

(2017_198)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,

2949 ada 7 parsel, Esenyurt/İSTANBUL

"6 ADET İŞYERİ "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

- 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
- 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (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 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 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 taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 13.10.2017

2.2. RAPOR NUMARASI : 2017_198_İSTANBUL_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 22.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 28.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, 2949 Ada 7 Parsel, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan ve Innovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 6 adet işyeri vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 198 sayılı değerleme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.09.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.9220 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 04.10.2018 tarih, 2017_198_İSTANBUL_YEŞİL GYO _RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 13.10.2017 tarih-198 nolu

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

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 164 sayılı değerleme raporunda; toplam değer KDV hariç 5.251.000.- TL(Beşmilyonikiyüzellibirbinlira) olarak takdir edilmiştir.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

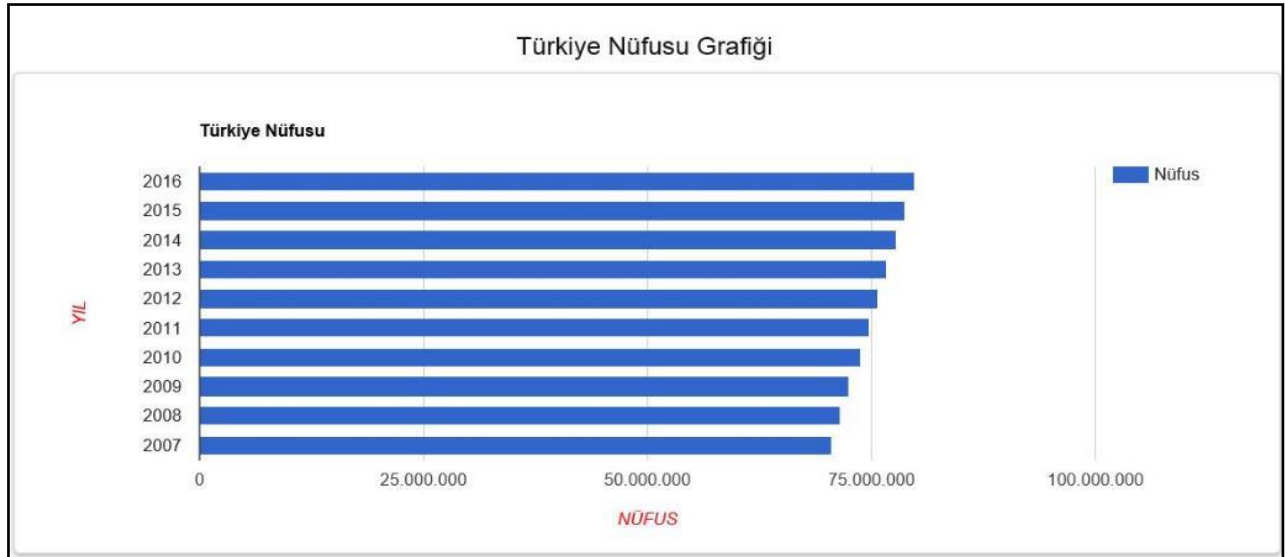
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



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 gidiş 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.

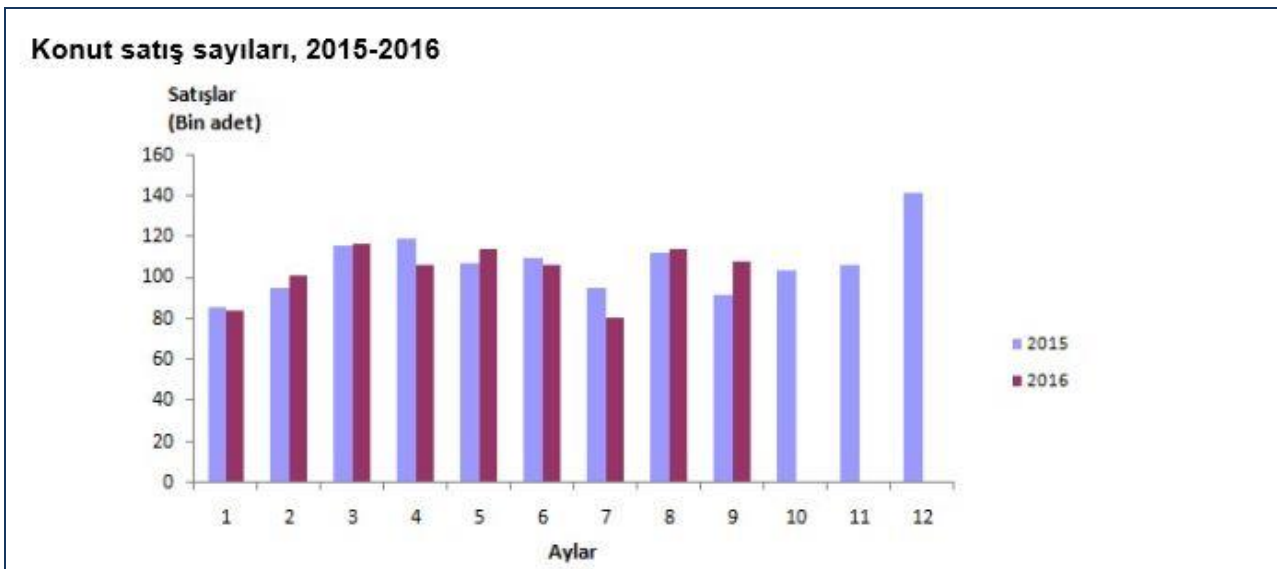
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci 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 yansıdığını göstermektedir.

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor.

Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor. Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarının alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıklı yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan “merkezden uzaklaşma”, mekânsal bir sığramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Innovia 1 sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup taşınmazlara ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 700 m gidilince Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktada Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış yaklaşık % 90 doluluk oranıyla Innovia 2 ve 3 sitesi ve inşası devam eden Innovia 4 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhause 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.

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

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

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

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

1 Bağımsız bölüm numaralı iş yeri;

*AVM Bloğunun yanında konumlu olan taşınmaz ayrıık nizamda ve B.A.K. tarza inşa edilmiştir.

