GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017_210)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, 2945 ada 35 parsel, Esenyurt/İSTANBUL

"39 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 (DEVREDİLEBİLMESİNE 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 değerlenmiş 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 değerleme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerleme 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 değerleme 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 değerleme raporu, hiçbir taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

_ Raporda sunulan bulgular değerleme 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 değerleme 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_210_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, 2945 Ada 35 Parsel, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan ve Innovia Projesi 3. Etap bünyesinde yer alan 77 adet işyeri içinde, içinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu 39 adet işyeri vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 210 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_210_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-210 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 184 sayılı değerleme raporunda; toplam değer KDV hariç 12.310.500.-TL(Onikimilyonüçyüzonbinbeşyüzlira) olarak takdir edilmiştir.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

Adres : Mahatma Gandi 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 başlanmıştır.

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

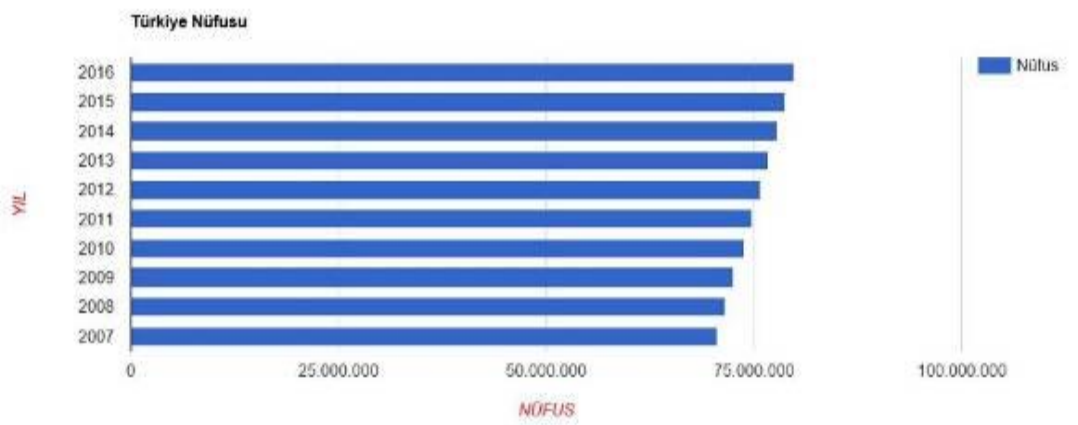
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

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

Türkiye Nüfusu Grafiği



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 getiriyi 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, alış veriş 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 gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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.

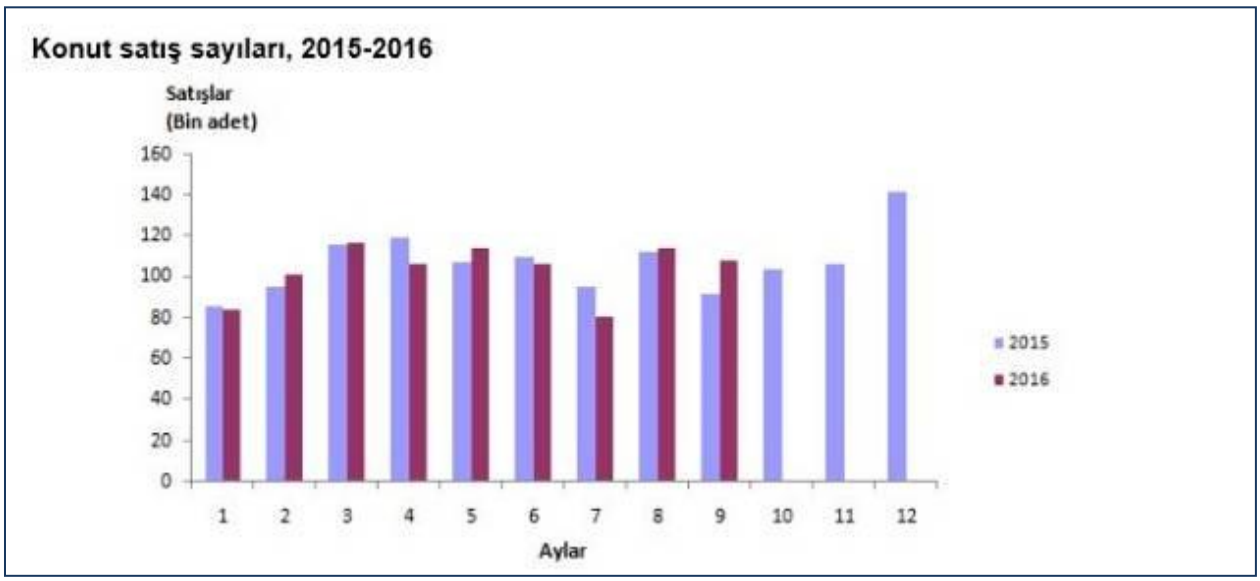
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

