.04.2009 - 8365
Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 33. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/04/2012 tarih 2009/4333 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 0 TL bedel ile Alacaklı : İski genel müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.		27.08.2012 - 31107
TOLGA DİNÇER	28678000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ZAİM HEBİP	16060000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh: Kamu Haczi : T.C. İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI UMRANIYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ NAKİL VASİTALARI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/12/2015 tarih 35787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 564 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI UMRANIYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ NAKİL VASİTALARI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)		11.12.2015 - 76863
CAHİDE SAYICI	22942000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
MEHMET EKREM MINTAŞ	13052000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ZÜHRE AYŞEGÜL OĞUZ	13052000 /	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:01

5

Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/07/2015 tarih 2015/864 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 3250 TL bedel ile Alacaklı : FINANSBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.		13.07.2015 - 45529
GÖKMEN MINTAŞ	13052000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh: İcrai Haciz : ERDEK İCRA İFLAS MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/11/2012 tarih 2010/846E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 4570 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.		27.11.2012 - 44819
Şerh: İcrai Haciz : ERDEK İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 07/07/2014 tarih 2010/846 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. 2476.71 TL bedel ile Alacaklı : erdek ticaret odası lehine haciz işlenmiştir.		22.08.2014 - 45860
VEDAT DÜNDAR	72826000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
KORAY ÖZKÖK	1288000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
YUSUF YILDIRIM	48180000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	568173000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan: İSTANBUL 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 15/11/2013 tarih 2013/1935 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		19.11.2013 - 56524
Beyan: İSTANBUL 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 15/11/2013 tarih 2013/1942 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		20.11.2013 - 56807
Şerh: Diğer (Konusu: DAVALIDIR ŞERHİ: DAVACI BÖLENT BOLLUK-ALACAK DAVASI)		15.01.2016 - 2921
RECEP KELEŞ	53412000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ALİ AKDENİZ	2756000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ALİ ATEŞ ONUR	3444000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh: İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 3. İCRA MÜD. nin 18/04/2008 tarih 2008/1221 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : -)		24.04.2008 - 7714
Şerh: İcrai Haciz : GEBZE 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 24/04/2008 tarih 2008/126 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 0 YTL (Alacaklı : -)		30.04.2008 - 8123
Şerh: İcrai Haciz : KADIKÖY 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE nin 30/05/2008 tarih 2008/1635 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 164.052 YTL (Alacaklı : nejat iskender)		04.06.2008 - 10451

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:01

6

Şerh	İcrai Haciz : KARTAL 2 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE nin 14/12/2009 tarih 2008/8455 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - Borç : 37.833,66 TL. (Alacaklı : SALIM ATIK)	28.12.2009 - 34660
Şerh	İcrai Haciz : KARTAL 2 İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 14/12/2009 tarih 2008/8455 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - Borç : 0 TL. (Alacaklı : -)	29.12.2009 - 34695
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/03/2013 tarih 2008/1635 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 164052 TL bedel ile Alacaklı : NEJAT İSKENDER lehine haciz işlenmiştir.	27.03.2013 - 15597
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/03/2013 tarih 2008/1635 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 164052 TL bedel ile Alacaklı : NEJAT İSKENDER lehine haciz işlenmiştir.	04.04.2013 - 17147
Şerh	İSTANBUL ANADOLU 1. İCRA DAİRESİ nin 22/01/2014 tarih 2008/1635 sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.	17.02.2014 - 9357
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 22. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/06/2015 tarih 2008/8455 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 17990,51 TL bedel ile Alacaklı : salim atik lehine haciz işlenmiştir.	25.06.2015 - 41761
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 22. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/06/2015 tarih 2008/8455 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 37833,36 TL bedel ile Alacaklı : SALIM ATIK lehine haciz işlenmiştir.	01.07.2015 - 43061

İBRAHİM BOŞKUŞ	3444000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
TAHİR ŞORAN	3187000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ÖNDER BİNGÜL	2756000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
TACETTİN ÇİPA	17804000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ÖMER KOCABAŞ	16977000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
SANIYE DEMİRBOZAN	3921000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
GÜLSEREN ÖZCAN	1470000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
GÜLBAHAR ŞENTÜRK	1470000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
GÜLVEREN DURDU	1470000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ELMAS ÇALIŞKAN	1470000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
KENAN DEMİRBOZAN	1470000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
MAHMUT DEMİRBOZAN	1470000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:01