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

*Halihazırda site içerisinde "Inn Cafe"olarak hizmet vermektedir

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

2 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

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

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

3 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

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

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

4 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

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

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

5 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

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

6 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

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

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

5.4 GAYRİMENKUL İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri **Ek-1**'de sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü :

- Yönetim Planı : 22.10.2007 (16.11.2007 tarih-15263 yevmiye)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.06.2012 tarih-22059 yevmiye)

Şerhler Bölümü :

- BEDAŞ lehine 1 YTL karşılığında kira şerhi (Başlama Tarihi: 17.01.2008 Süre: 99 Yıl) (21.02.2008 tarih-3277 yevmiye)

İpotekler Bölümü :

- Denizbank A.Ş. lehine 1.dereceden, 3.520.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (19.09.2011 tarih-29341 yevmiye)

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

SIRA NO	BLOK NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	İL	İLÇE	MAHALLE /KÖY	ÖLÇÜ/SAYFA	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	ADA/PA RSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TAPU BELGESİ CİNSİ	ARSA PAYI	HİSSESİ	NİTELİĞİ	MALİKİ	TAPU TARİHİ/ YEYİMİYE
1	İŞYERİ	1	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5215	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/14560 0325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/1 1216
2	İŞYERİ	2	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5216	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/14560 0325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/1 1216
3	İŞYERİ	3	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5217	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	212072/14560 0325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/1 1216
4	İŞYERİ	4	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5218	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	103398/14560 0325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/1 1216
5	İŞYERİ	5	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5219	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	52754/145600 325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/1 1216
6	İŞYERİ	6	İSTANBUL	ESENYURT	ÜÇEVLER MAH.	53/5220	58240,13	2949/7	BAK 7BLOK BİNA SOSYAL TESİS KAFE VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	238449/14560 0325	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	07.04.2011/1 1216

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, 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, - Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 artırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

*BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmemektedir. GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

*BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları Kaks: 2,50, Taks: 0,40 şeklinde belirlenmiştir.

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

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir.

Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve 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 dükkan fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

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

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

Big Lion Arsa Ofisi - 0 537 327 61 26; Konu taşınmaza yakın konumda İnnovia 3 sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin+asma katta konumlu, 450 m2 (bodrum 150, zemin 2 200 m2, asma kat 100m2) olduğu beyan edilen işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 4.490.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (4.490.000 TL/450=9.978 TL/m2)

Agit Gayrimenkul - 0 537 437 43 98; Konu taşınmaza yakın konumda Reyap Hastane karşısında zemin katta konumlu, 180 m2 alanlı 3 odalı olduğu beyan edilen konu taşınmaza göre inşaat kalitesi bakımından şerefiyesi daha düşük dükkan 1.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.450.000 TL/180=8.055 TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda İnnovia 2 sitede, çarşı bloklarında, zemin katta konumlu, 70 m2 olduğu beyan edilen işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (850.000 TL/70=12.143 TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda İnnovia 2 sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin+asma katta konumlu, 355 m2 (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) konumlu, olduğu beyan edilen işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 1.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.850.000 TL/355=5.211 TL/m2, bodrum kat m2 1.500TL, zemin kat m2; 9.000TL, asma kat m2 3.000TL)

KİRA EMSALLERİ

Esenkent Emlak - 0 532 420 88 12; Konu taşınmaza yakın konumda zemin katta konumlu, 35 m2, alanlı 1 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 3.000 TL bedelle kiralıktır. (85.-TL/m2)

Over Gayrimenkul - 0 532 796 23 20; Konu taşınmaza yakın konumda zemin katta konumlu, 50 m2, alanlı 2 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 3.250 TL bedelle kiralıktır. (65.-TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda innovia 2 sitede çarşı bloklarında, zemin katta konumlu, 70 m2, olduğu beyan edilen dükkan 3.500 TL bedelle kiralıktır. (50.-TL/m2)

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

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

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda innovia 2 sitede çarşı bloklarında, bodrum + zemin+asma katta konumlu, 355 m2, (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) olduğu beyan edilen dükkan 9.000 TL bedelle kiralıktır. (25.-TL/m2)

Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. - 0 212 414 08 06; Konu taşınmaza yakın konumda innovia 3 sitede çarşı bloklarında, zemin katta konumlu, 53 m2, olduğu beyan edilen dükkan 1.800 TL bedelle kiralıktır. (34.-TL/m2)

ARSA EMSALLERİ

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

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

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. 6 Adet işyeri için toplam 5.705.000,00-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 6 Adet işyeri için toplam 5.419.750,00-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 Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, rayiç kira değerlerinin ortalama 19.-TL/m2-43.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiş, taşınmazların kira değerleri ek'te tabloda sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcut olup, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina 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 değerlendirme yöntemlerinden, "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 33 (otuzüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

5.705.000.-TL (BeşmilyonyediyüzbeşbinTürkLirası)

~ 816.633.-EURO (SekizyüzonaltıbinaltıyüzotuzüçEuro)

~ 944.693.-USD (DokuzyüzkırkdörtbinaltıyüzdoksanüçAmerikanDoları)

- Toplam Aylık Kira Değeri;

22.440.-TL (YirmiikibindörtüzyüksekTürkLirası)

*(04.10.2018 tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.039.-TL, EURO Satış Kuru 6.986.-TL olarak alınmıştır.)