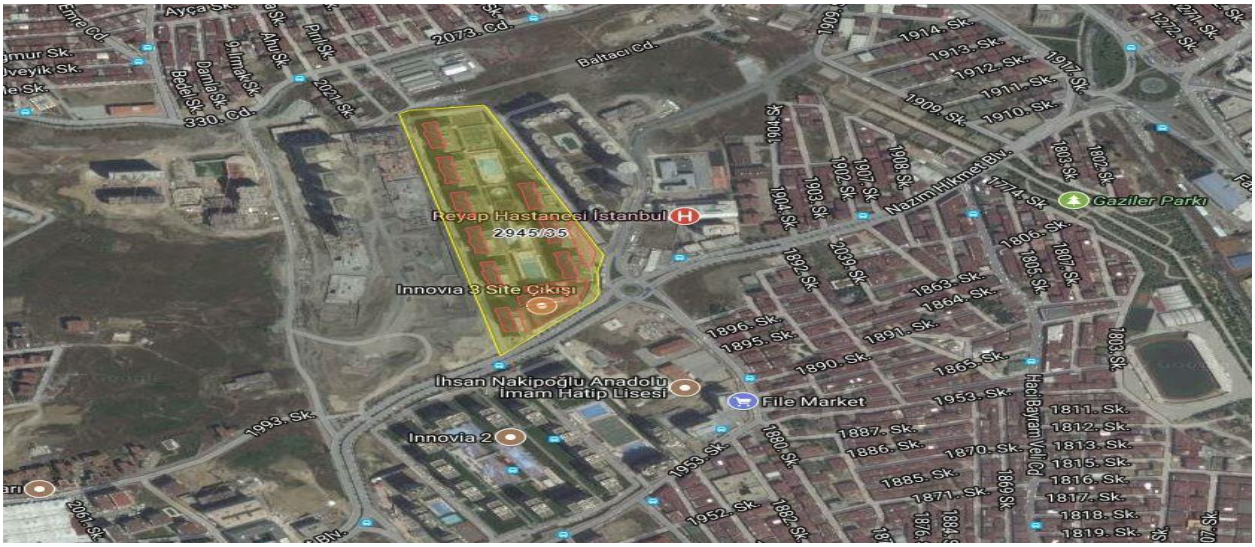
İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı 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 İlin 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 3. Etap bünyesinde konumlu olan 77 adet işyeri içinde, içinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu 39 adet işyeri'dir. Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

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

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

ETAPLAR	MÜLKİYETİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			YEŞİL GYO'NUN STOĞUNDA YER ALAN GAYRİMENKULLER (**)			YEŞİL GYO'NUN STOĞUNDA YER ALAN TAPUSU YAPININ OLAN GAYRİMENKULLER (***)			YEŞİL GYO PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (****)		
	Tam	Hisseli	∑	Tam	Hisseli	∑	Tam	Hisseli	∑	Tam	Hisseli	∑
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
∑	808	12	820	185	9	194	16	-	16	169	9	178
Innovia-I Ticari	6		6	6		6			-	6	-	6
Innovia-I Kreş		1	1		1	1			-	-	1	1
Innovia-II.Ticari	194		194	7		7			-	7	-	7
Innovia-III Ticari	53		53	39		39			-	39	-	39
∑	253	1	254	52	1	53	-	-	-	52	1	53
∑	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 3 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 1 ve 2 sitesi ve inşası devam eden Innovia 4 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

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

a) E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause ve 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 gelinen istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy gişelerinden çıkılarak yine E–5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilmektedir.

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Projede yer alan blokların kat sayısı, bağımsız bölüm adedi ve genel nitelikleri aşağıdaki tabloda özetle verilmiştir. Rapor konusu taşınmazın konumlu oldukları kat ve kat irtifakına esas onaylı mimari projesi üzerinden ölçümlenen kullanım alanları ile kullanım fonksiyonları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK	İNŞAAT TARZI	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	Betonarme karkas	31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	318
A Çarşı (A 1 Giriş-A 2 Giriş)		5 (Bodrum + Zemin + 3 normal kat)	72
B		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	442
C		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	314
D		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	322
E		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	313
F		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	322
G		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	317
H		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	313
H Çarşı		3 (3 Bodrum kat)	2
I		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	323
J		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	309
K		Tek kat	3
		TOPLAM	3.370

Proje 68.563,18 m2 yüzölçümlü 2945 ada, 35 no'lu parselde kain olup, konu parsel topoğrafik olarak düz, geometrik olarak amorf şeklindedir. Site içerisinde ve site etrafında tam tur yapılabilecek şekilde araç yolu bulunmaktadır. Kapalı otoparklara giriş otopark rampaları ile sağlanmaktadır. Ayrıca açık otopark alanı için alan düzenlemesi de yapılmıştır. Bünyesinde 10 adet konut bloğu yer almakta olup, konut bloklarında toplam 3.293 adet daire yer almaktadır.