7

SALİH DEMİRBOZAN	1470000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
DİLEK DEMİRBOZAN	1470000 / 2546004000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
ESENYURT BELEDİYESİ	41687000 / 636501000	İmar (TSM) - 20.11.2015 - 71429
MURAT DÜZGÜN GÜMÜŞBOĞA	17207000 / 7638012000	Satış - 17.8.2016 - 51987
AYNUR AKYOL	17207000 / 7638012000	Satış - 17.8.2016 - 51987
NURCAN ÖZBAŞ	17207000 / 7638012000	Satış - 17.8.2016 - 51987
MURAT ÖZKAN	4015000 / 1697336000	İntikal - 3.8.2016 - 49080
HÜSNIYE ÇOŞKUN	4015000 / 1697336000	İntikal - 3.8.2016 - 49080
ESME ÖZKAN	4015000 / 2546004000	İntikal - 3.8.2016 - 49080
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	207005000 / 2546004000	Satış - 18.8.2016 - 52696

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Diğer (Konusu: DAVALIDIR ŞERHİ: DAVACI BÜLENT BOLLUK-ALACAK DAVASI))		15.01.2016 - 2921

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ADOPEN PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	120000,00	1.0	12.2.2007 - 1429
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 52 Parsel	35429000/2546004000	ELİF GELEN	12.2.2007 - 1429
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.			
	30000000000,00	1.0	4.5.1999 - 2911
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 52 Parsel	60328000/2546004000	ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET LTD.ŞTİ	4.5.1999 - 2911

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:01

8

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 52 Parsel	2756000/254600400 0	ALİ AKDENİZ	6.3.1996 - 1391
ORDU YARDIMLAŞMA KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (OYAK)	36750000000,00	1.0	12.4.2004 - 5014
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2945 Ada 52 Parsel	3444000/254600400 0	ALİ ATEŞ ONUR	12.4.2004 - 5014
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 52 Parsel	2756000/254600400 0	ÖNDER BİNGÜL	29.1.1996 - 722



Tarih : 30.12.2016
Sayı : 2016/3
Konu : 2945 ada, 52 parsel ilişkili tapu takyidatları hk.

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ekşinoz Köyü'nde bulunan, tapuda 2945 ada, 52 parselde kayıtlı taşınmazımız üzerindeki beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında "davalıdır" şerhi konulan İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/1935 E. ve 2013/1942 E. Sayılı dosyaları Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu itirazın iptali davalarına ilişkindir. Söz konusu davalar, Şirketimiz'in Innovia 4. Etap Projesi kapsamında daire satın almış müşterilerin sözleşmelerini feshetmek istemeleri nedeniyle açılmıştır. İlgili davalar bakımından taraflar sulh olmuşlardır. Dava dosyaları kapanmış olup kesinleşme şerhleri ve mahkeme tarafından ilgili tapu müdürlüğüne hitaben şerhin kaldırılmasına ilişkin yazı örneği ektedir. **(Ek-1)** İlgili mahkeme davalıdır şerhinin kaldırılması için tapuya müzekkere yazmış olup müzekkerenin tapu müdürlüğüne tebliği beklenmektedir.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında yer alan Bülent Bolluk tarafından açılan dava dosyasından bahse konu parsel konulan "Davalıdır" şerhi Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu alacak davasına ilişkindir. İlgili dava bakımından taraflar sulh olmuşlardır. Davacının davadan feragat etmesi sonucu mahkeme tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Davanın reddine dair mahkemenin gerekçeli kararını yazımız ekinde sunarız. **(Ek-2)** Mahkemeden tapu kaydında yer alan şerhin kaldırılması talep edilmiş olup mahkemelerin yoğunluğu ve tebligat süresi dikkate alınarak şerhin kaldırılması beklenmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,



YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No 15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
T: 0212 709 3745 F: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861
Davutpaşa VD 4700032861 Çankaya 226 162 709 0131