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

12.EKLER





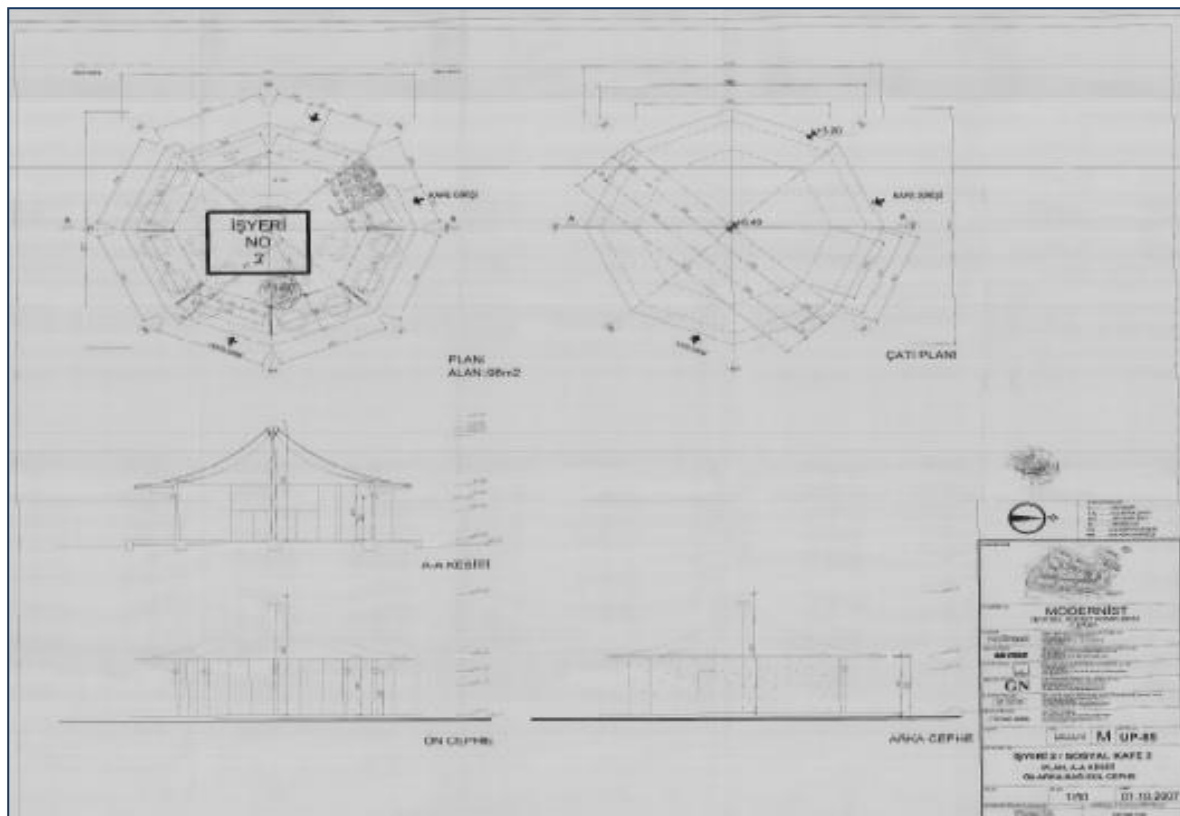
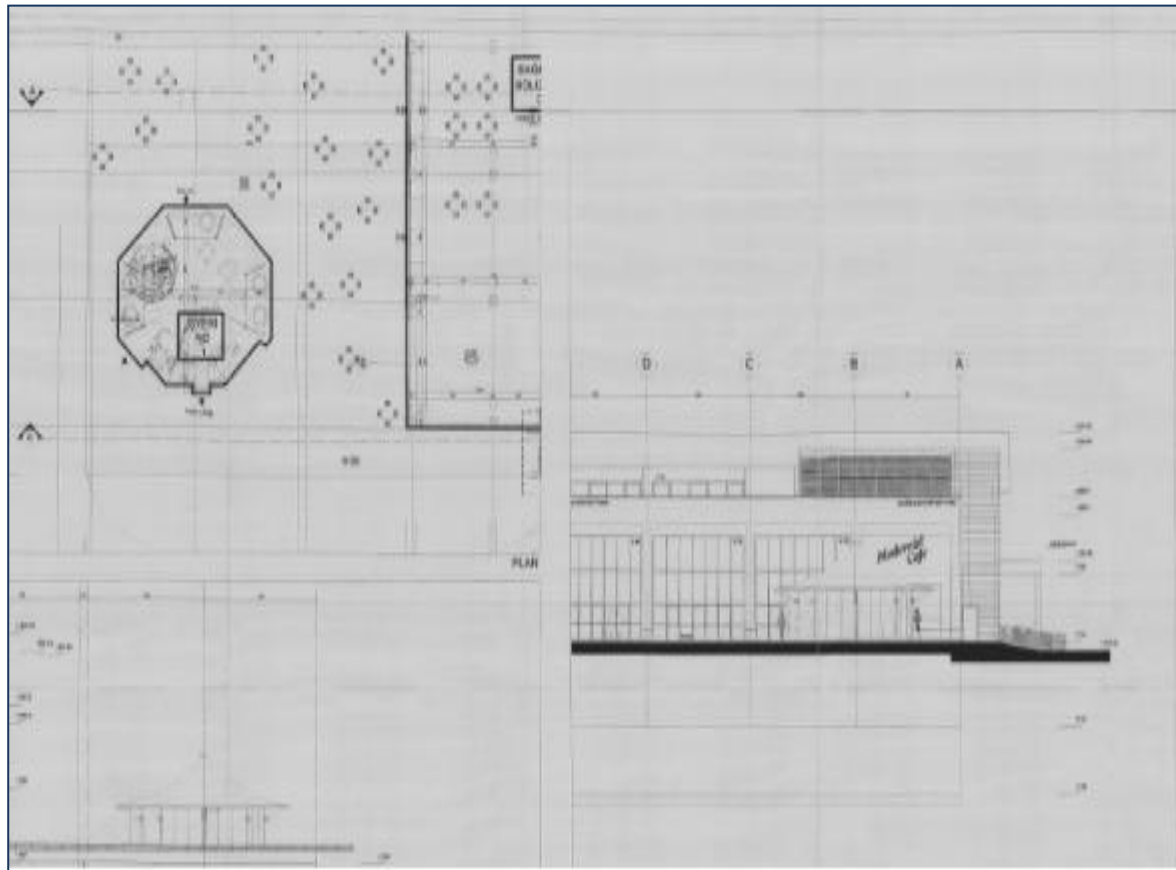