A Çarşı, H Çarşı ve K Blok'ta ise toplam 77 adet ticari ünite mevcuttur. A Çarşı'da yer alan ticari üniteler genelde Nazım Hikmet Bulvarı'nın bulunduğu kısımda, H Çarşı'da yer alan yer ticari üniteler Fi Tower Projesi site giriş kapısı yakınında, K Blok'ta site içerisinde havuzlara cephe durumdadırlar. Site etrafı ihata ve istinat duvarı ile belirlidir. Konut bloklarının bodrum katlarında kapalı otopark alanı ve ortak alan mahaller mevcuttur.

Proje bünyesinde;

- Açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, çok amaçlı alan (mini anfi-tiyatro), tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, paten pisti, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede, konut bloğunda yer alan 3.293 adet daire 13 ayrı tiptedir. Blok bazında dairelerin dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DİĞER
ANTRE VE KORİDOR	1. sınıf granit seramik	Alçı sıva + saten boya	Plastik boya	-
SALON VE ODALAR	Lamine parke	saten boya	Plastik boya	Salon odasında split klima altyapısı
MUTFAK	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik + saten boya	Plastik boya	1. sınıf mutfak dolapları ve tezgâh + 1. sınıf sıhhi tesisat armatürleri
BANYO/WC	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik	Plastik boya	1. sınıf banyo dolapları + 1. sınıf vitrifiye ve krome malzeme
KAPILAR	Daire kapıları: 1. sınıf çelik kapı İç kapılar: Amerikan panel kapı			
PENCERE DOĞRAMALARI	Doğramalar PVC, giydirme dış cephe kısmı alüminyum, denizlikler granit veya mermer			

BLOK	1+0	1+1	2+1	3+1	TOPLAM
A	32	122	74	90	**318**
B	48	394			**442**
C	24	126	74	90	**314**
D	40	118	74	90	**322**
E	22	127	74	90	**313**
F	40	118	74	90	**322**
G	30	123	74	90	**317**
H	22	127	74	90	**313**
I	42	117	74	90	**323**
J	14	131	74	90	**309**
TOPLAM	**314**	**1.503**	**666**	**810**	**3.293**

Çarşı bloklarındaki kat irtifakına esas projeye göre bağımsız bölüm dağılımı ise; A Çarşı (A/1 Giriş ve A/2 Giriş) 72 adet, H Çarşı 2 adet ve K Çarşı 3 adet olmak üzere toplam 77 adet şeklindedir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

Beyanlar Bölümü :

15.11.2017 tarihli tapu kayıt belgelerine göre, konu taşınmazlar üzerinde;

- **Beyan:** KM ne geçilmiştir. (04.08.2014 tarih-42093 yevmiye)
- **Beyan:** Yönetim Planı: 05.10.2012. (09.10.2012 tarih-37409 yevmiye)
- **İrtifak:** Diğer İrtifak Hakkı: 326,67 m2 saha üzerinde elektrikli kuvvetli akım yönetmeliğinin 44.Maddesi gereğince 1 TL bedel karşılığında TEİAŞ GEN. MÜD. lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih : 12/07/2012 Süre: 99 YIL) (12.07.2012 tarih-25342 yevmiye)

Şerhler Bölümü :

15.11.2017 tarihli tapu kayıt belgelerine göre, konu taşınmazlar üzerinde;

-Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Esenyurt 2945 ada 35 parsel sayılı taşınmazın üzerinde kurulacak 22520-22521-22522 nolu trafo merkezi yer için taşınmazın malikleri 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır. (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. 03.09.2013 tarih-43841 yevmiye)
- Şerh: İhtiyati Tedbir: Büyükçekmece 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 14.08.2015 tarih, 2015/400 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı ile A-Çarşı Blok 2 nolu bağımsız bölüm için.

İpotekler Bölümü :

İlgili taşınmazlardan mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olan bağımsız bölümlerin üzerinde Denizbank, Şekerbank, Halkbank, Vakıfbank ve Doğan Factoring lehine muhtelif tarih ve yevmiye numaralarıyla ipotek kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir.