Selçuk Canpolat
Genel Müdür

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

EK-1

**T.C.
İSTANBUL
2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ**

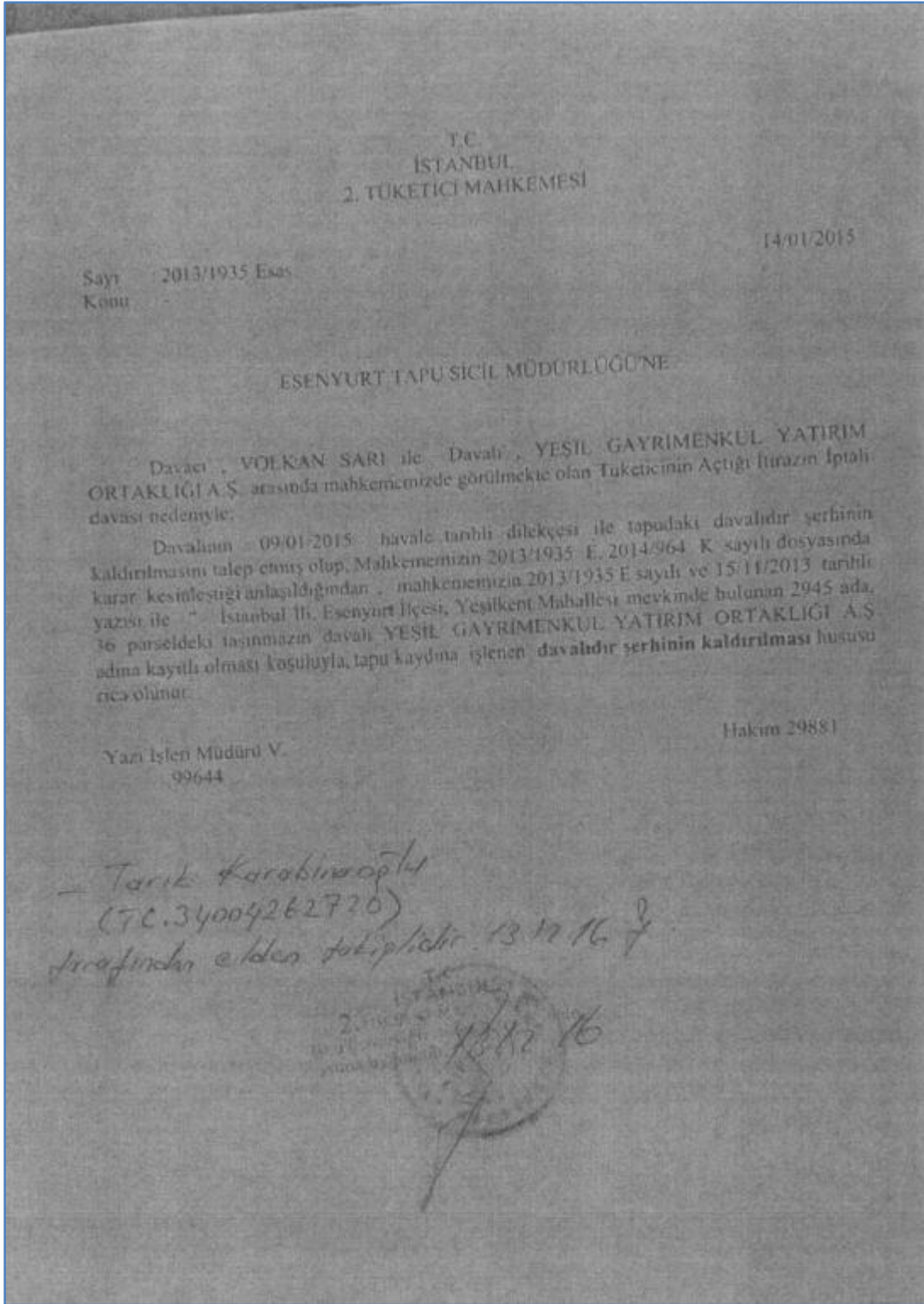
**Esas No : 2013/1935 Esas
Karar No: 2014/964**

- KESİNLEŞME ŞERHİ -

Mahkememizden verilen işbu 12/06/2014 tarihli hüküm, davacı vekiline 15/07/2014, davalı vekiline de 15/08/2014 tarihinde tebliğ olunmuş, "Tarafların Kararı Temyiz Etmemesi Üzerine Kesinleşme" ile hükmün, 09/09/2014 tarihinde kesinleştiği tasdik olunur. 20/01/2015