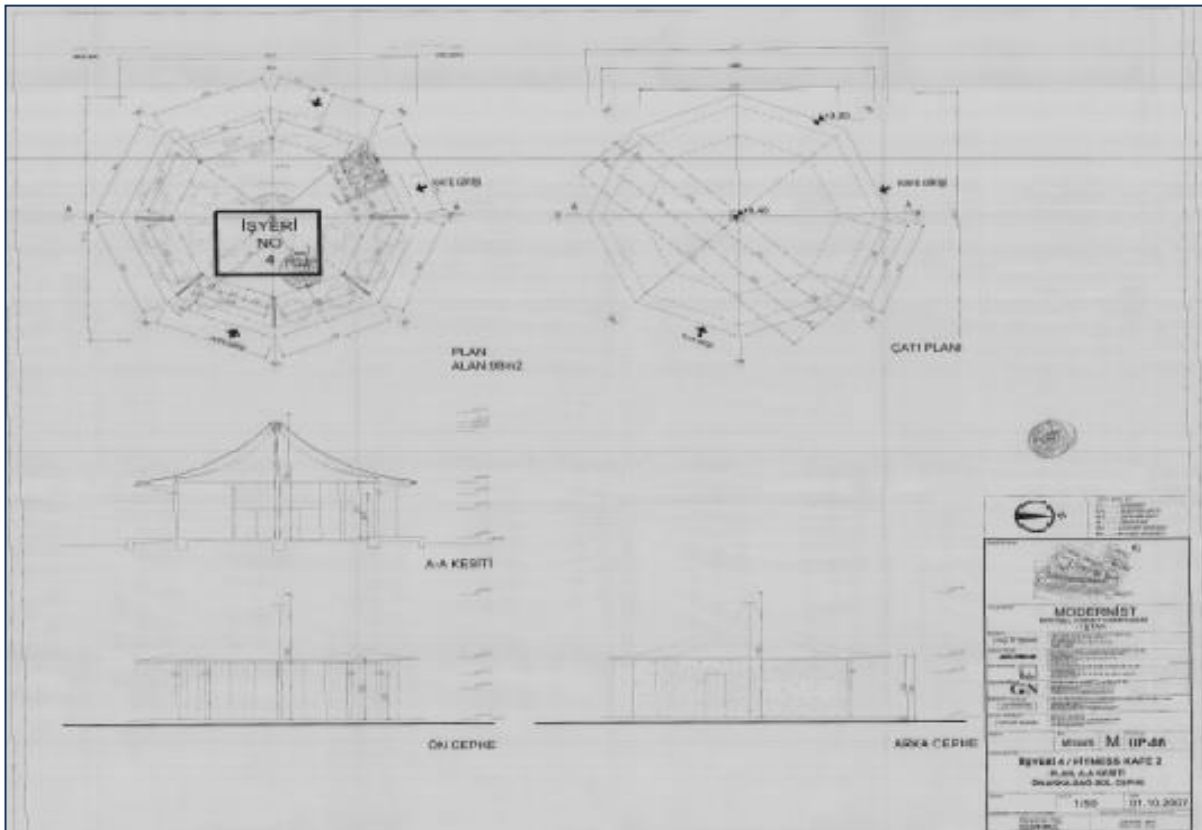
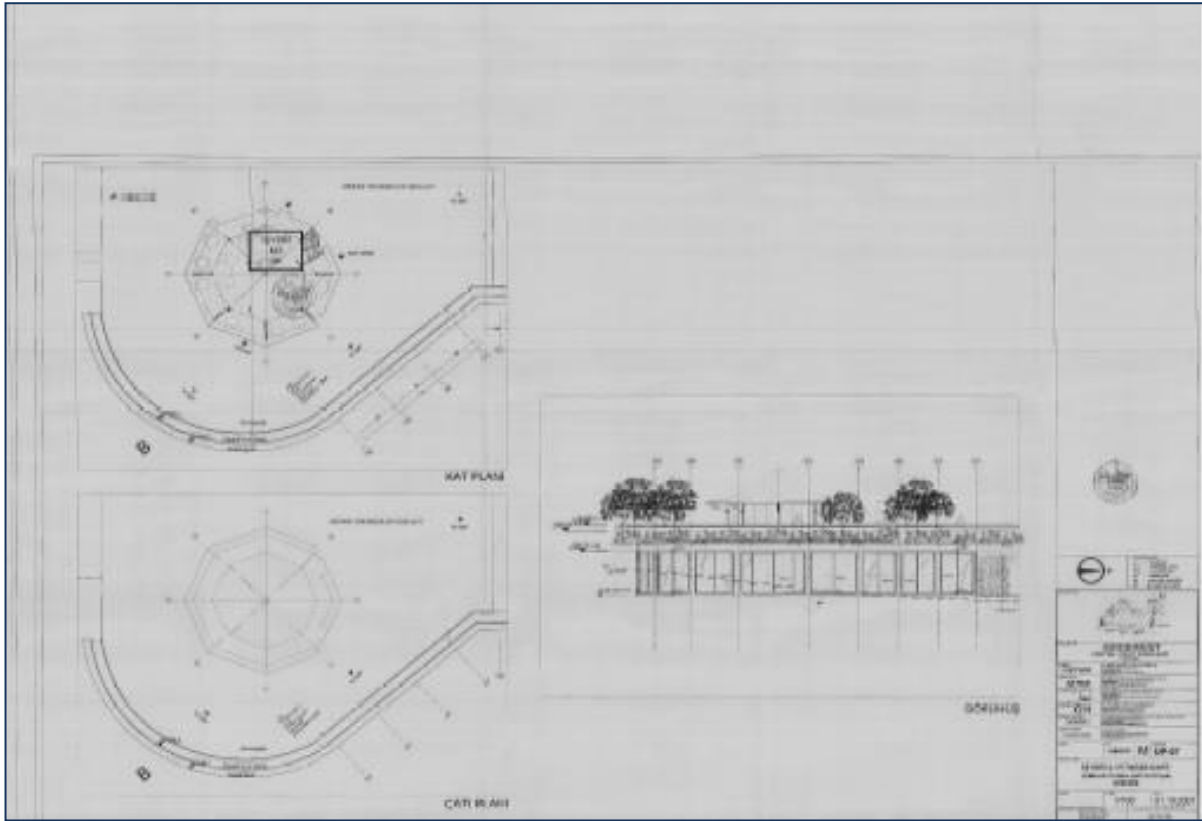
ESENYURT BELEDİYESİ BAĞLI		YAPI RÜHUSATI	
1. Adres Bilgisi		2. Alan Bilgisi	
3. Alan Bilgisi		4. Alan Bilgisi	
5. Alan Bilgisi		6. Alan Bilgisi	
7. Alan Bilgisi		8. Alan Bilgisi	
9. Alan Bilgisi		10. Alan Bilgisi	
11. Alan Bilgisi		12. Alan Bilgisi	
13. Alan Bilgisi		14. Alan Bilgisi	
15. Alan Bilgisi		16. Alan Bilgisi	
17. Alan Bilgisi		18. Alan Bilgisi	
19. Alan Bilgisi		20. Alan Bilgisi	
21. Alan Bilgisi		22. Alan Bilgisi	
23. Alan Bilgisi		24. Alan Bilgisi	
25. Alan Bilgisi		26. Alan Bilgisi	
27. Alan Bilgisi		28. Alan Bilgisi	
29. Alan Bilgisi		30. Alan Bilgisi	
31. Alan Bilgisi		32. Alan Bilgisi	
33. Alan Bilgisi		34. Alan Bilgisi	
35. Alan Bilgisi		36. Alan Bilgisi	
37. Alan Bilgisi		38. Alan Bilgisi	
39. Alan Bilgisi		40. Alan Bilgisi	
41. Alan Bilgisi		42. Alan Bilgisi	
43. Alan Bilgisi		44. Alan Bilgisi	
45. Alan Bilgisi		46. Alan Bilgisi	