15.11.2017 tarihli tapu kayıt belgelerine göre, konu taşınmazlar üzerinde;

2945 ADA 35 PARSEL İPOTEK BİLGİLERİ		
LEHTAR	TUTAR	TARİH / YEVMİYE
Denizbank A.Ş.	450.000,00 TL	26/03/2014 tarihli 17675 yevmiye
Denizbank A.Ş.	6.870.000,00 TL	17/03/2014 tarihli 15541 yevmiye
Doğan Faktoring	6.000.000,00 TL	17/08/2017 tarihli 53547 yevmiye
Doğan Faktoring	8.000.000,00 TL	18/08/2017 tarihli 54074 yevmiye
Şekerbank	2.212.500,00 TL	20/11/2013 tarihli 56833 yevmiye
Şekerbank	18.675.000,00 TL	08/05/2013 tarihli 22961 yevmiye
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	4.700.000,00 TL	18/12/2014 tarihli, 71882 yevmiye
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	10.330.000,00 TL	05/12/2014 tarihli 68862 yevmiye
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	4.240.000,00 TL	21/01/2015 tarihli 3933 yevmiye
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	7.700.000,00 TL	05/12/2014 tarihli 68866 yevmiye
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	10.360.000,00 TL	29/12/2014 tarihli 74446 yevmiye
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	4.690.000,00 TL	13/01/2015 tarihli 2051 yevmiye
Türkiye Vakıflar Bankası	1.140.000,00 TL	11/08/2016 tarihli 50986 yevmiye
Türkiye Vakıflar Bankası	40.000.000,00 TL	14/11/2014 tarihli 63835 yevmiye
Türkiye Vakıflar Bankası	40.000.000,00 TL	18/11/2014 tarihli 64430 yevmiye

Bu kayıtlar rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazların bir kısmının üzerindeki ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur.

Resmi kurumlara (BEDAŞ, TEİAŞ) ait irtifak hakları da taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Üzerinde şerh kaydı bulunan ve bağımsız bölüm numaraları yukarıda yeralan gayrimenkullerden;

- A Çarşı 1 Blok 2 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazla ilgili dava, arsa sahibi ile yaşanan uyuşmazlık ile ilgilidir. Dava devam etmekte olup, sözleşmede davacıya brüt 82,80 m2 büyüklüğünde ve dükkan vasıflı bir bağımsız bölüm verileceği yazılmış ve imza altına alınmış olduğu halde, davacı 473,66 m2 büyüklüğündeki A Çarşı 1 Blok 2 nolu bağımsız bölümün kendisine verilmesi talebinde bulunmuştur. Ayrıca davacı tarafından şirkete devredilmesi gereken hisselerin tamamı da devredilmemiştir.

Davanın sonucuna göre arsa sahibine taahhüt edilen bağımsız bölüm niteliklerine uygun bir gayrimenkulün devri gerçekleştirilecek veya nakden tazmin edilecektir.

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 temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları 1) Kaks: 2,50 2) Taks: 0,40 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında; - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir. - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. - Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu; -Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve -Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

İpotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir.

Taşınmazların bir kısmının üzerindeki ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur.

Resmi kurumlara (BEDAŞ, TEİAŞ) ait irtifak hakları da taşınmazların devir işlemine engel teşkil etmemektedir.

Üzerinde şerh kaydı bulunan ve bağımsız bölüm numaraları yukarıda yeralan gayrimenkullerden;

- A Çarşı 1 Blok 2 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazla ilgili dava, arsa sahibi ile yaşanan uyuşmazlık ile ilgilidir. Dava devam etmekte olup, sözleşmede davacıya brüt 82,80 m2 büyüklüğünde ve dükkan vasıflı bir bağımsız bölüm verileceği yazılmış ve imza altına alınmış olduğu halde, davacı 473,66 m2 büyüklüğündeki A Çarşı 1 Blok 2 nolu bağımsız bölümün kendisine verilmesi talebinde bulunmuştur. Ayrıca davacı tarafından şirkete devredilmesi gereken hisselerin tamamı da devredilmemiştir.

Davanın sonucuna göre arsa sahibine taahhüt edilen bağımsız bölüm niteliklerine uygun bir gayrimenkulün devri gerçekleştirilecek veya nakden tazmin edilecektir.

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

Taşınmazların bir kısmının üzerindeki ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde " Binalar " başlığı altında yer alabilirler.

Resmi kurumlara (BEDAŞ, TEİAŞ) ait irtifak hakları da taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Üzerinde şerh kaydı bulunan ve bağımsız bölüm numaraları yukarıda yeralan gayrimenkullerden;

- A Çarşı 1 Blok 2 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazla ilgili dava, arsa sahibi ile yaşanan uyuşmazlık ile ilgilidir. Dava devam etmekte olup, sözleşmede davacıya brüt 82,80 m2 büyüklüğünde ve dükkan vasıflı bir bağımsız bölüm verileceği yazılmış ve imza altına alınmış olduğu halde, davacı 473,66 m2 büyüklüğündeki A Çarşı 1 Blok 2 nolu bağımsız bölümün kendisine verilmesi talebinde bulunmuştur. Ayrıca davacı tarafından şirkete devredilmesi gereken hisselerin tamamı da devredilmemiştir.

Davanın sonucuna göre arsa sahibine taahhüt edilen bağımsız bölüm niteliklerine uygun bir gayrimenkulün devri gerçekleştirilecek veya nakden tazmin edilecektir.