Yazı İşleri Müdürü
V. 99644

Hakim 29881



Tarafların İmzası

TÜRK MİLLETİ ADINA

T.C.
BAKIRKÖY
2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO	: 2016/3161 Esas
KARAR NO	: 2016/2680
HAKİM	: Mehmet KAYMAZ 41937
KATİP	: İsmail DAMAR 170131
DAVACI	: BÜLENT BOLLUK - 53332351746
VEKİLİ	: Av. NİGAR HİLAL BAYRAM POLAT - Atakent Mah. Avrupa Konutları Sitesi 14 A Blok D.49 K:12 Halkalı Küçükçekmece/ İSTANBUL
DAVALI	: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/12 Zeytinburnu/ İSTANBUL
VEKİLİ	: Av. ERDOĞAN BİÇER - Caferağa Mah. Dr. Esat Işık Caddesi Şair Latifi Sokak Kırgül Apt. Kat 2 No:84/11 Kadıköy/İstanbul ... Kadıköy/ İSTANBUL
DAVA	: Alacak (Abone Sözleşmesi Kaynaklı)
DAVA TARİHİ	: 08/06/2016
KARAR TARİHİ	: 14/09/2016
KARARIN YAZILDIĞI TARİH	: 12/10/2016

Mahkememizde görülmekte bulunan Alacak (Abone Sözleşmesi Kaynaklı) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; davalının müvekkili bankadan kredi kullandığı sırada masraf tahsil edildiğinden bahisle Hakem Heyetine başvurup masrafların iadesini talep ettiğini, Hakem Heyeti'nce yapılan inceleme sonucunda hukuka aykırı olarak talebin kabulüne karar verildiğini beyanla Hakem Heyeti kararının iptalini talep ve dava etmiştir.

Davalı taraf dava dilekçesi ile duruşma gününün usulen tebliğine rağmen davaya cevap vermemiştir.

Dava; Tüketici Sorunları Hakem Heyeti kararına itirazdan ibarettir.

Davacının davadan feragat ettiği, 6100 sayılı HMK'nun 307 maddesi gereğince feragatın davayı sona erdiren taraf işlemlerden olduğu anlaşılmakla feragat nedeni ile davanın reddine karar vermek gerekmektedir.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

- 1-Vaki feragat nedeni ile davanın REDDİNE,
- 2-Tüketici Kanunun 73/2 maddesi gereğince harçtan muaf olduğundan harç alınmasına yer olmadığına,
- 3- Davacı tarafca sarf olunan yargılama giderinin kendi üzerinde bırakılmasına,
- 4-Davacı tarafca yatırılan teminatın talep halinde iadesine,

T.C.
BAKIRKÖY
2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ
ELEKTRONİK İMZALI ASLI İLE
AYNI OLDUĞU TESPİT OLUNUR
14.10.2016
M. Mehmet KAYMAZ
6578

1/2

UYAP Bilgi Sistemlerinde yer alan bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden eFbknbn - T58mAZ0 - Ogdzt9J - yZxk10= kodu ile erişebilirsiniz.

T.C. BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2016/3161 Esas - 2016/2680

Davalı tarafça sarf olunmuş yargılama gideri bulunmadığından bu hususta karar tesisine yer olmadığına,

Sarf olunmayan gider/edel avansının kararın kesinleştiği sonradan ilgisine iadesine

Dair davacı vekili ve davalı vekilinin yüzüne karşı HMK'nun 432.maddesi gereğince kararın taraflara tebliğ tarihinden itibaren 2 haftalık yasal süre içinde istinaf yasa yoluna başvuruabilecekleri ihtar ile açık yargılama sonucunda verilen karar açıkça okunup anlatıldı *dair*.

14/09/2016

Katip
170131

e-imza

Hakim
41937

e-imza

BAKIRKÖY
2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ
ELEKTRONİK İMZALI ASLI İLE
AYNI OLDUĞU TASDİK OLUNUR.
14.09.2016
Yardımcı Müdürü
66782

2/2

UYAP Bilgi Sistemlerinde yer alan bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden eFbkNbh - T58mAZ0 - Oquzt9J - yZxk10= kodu ile erişebilirsiniz.

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible][illegible][illegible]

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

Tarih : 26.12.2014

No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

ANKARA 44. NOTERARLIK
Ahmet Önder ORAL
06.12.2013

Tarih: 06.12.2013

SÜRET

No: 402508
002835

14 SUBAT 2014

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ANKARA 44. NOTERARLIK
Femini Başkurtlu
Beyhan KAY