47. Alan Bilgisi		48. Alan Bilgisi	
49. Alan Bilgisi		50. Alan Bilgisi	
51. Alan Bilgisi		52. Alan Bilgisi	
53. Alan Bilgisi		54. Alan Bilgisi	
55. Alan Bilgisi		56. Alan Bilgisi	
57. Alan Bilgisi		58. Alan Bilgisi	
59. Alan Bilgisi		60. Alan Bilgisi	
61. Alan Bilgisi		62. Alan Bilgisi	
63. Alan Bilgisi		64. Alan Bilgisi	
65. Alan Bilgisi		66. Alan Bilgisi	
67. Alan Bilgisi		68. Alan Bilgisi	
69. Alan Bilgisi		70. Alan Bilgisi	
71. Alan Bilgisi		72. Alan Bilgisi	
73. Alan Bilgisi		74. Alan Bilgisi	
75. Alan Bilgisi		76. Alan Bilgisi	
77. Alan Bilgisi		78. Alan Bilgisi	
79. Alan Bilgisi		80. Alan Bilgisi	
81. Alan Bilgisi		82. Alan Bilgisi	
83. Alan Bilgisi		84. Alan Bilgisi	
85. Alan Bilgisi		86. Alan Bilgisi	
87. Alan Bilgisi		88. Alan Bilgisi	
89. Alan Bilgisi		90. Alan Bilgisi	
91. Alan Bilgisi		92. Alan Bilgisi	
93. Alan Bilgisi		94. Alan Bilgisi	
95. Alan Bilgisi		96. Alan Bilgisi	
97. Alan Bilgisi		98. Alan Bilgisi	
99. Alan Bilgisi		100. Alan Bilgisi	