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 2945 ada, 35 nolu parsel için düzenlenmiş olan 07.05.2014 tarih ve 2014/10257 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 382.660,87 m² 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Esenyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlarla ilgili aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Projenin 10.05.2010 tarih ve 2010/10250 sayılı ilk yapı ruhsatı mevcut olup, 20.07.2012 tarih ve 2012/14867 no'lu tadilat ruhsatlarına göre ise bünyesinde 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite yer almaktadır. Tadilat ruhsatlarına göre projedeki blokların toplam inşaat alanı 382.660,87 m2'dir.
- İrtifak projesine göre projede yer alan blokların ve bağımsız bölümlerin genel bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m²)
A	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	318	38.143,03
B	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	442	33.038,10
C	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	314	36.593,96
D	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	322	36.329,72
E	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	313	36.329,72
F	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	322	36.290,93
G	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	317	36.290,93
H	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	313	38.057,21
I	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	323	36.329,72
J	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	309	36.323,21
Sosyal Tesisler	B.A.K.	-	-		10.236,97
			TOPLAM	3.293	373.963,50

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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklere 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 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. 39 adet ticari ünite için toplam 12.327.000,00-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"'ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 39 adet ticari ünite için toplam 11.094.300,00-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 meskenler 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 10.-TL/m2-75.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiş, taşınmazların kira değerleri EK-4 nolu 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

Taşınmazların bir kısmının üzerindeki ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde " Binalar " başlığı altında yer alabilirler.

Resmi kurumlara (BEDAŞ, TEİAŞ) ait irtifak hakları da taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Üzerinde şerh kaydı bulunan ve bağımsız bölüm numaraları yukarıda yeralan gayrimenkullerden;

- A Çarşı 1 Blok 2 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazla ilgili dava, arsa sahibi ile yaşanan uyuşmazlık ile ilgilidir. Dava devam etmekte olup, sözleşmede davacıya brüt 82,80 m2 büyüklüğünde ve dükkan vasıflı bir bağımsız bölüm verileceği yazılmış ve imza altına alınmış olduğu halde, davacı 473,66 m2 büyüklüğündeki A Çarşı 1 Blok 2 nolu bağımsız bölümün kendisine verilmesi talebinde bulunmuştur. Ayrıca davacı tarafından şirkete devredilmesi gereken hisselerin tamamı da devredilmemiştir.

Davanın sonucuna göre arsa sahibine taahhüt edilen bağımsız bölüm niteliklerine uygun bir gayrimenkulün devri gerçekleştirilecek veya nakden tazmin edilecektir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- **Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri**;

12.327.000,00-TL (OnikimilyonüçyüzyirmiyedibinTürkLirası)

~ 1.764.529.-EURO (BirmilyonyediyüzaltmışdörtbinbeşyüzyirmidokuzEuro)
~ 2.041.232.-USD (İkimilyonkırkbirbinikiyüzotuzikiAmerikanDoları)

- **Toplam Aylık Kira Değeri;**

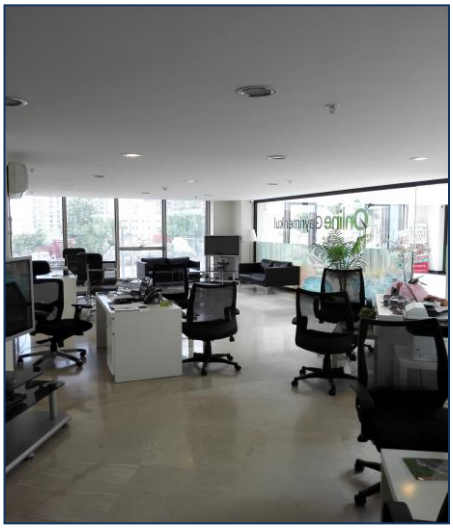
61.280,58.-TL (AltmışbirbinikiyüzseksenTürkLirası,Ellisekiz Kuruş'tur.)

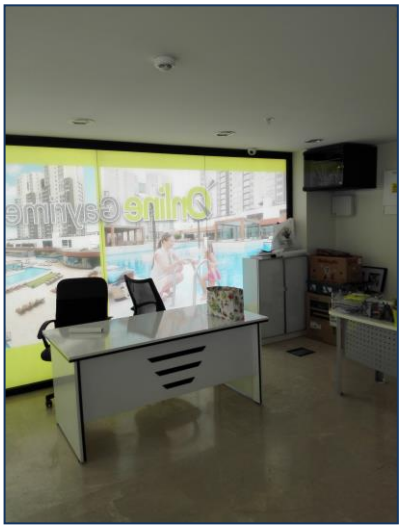
(04.10.2018 tarihi itibariyle T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.039.-TL, EURO Satış Kuru 6.986.-TL olarak alınmıştır.)