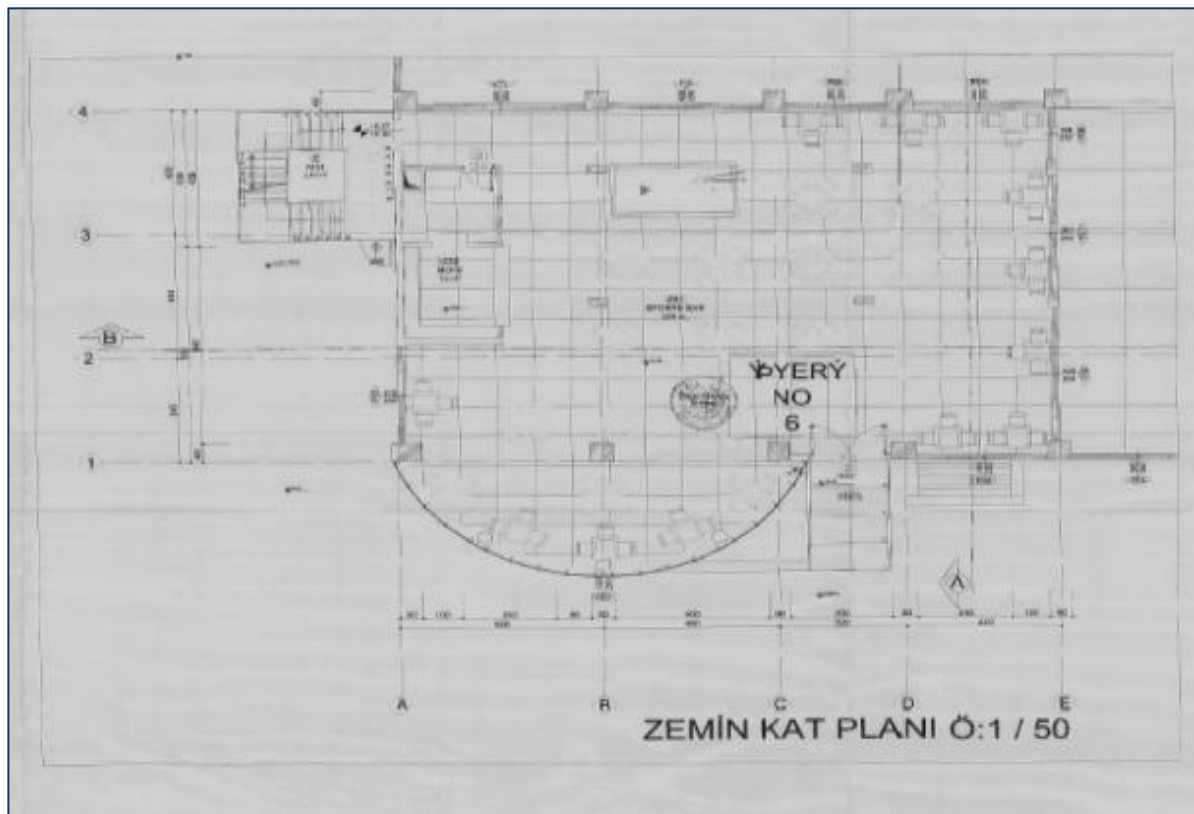
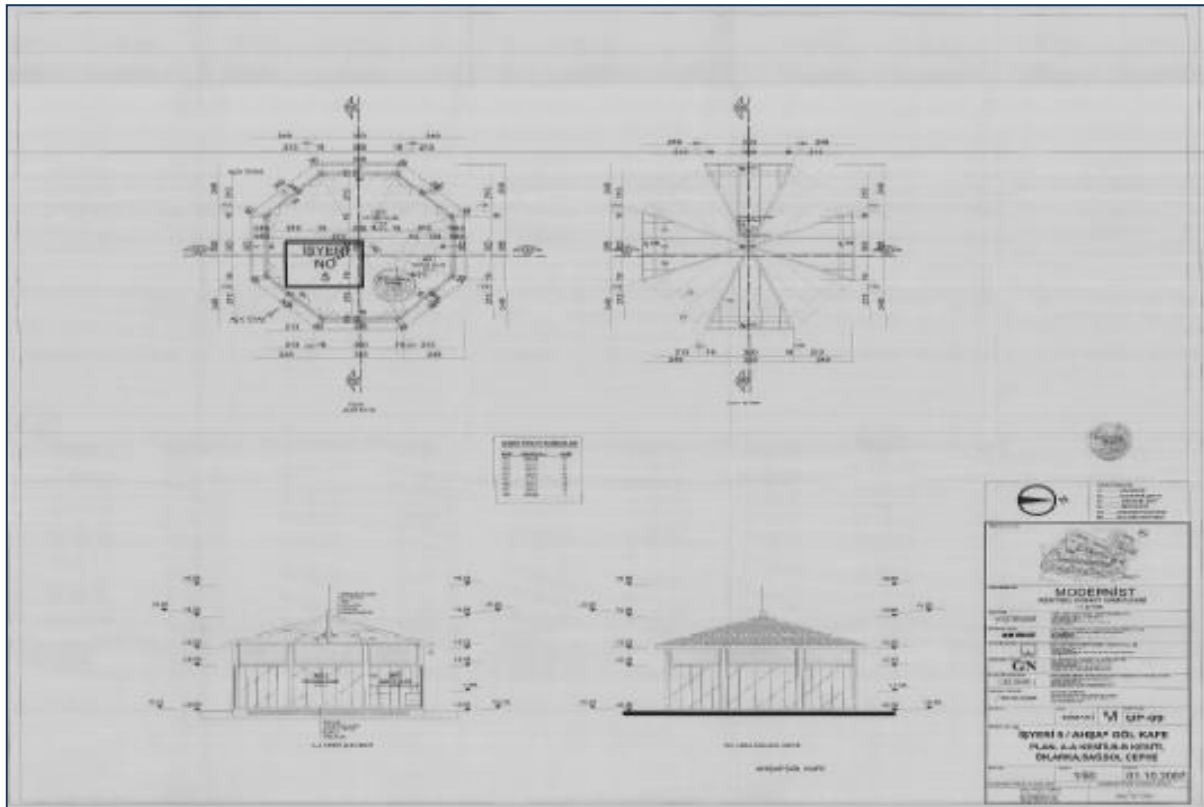
ESENYURT BELEDİYESİ		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
1. Adres Bilgisi		2. Alan Bilgisi	
3. Alan Bilgisi		4. Alan Bilgisi	
5. Alan Bilgisi		6. Alan Bilgisi	
7. Alan Bilgisi		8. Alan Bilgisi	
9. Alan Bilgisi		10. Alan Bilgisi	
11. Alan Bilgisi		12. Alan Bilgisi	
13. Alan Bilgisi		14. Alan Bilgisi	
15. Alan Bilgisi		16. Alan Bilgisi	
17. Alan Bilgisi		18. Alan Bilgisi	
19. Alan Bilgisi		20. Alan Bilgisi	
21. Alan Bilgisi		22. Alan Bilgisi	
23. Alan Bilgisi		24. Alan Bilgisi	
25. Alan Bilgisi		26. Alan Bilgisi	
27. Alan Bilgisi		28. Alan Bilgisi	
29. Alan Bilgisi		30. Alan Bilgisi	
31. Alan Bilgisi		32. Alan Bilgisi	
33. Alan Bilgisi		34. Alan Bilgisi	
35. Alan Bilgisi		36. Alan Bilgisi	
37. Alan Bilgisi		38. Alan Bilgisi	
39. Alan Bilgisi		40. Alan Bilgisi	
41. Alan Bilgisi		42. Alan Bilgisi	
43. Alan Bilgisi		44. Alan Bilgisi	
45. Alan Bilgisi		46. Alan Bilgisi	
47. Alan Bilgisi		48. Alan Bilgisi	
49. Alan Bilgisi		50. Alan Bilgisi	
51. Alan Bilgisi		52. Alan Bilgisi	
53. Alan Bilgisi		54. Alan Bilgisi	
55. Alan Bilgisi		56. Alan Bilgisi	
57. Alan Bilgisi		58. Alan Bilgisi	
59. Alan Bilgisi		60. Alan Bilgisi	
61. Alan Bilgisi		62. Alan Bilgisi	
63. Alan Bilgisi		64. Alan Bilgisi	
65. Alan Bilgisi		66. Alan Bilgisi	
67. Alan Bilgisi		68. Alan Bilgisi	
69. Alan Bilgisi		70. Alan Bilgisi	
71. Alan Bilgisi		72. Alan Bilgisi	
73. Alan Bilgisi		74. Alan Bilgisi	
75. Alan Bilgisi		76. Alan Bilgisi	
77. Alan Bilgisi		78. Alan Bilgisi	
79. Alan Bilgisi		80. Alan Bilgisi	
81. Alan Bilgisi		82. Alan Bilgisi	
83. Alan Bilgisi		84. Alan Bilgisi	
85. Alan Bilgisi		86. Alan Bilgisi	
87. Alan Bilgisi		88. Alan Bilgisi	
89. Alan Bilgisi		90. Alan Bilgisi	
91. Alan Bilgisi		92. Alan Bilgisi	
93. Alan Bilgisi		94. Alan Bilgisi	
95. Alan Bilgisi		96. Alan Bilgisi	
97. Alan Bilgisi		98. Alan Bilgisi	
99. Alan Bilgisi		100. Alan Bilgisi	

ESENYURT BELEDİYESİ			
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ	
TESCİL			
YAPIYA AİT BİLGİLER			
İLİ	İSTANBUL	ADA NO	2949
İLÇESİ	BOYUKÇEKMECE	PARSEL NO	7
MAHALLESİ	MEHTEPE	İNŞ. NO	1
SOKAĞI	İTİFAK CADDESİ	TOPLAN ALAN	218.630 m ²
YAPININ	121624415/121624415/121624415	KAT ADI	3BODRUM+19KAT
H = serbest İrtifak Yerde Zemin + 18 Normal Kat Olarak B.A.K. Yapımı İnşaat Projesidir.			
ARSA SAHİBİ YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.			
KULLANIM KONUT PROJESİ			
PROJE MÜELLİFİ			
Adı Soyadı	Barış Öztürk	Büro Yet. No	34-1182
Mühürü		İmza	0 216 651 77 30
Ölçü No	25477	Adres	M.M. PROJE Yönetim ve Dan. Hiz. A.Ş. 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Pafta No	10068		
FEN İŞLERİ		İSKİ	
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER 199 TARİHİ VE SAYILI İMAR DURUMU İGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENİP İZİN VERİLMİŞTİR.			
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR

P. Tasdik Tarihi		Bina Yüksekliği		TAKS %	
13.09.2013		Plan Notu		Plan Notu	
Ölçeği		Bina Derinliği		KAKS(Emsal) %	
1/1000		Plan Notu		Plan Notu	
Mer'İ İmar Planı		İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		İnşaat Nizamı	
İlçesi		ESENYURT		Plan Notu	
Mahallesi		ESENYURT		Plan Notu	
Açıklama		-		Plan Notu	
Kısıtlama		-		Plan Notu	
Kadastro		Pafta		Ada	
F21024D1D		2949		7	
Hesap Alanı		40963,79 m ²		Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :	
1/1000 UTP : KONUT ALANI					









Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 35 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş 10/ 310 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6,000,000.00 TL	17/08/2017 - 53547	--
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 35 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş 3/ 79 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6,000,000.00 TL	17/08/2017 - 53547	--
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 35 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş 3/ 113 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6,000,000.00 TL	17/08/2017 - 53547	--
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2947 Ada 49 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş 43/ 118 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6,000,000.00 TL	17/08/2017 - 53547	--

S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Düşünceler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2949/7
Zemin No	: 23736310	Yüzölçüm	: 58.240,13 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tas. Nitelik	: B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası
Kurum Adı	: Esenyurt TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: İŞYERİ / - / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 103398/145600325
Mevkil	:	Bag.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 53 / 5215		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2007		16/11/2007 - 15263	--
Beyan(AT)	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.		18/06/2012 - 22059	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eldirgi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
132794902	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216	--

S/B/1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. (Bağlama Tarih:17/01/2008 Süre:99 Yd)	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	--

Rapor Tarihi / Sayı : 15.11.2017 / 9-46 47

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. Yerleşim:2320068496 SicilNo:368587/316169	Evet	3,520,000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011 - 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Esenyurt TM - ÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş İŞYERİ/ 5 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş İŞYERİ/ 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş İŞYERİ/ 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş İŞYERİ/ 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş İŞYERİ/ 3 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel 1 / 1 Bloğ/Giriş İŞYERİ/ 6 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--

İpotek S/B/1 Bilgisi

S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Düşünceler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2949/7
Zemin No	: 23736311	Yüzölçüm	: 58.240,13 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tas. Nitelik	: B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası
Kurum Adı	: Esenyurt TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: İŞYERİ / - / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 103398/145600325
Mevkil	:	Bag.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 53 / 5216		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/1	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Sayı : 15.11.2017 / 9-46 48

Beyan Yönetim Planı : 22/10/2007	16/11/2007 - 15263	--
Beyan(AT)Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.	18/06/2012 - 22059	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
132794905	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	1 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:17/01/2008 Süre:99 Yıl)	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.		21/02/2008 - 3277	--	

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	3,520,000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011- 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 5 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 6 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			--	--

Düşünceler

Rapor Tarihi / Sayfa : 15.11.2017 / 9-46

49

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel : 2949/7	Zemin No : 23736312	Yükölçüm : 58.240.13 m2
İl / İlçe : İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tas. Nitelik : B.A.K 7 Blok Birim Sosyal Tesis Kafe ve Arası	Kurum Adı : Esenyurt TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No : İŞYERİ / - / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı : ÜÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda : 212072/145600325	Mevkii : 53 / 5217	Bağ.Böl. Nitelik : İŞ YERİ
Çift / Sayfa No : 53 / 5217	Kayıt Durum : Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2007		16/11/2007 - 15263	--
Beyan(AT)Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.			18/06/2012 - 22059	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
132795020	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	1 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:17/01/2008 Süre:99 Yıl)	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.		21/02/2008 - 3277	--	

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	3,520,000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011- 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Sayfa : 15.11.2017 / 9-46

50

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 5 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 6 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--

İpotek Ş/Bİ Bilgisi				
Ş/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Düşünceler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada Parsel	: 2949/7
Zemin No	: 23736313	Yüzölçüm	: 58.240,13 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tas. Nitelik	: B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası
Kurum Adı	: Esenyurt TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: İŞYERİ / - / - (Bağ.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: ÜÇEVLER Mah.	Arsa Pay-Payda	: 103398/145600325
Mevkil		Bağ. Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
CBİ / Sayfa No	: 53 / 5218		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Ş.Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2007		16/11/2007 - 15263	--
	Beyan(AT)Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.		18/06/2012 - 22059	--