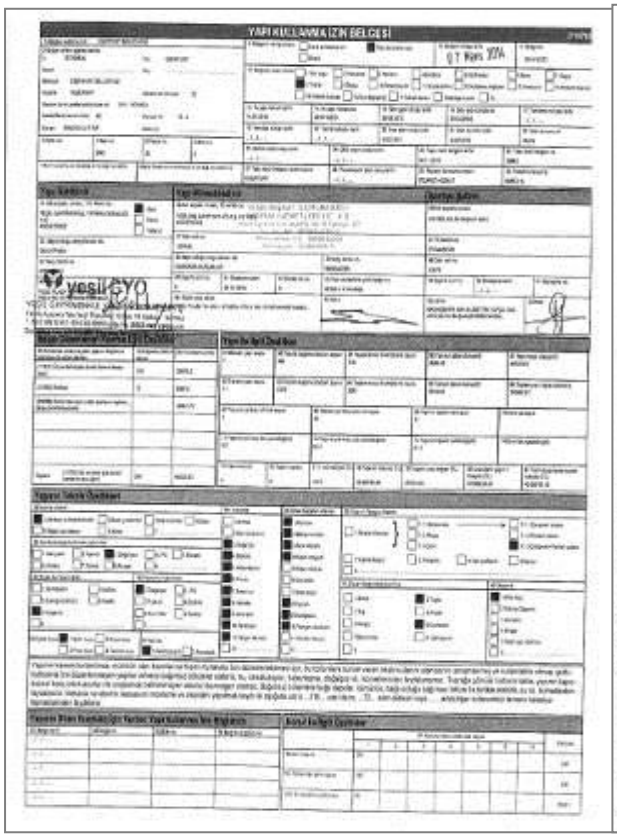
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
AHMET ÖNDER ORAL **SPK LİSANS NO: 402508**	NİL BİRSEN ORAL **SPK LİSANS NO: 403129**