Rapor Tarihi / Sayfı : 15.11.2017 / 9-46

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay-Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
132794907	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216-	--

Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 YTL - bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi:17/01/2008 Süre:99 Yıl)	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	--

İpotek

Alacaklı	Müsterekindi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. Vergi No:2920084496 Sicil No:368587/316169	Evet	3,520,000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011 - 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 5 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş İŞYERİ/ 6 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--

İpotek Ş/Bİ Bilgisi				
Ş/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Düşünceler

Rapor Tarihi / Sayfı : 15.11.2017 / 9-46

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)									
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2949/7						
Zemin No	: 23736314	Yüzölçüm	: 58.240,13 m2						
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tas. Nitelik	: B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası						
Kurum Adı	: Esenyurt TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: İŞYERİ / - / - (Bağ.Böl.No: 5)						
Mahalle / Köy Adı	: ÜÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 52754/145600325						
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ						
Çift / Sayfa No	: 53 / 5219	Kayıt Durum	: Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
Ş.Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.					
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2007		16/11/2007 - 15263	--					
	Beyan(AT)Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.		18/06/2012 - 22059	--					
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
132794772	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216		--		
Ş.Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.					
Şerh	1 YTL - bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi:17/01/2008 Süre:99 Yıl)	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	--					
İpotek									
Alacaklı	Müsteretmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587316169	Evet	3,520,000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011 - 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok	

Rapor Tarihi / Sayfı : 15.11.2017 / 9:46

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :İŞYERİ 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--	
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :İŞYERİ 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--	
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :İŞYERİ 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--	
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :İŞYERİ 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--	
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :İŞYERİ 6 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--	
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :İŞYERİ 5 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--	
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :İŞYERİ 6 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011 - 29341	--	
İpotek Ş.Bİ Bilgisi						
Ş.Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
			--	--		
Düşünceler						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2949/7			
Zemin No	: 23736315	Yüzölçüm	: 58.240,13 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tas. Nitelik	: B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası			
Kurum Adı	: Esenyurt TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: İŞYERİ / - / - (Bağ.Böl.No: 6)			
Mahalle / Köy Adı	: ÜÇEVLER Mah.	Arsa Pay/Payda	: 238449/145600325			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ			
Çift / Sayfa No	: 53 / 5220	Kayıt Durum	: Aktif			
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Ş.Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Yönetim Planı : 22/10/2007		16/11/2007 - 15263	--		
	Beyan(AT)Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.		18/06/2012 - 22059	--		

Rapor Tarihi / Sayfı : 15.11.2017 / 9:46

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev. - Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
132795921	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Üçün Değişikliği - 07/04/2011 - 11216- - -
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	1 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarihi:17/01/2008 Süre:99 Yıl)	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	21/02/2008 - 3277	..	

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. Verg.No:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	3,520,000.00 TL	%60	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011- 29341	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay-Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :ŞYER/ 5 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	..			
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :ŞYER/ 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	..			
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :ŞYER/ 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	..			
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :ŞYER/ 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	..			
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :ŞYER/ 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	..			
Esenyurt TM - ÜÇEVLER Mah. 2949 Ada 7 Parsel Blok/Giriş :ŞYER/ 6 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,520,000.00 TL	19/09/2011- 29341	..			
İpotek Ş.B/İ Bilgisi								
Ş.B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
			-	..				
Düşünceler								

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ													
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 A YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	BİNA DEĞERİ	ARSA B. HİSSE BAZINDA (M2)	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM GÖRE (ARSA+YAPI) TOPLAM DEĞER (TL)	ŞEREFİYE (DÜZELTME)	TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
1.ETAP ÇARŞI	1	ZEMİN	İŞYERİ	98	1.425,00	139.650,00	41,36	58240,13	3.250,00	134.420,00	274.070,00	937.180,00	1.211.250,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	2	ZEMİN	İŞYERİ	98	1.425,00	139.650,00	41,36	58240,13	3.250,00	134.420,00	274.070,00	533.430,00	807.500,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	3	ZEMİN	İŞYERİ	201	1.425,00	286.425,00	84,83	58240,13	3.250,00	275.697,50	562.122,50	383.127,50	945.250,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	4	ZEMİN	İŞYERİ	98	1.425,00	139.650,00	41,36	58240,13	3.250,00	134.420,00	274.070,00	580.930,00	855.000,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	5	ZEMİN	İŞYERİ	50	1.425,00	71.250,00	21,1	58240,13	3.250,00	68.575,00	139.825,00	415.925,00	555.750,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	6	ZEMİN	İŞYERİ	226	1.425,00	322.050,00	95,38	58240,13	3.250,00	309.985,00	632.035,00	412.965,00	1.045.000,00 TL
				771,00		1.098.675,00							5.419.750,00 TL

EMSAL DEĞER TABLO						
Sıra No	Niteliği	Blok No	B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL)
1	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	1	98	13.316	1.305.000
2	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	2	98	8.633	846.000
3	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	3	201	4.791	963.000
4	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	4	98	9.102	892.000
5	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	5	50	11.640	582.000
6	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	6	226	4.942	1.117.000
TOPLAM						5.705.000

KİRA DEĞER TABLO						
Sıra No	Niteliği	Blok No	B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	m ² Kıra Birim Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL)
1	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	1	98	19	1.874
2	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	2	98	19	1.874
3	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	3	201	27	5.382
4	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	4	98	34	3.374
5	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	5	50	43	2.143
6	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	6	226	34	7.793
TOPLAM						22.440

GYO YAZISI



Tarih: 10.11.2017

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

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

Saygılarımızla,


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 271000 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271000 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 271000 / Şişli / İstanbul / Türkiye

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayarın Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Çaylıbaşı Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Daviyoğa VD 4700032861

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible][illegible][illegible]

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Sıvılaşma ve Sicil Kurumu

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)


Sermaye Piyasası
Uyandırma Sirk ve Eğitim Kurulu

Tarih : 06.12.2013

SURET

No:402508
002835

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR


ANKARA 44. NOTERLİK
Genelci Başkathibi
Görmüş KAY