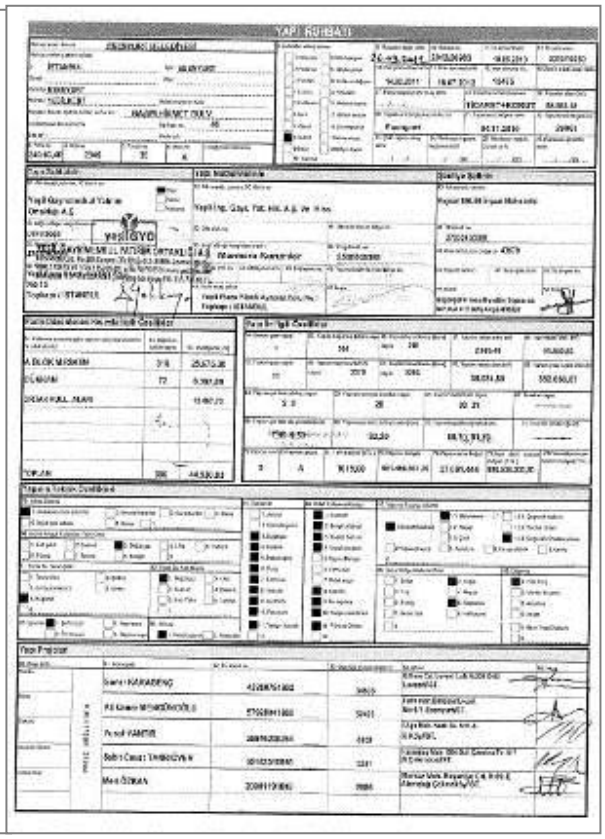
12.EKLER

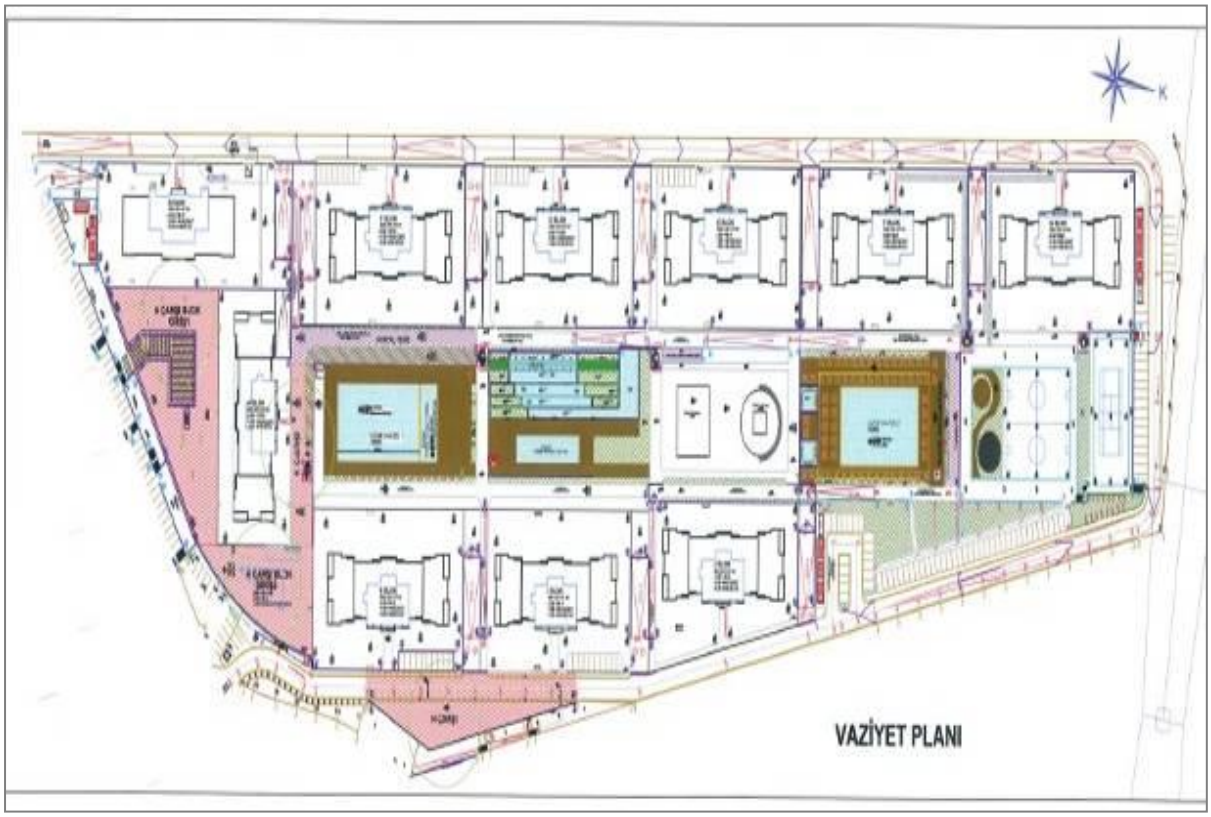
Online Gayrimenkul






YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


YAPI RUHSATI


VAZİYET PLANI

YAPININ	SAHİBİ	YESIL GYO
	KULLANMA AMACI	KONUT+ÇARŞI+SOSYAL TESİS

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	BELDE	KÖYÜ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSELİ	ARSA ALANI
İSTANBUL	ESENYURT					2945	35	

BELGE UYG. ESASLARINA GORE YAPININ

MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN (m2)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TASIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	HAR. YÜK.
			31				540 cm.		

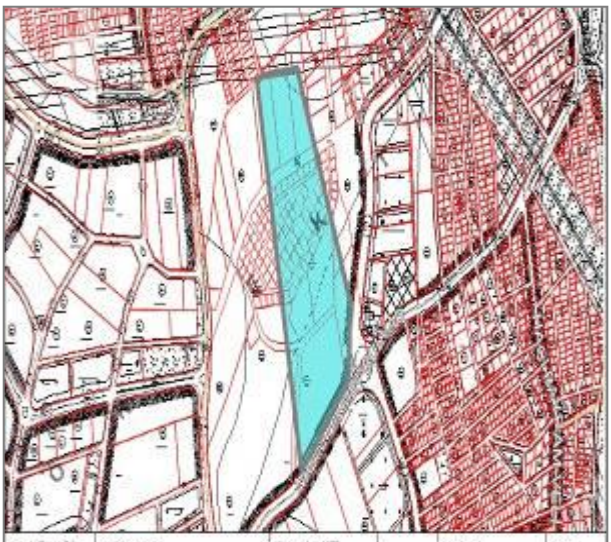
OLCEK	MIMARI UYGULAMA PROJESİ	1/500,1/100
	STATIK PROJE	

YUKARIDA BELIRTILEN YERDE YAPILMAK ISTENEN MALIYETI YAZILI INSAATA AIT PROJE..... TARIHI VE ..... SAYILI IMAR DURUMUNA IMAR KANUNU VE ILGILI MEVZUAT HUKUMLERINE GORE TARAFIMDAN TASTIK OLUNUR.

ESENYURT BELEDIYESI
IMAR VE PLANLAMA MUD.

PROJE NO 2012/14867

STATIK PROJEYI KONTROL EDENIN ADI SOYADI IMZASI	MIMARI PROJEYI KONTROL EDENIN TASTIK EDENIN ADI SOYADI IMZASI VE RESMI MUHURU	
	RAPORTOR	RUHS BURO SB.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i Imar 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	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D04A4C	2945	35	68562,48 m²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.

GYO YAZISI

YEŞİLGYO

Tarih: 10.11.2017

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2945 Ada, 35 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine,DENİZBANK A.Ş. lehine 17.03.2014 tarihli 6.870.000,00 TL, 18.03.2014 tarihli 570.000,00 TL, 26.03.2014 tarihli 450.000,00 TL, HALKBANK A.Ş. lehine 05.12.2014 tarihli 10.330.000,00 TL, 05.12.2014 tarihli 7.700.000,00 TL; 18.12.2014 tarihli 4.700.000,00 TL ; 29.12.2014 tarihli 10.360.000,00 TL; 21 .01 2015 tarihli 4.240.000,00 TL ; 13.01.2015 tarihli 4.690.000,00 TL ;ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 20.11.2013 tarihli 2.212.500,00 TL , 08.05.2013 tarihli 18.675.000,00 TL ve VAKIFBANK T.A.O. lehine 18.11.2014 tarihli 40.000.000,00 TL ; 14.11.2014 tarihli 40.000.00,000 TL 11.08.2016 tarihli 1.140.000,00 TL ;DOĞAN FAKTORİNG A.Ş. lehine 17.08.2017 tarihli 6.000.000,00 TL ; 18.08.2017 tarihli, 8.000.000,00 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032361

TAKYİDAT AÇIKLAMA YAZISI

yeşilGYO

Tarih : 13.11.2017
Sayı : 2017/6
Konu : 2945 ada, 35 parsele ilişkin tapu takyidatları hk.

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü'nde bulunan, tapuda 2945 ada, 35 parselde kayıtlı taşınmazımız üzerindeki beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu parselde yer alan ve tapu kaydında "İhtiyati Tedbir" şerhi konulan Innovia 3. Etapta yer alan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile satılan E blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ilişkin davada Şirketimiz taraf değildir. **Büyükçekmece 3. Aile Mahkemesinin** 2015/1257 E. sayılı dosyası üzerinden ihtiyati tedbir konulmuştur.

Söz konusu parselde yer alan ve tapu kaydında "İhtiyati Tedbir" şerhi konulan Innovia 3. Etapta yer alan A Çarşı-1 Blok 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile ilgili arsa sahibi ile yaşanan uyuşmazlık sonucu devam eden dava bulunmakta olup arsa sahibine taahhüt edilen bağımsız bölümün nitelikleri farklı olduğundan ve davacı hisse devir borcunu yerine getirmediğinden A Çarşı-1 Blok 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapu devri yapılmamıştır. Zira taraflar arasında imzalanan Trampa Sözleşmesinde davacıya brüt 82,80 m2 büyüklüğünde, "dükkân" niteliğinde bir bağımsız bölüm verileceği yazılmış iken, davacı haksız bir şekilde brüt 473,66 m2 büyüklüğündeki A Çarşı-1 Blok 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın kendisine verilmesi talebinde bulunmaktadır. Davacının talebinin haksız olduğu aşikâr olup davacı tarafından Şirketimize devredilmesi gereken hisselerin de tamamı devredilmemiştir. Dava sonucunda arsa sahibine taahhüt edilen bağımsız bölümün niteliklerine uygun bir bağımsız bölümün devri gerçekleştirilecek veya nakden tazmin edilecektir.

Söz konusu parselde yer alan ve tapu kaydında "İhtiyati Tedbir" şerhi konulan aşağıda detaylı olarak belirtilen diğer bağımsız bölümler Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile satılan taşınmazlar olup devam eden Tapu İptal ve Tescil davaları bulunmaktadır. Davacı şahıslar tarafından sözleşmeden kaynaklanan mali yükümlülükler gereği gibi yerine getirildiği takdirde tapu devirleri yapılacaktır.

ETAP	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAVACI ADI
INNOVIA 3	I	233	LEVENT BORANLIOĞLU-NUR KÜBRA BORANLIOĞLU
INNOVIA 3	I	146	YUSUF YILDIRIM
INNOVIA 3	A ÇARŞI-1	2	YUSUF YILDIRIM

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YEŞİLGYO
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 4760032861

yeşilGYO

INNOVIA 3	H	39	GÖKÇE KALEŞ
INNOVIA 3	G	83	MURAT ŞİMŞEK
INNOVIA 3	F	309	ÇİĞDEM ÇELİK
INNOVIA 3	C	250	ERMAN ŞARLI
INNOVIA 3	A	90	MEHMET KARABACAK
INNOVIA 3	A	91	MEHMET KARABACAK
INNOVIA 3	E	12	ŞİRKETİMİZİN TARAF OLMADIĞI BİR DAVA NEDENİYLE AİLE MAHKEMESİ TARAFINDAN TEDBİR KONULMUŞTUR.

Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kamil Engin Yeşil
Yönetim Kurulu Başkanı

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

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - 15522
Konu: Değerleme Yetkisi

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kırlangıç Sok. No:43/5
06700 GOP / ANKARA

22 OCAK 2013

Ceyda İŞİKENDİR
Daire Başkanı

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

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"i (VII-128.7) uyarınca

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

14 ŞUBAT 2014

Tarih : 06.12.2013 No:402508

SÜRET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR