GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_188)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada 58 parsel
Esenyurt / İSTANBUL

" ARSA "

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 : 31.10.2018

2.2. RAPOR NUMARASI : 2018_188_İSTANBUL_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : Yeşilkent Mahallesi, 2073. Cadde posta adresinde ve imarın 2945 ada 58 nolu parselinde kain arsanın şirketimiz tarafından değerleme tarihi itibariyle piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerleme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 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 : 31.10.2018 tarih-188 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 161 sayılı değerleme raporunda; toplam değer KDV hariç 45.960.000.-TL, 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 212 sayılı değerleme raporunda; toplam değer KDV hariç 56.154.490.-TL (EllialtımilyonyüzellidörtbindörtyüzdoksanTürkLirası), 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.

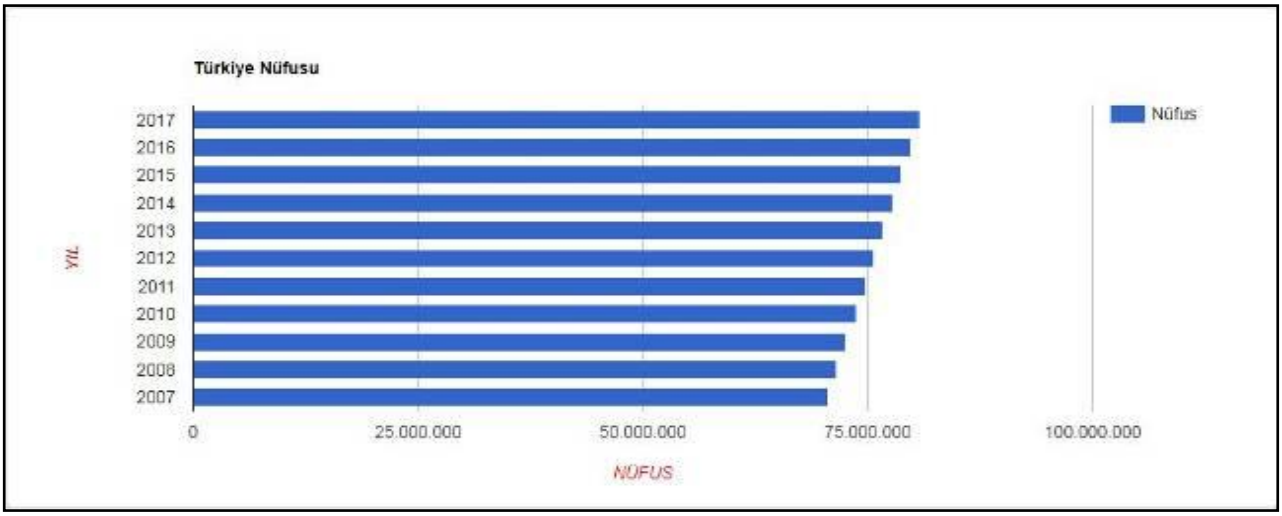
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	**80.810.525**	40.535.135	40.275.390
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.

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.

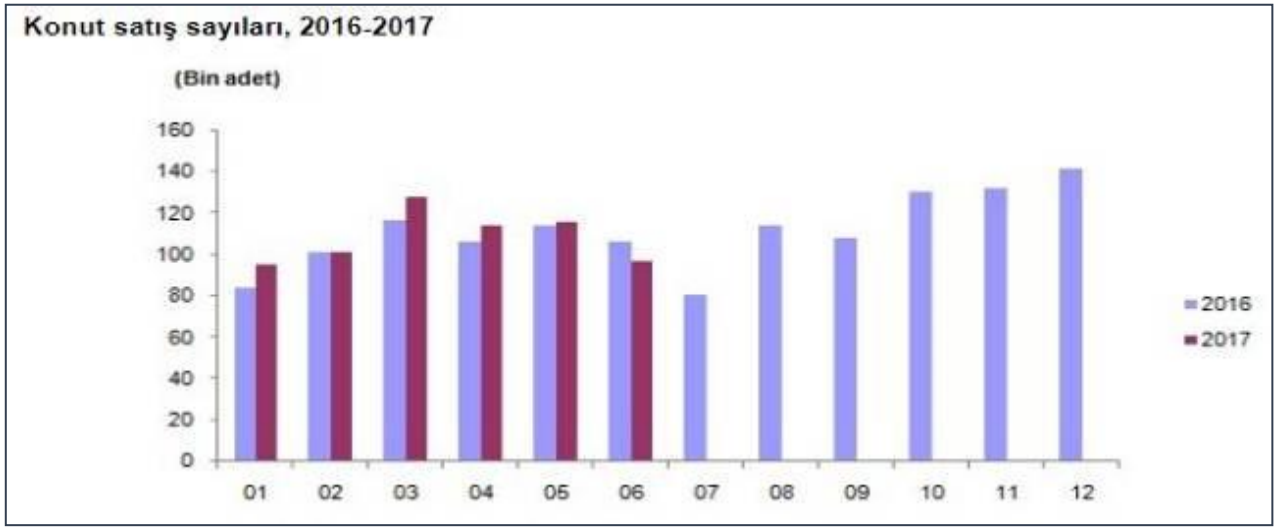
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

2017 Mayıs Ayı verilerine göre enflasyon (TÜFE); bir önceki seneye göre daha olumsuz bir eğilim göstermiş durumda. Bir yıl öncesine göre % 78 oranında artış kaydeden bileşik enflasyon oranı 2017 Mayıs ayında % 11.72 seviyesine yükseldi. Son 3 aya baktığımızda, Nisan 2012'den bu yana kaydedilen en yüksek seviyeleri görsek de, geçtiğimiz aya göre %1.26 gerileme görülmüştür.

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
2017	**15.029.231**	7.529.491	7.499.740
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

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 15.029.231 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2073. Cadde üzerinde konumlu 2945 ada 58 parselde kain arsadır.

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

Bu bağlamda Avrupa Yakasındaki en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri olan Beylikdüzü ve Esenyurt Bölgeleri, Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İsthanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri, Fi-Tower ve İnnovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Beykent Üniversitesi gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Migros, Carrefoursa, Beylicium, Marka City Marmarapark AVM, Bauhaus ve 5M Migros gibi büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir bölge haline gelmiştir.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Rapora konu 58 nolu parsel 16.044,14 m2 yüzölçümüne sahiptir. Arsanın tamamı 2 ayrı hissede Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin mülkiyetindedir. Parsel kuzeyde 2073. Sokağa, güneyde ise Fi Tower Projesi ve Innovia 3. Etap projesine cepheli konumdadır. Parsel topoğrafik olarak düz, geometrik olarak ise amorf şeklindedir. Parselin sokağa cephesi yaklaşık 100 m. dir. Bölgede altyapı tamamlanmıştır. Parsel üzerinde halihazırda inşa halinde olan Innovia 4. Etap projesine ait geçici şantiye konteynerleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için 23.12.2015 tarihinde 2015/31730 no ile yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatına göre projede A, B ve C bloklar olmak üzere 3 blok yer almaktadır. A blok Yurt Bloğu olup B ve C bloklar konut + ofis ve işyerlerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 81.714 m2 dir. Yapı ruhsatının içeriği aşağıda tabloda sunulmuştur.

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

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

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği		
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2945	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	58	Blok No		
Mahallesi		Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü	ESENYURT KÖYÜ	Yüzölçümü	16.044,14 m²	No		
Sokağı		Yevmiye No	25011	Eklentisi		
Mevkii		Cilt No	553	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	54848		Kat İrtifakı	
					Arsa	X
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı			Hisse		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			2149/2400		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			251/2400		

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.12.2018 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazın maliklerinden 2149/2400 hisse ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ve 251/2400 hisse ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ payları üzerinde ve müştereken aşağıda yer alan takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümünde;

* ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR. Tarih : 20/12/2010 tarih, Sayı: 724. (bila tarih-bila yevmiye)

İrtifak Bölümü:

İrtifak: M:301 M2LİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI. (bila tarih-bila yevmiye)

İrtifak: B.TAŞINMAZIN TAMAMINDA 2.178 M2 VE 2.313 M2LİK KISIMLARDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI. (bila tarih-bila yevmiye)

Şerhler Bölümünde;

Beyan BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - Esenyurt TM 16/06/2017 tarihli – 40544 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9080134.13 TL bedel ile Alacaklı : SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. - Esenyurt TM 31/08/2018 tarihli – 52594 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİNE nin 14/09/2018 tarih 2018/1327 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 14/09/2018 tarihli – 55498 yevmiye

Şerh Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRKÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000.00 TL (Alacaklı : davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü) - Esenyurt TM 18/09/2018 tarihli – 55967 yevmiye

Şerh Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.832030 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000 TL (Alacaklı : MUHTELİF BORÇLAR) - Esenyurt TM 18/09/2018 tarihli – 56183 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/09/2018 tarih 2018/661 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 19/09/2018 tarihli – 56236 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 8. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/503 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ÖZLEM AKSOY) - Esenyurt TM 24/09/2018 tarihli – 57101 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/656 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ERDEM USTA) - Esenyurt TM 24/09/2018 tarihli – 57107 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 20/09/2018 tarih 2018/636 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI SAMET YILMAZ) - Esenyurt TM 24/09/2018 tarihli – 57147 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 24/09/2018 tarih 2018/676 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ÖZNUR DEMİR ve ŞÜKRÜ DEMİR) - Esenyurt TM 24/09/2018 tarihli – 57339 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 24/09/2018 tarih 2018/681 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 25/09/2018 tarihli – 57402 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/09/2018 tarih 2018/625 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI MAJED SULEIMAN S ALRADDADI) - Esenyurt TM 28/09/2018 tarihli – 58446 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/662 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3.KİŞİLERE SATIŞ VE DEVRİNİN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRİ KARARI.) - Esenyurt TM 01/10/2018 tarihli – 58722 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/648 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 01/10/2018 tarihli – 58773 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/1395 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 01/10/2018 tarihli – 58786 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/1401 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: NECDET ÇAĞLAR) - Esenyurt TM 01/10/2018 tarihli – 58882 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/667 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: TANSU RAMAZAN YİĞİT) - Esenyurt TM 01/10/2018 tarihli – 58894 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/10/2018 tarih 2018/655 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişileredevrinin önelnmesine yönelik tedbir) - Esenyurt TM 03/10/2018 tarihli -59369 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/705 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ZEHRA SEZİN SÜSLER) - Esenyurt TM 03/10/2018 tarihli – 59705 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/712 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AYŞE ÇELİK) - Esenyurt TM 04/10/2018 tarihli – 59926 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/10/2018 tarih 2018/693 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: MALIN AYIPLI OLMASINDAN KAYNAKLANAN DAVA) - Esenyurt TM 05/10/2018 tarihli – 60074 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/10/2018 tarih 2018/1435 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: e. kişilere devir ve temlikinin önlenmesine yönelik) - Esenyurt TM 05/10/2018 tarihli – 60145 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/10/2018 tarih 2018/677 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ŞERAFETTİN AKSU) - Esenyurt TM 05/10/2018 tarihli – 60389 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/698 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI SERVET YÜĞÜNT) - Esenyurt TM 08/10/2018 tarihli – 60714 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/10/2018 tarih 2018/555 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 08/10/2018 tarihli -60713 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/683 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 09/10/2018 tarihli – 60785 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/10/2018 tarih 2018/1434 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ÖZLEM KARTAL) - Esenyurt TM 10/10/2018 tarihli – 61085 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/10/2018 tarih 2018/673 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI İPEK KARAN) - Esenyurt TM 10/10/2018 tarihli – 61091 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/10/2018 tarih 2018/9 D.İŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 10/10/2018 tarihli – 61148 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/10/2018 tarih 2018/1400 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI EMRE YILMAZ) - Esenyurt TM 10/10/2018 tarihli – 61157 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/10/2018 tarih 2018/726 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - Esenyurt TM 12/10/2018 tarihli – 61753 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/735 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 18/10/2018 tarihli – 63132 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/725 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 18/10/2018 tarihli – 63145 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/678 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI MELEK DURSUN) - Esenyurt TM 19/10/2018 tarihli -63285 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/10/2018 tarih 2018/1492 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ÖMER AYANA) - Esenyurt TM 22/10/2018 tarihli – 63788 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/763 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - Esenyurt TM 23/10/2018 tarihli – 64093 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/761 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - Esenyurt TM 23/10/2018 tarihli – 64104 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/700 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI NİLAY TARR) - Esenyurt TM 23/10/2018 tarihli – 64184 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/10/2018 tarih 2018/518 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - Esenyurt TM 23/10/2018 tarihli – 64382 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ 24/210/2018 TARİH 2018/736 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 25/10/2018 tarihli – 64755 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/734 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 25/10/2018 tarihli – 65002 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/10/2018 tarih 2018/747 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: NEVİM ŞENOL) - Esenyurt TM 30/10/2018 tarihli – 65563 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 24/10/2018 tarih 2018/1559 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI NESRİN ÖZNALÇIN) - Esenyurt TM 30/10/2018 tarihli – 65572 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 1. İCRA DAİRESİ nin 31/10/2018 tarih 2018/15773 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216478.04 TL bedel ile Alacaklı : -İNNOVİA 3. ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. - Esenyurt TM 31/10/2018 tarihli – 66080 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/11/2018 tarih 2018/768 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI BİRSEN BOYACI) - Esenyurt TM 06/11/2018 tarihli – 67421 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/11/2018 tarih 2018/757 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.- Esenyurt TM 07/11/2018 tarihli – 67961 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : KÖRFEZ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2018 tarih 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901.78 TL bedel ile Alacaklı : KKG ÖZEL GÜVENLİK EĞİTİM HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.- Esenyurt TM 07/11/2018 tarihli – 67706 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 07/11/2018 tarih 2018/780 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: HURİYE EROĞLU-KERİM EROĞLU-VİCDAN BOZKURT-ZEYNEP TONYALI) - Esenyurt TM 12/11/2018 tarihli – 68872 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/11/2018 tarih 2018/797 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI - İSMAİL KASAR) - Esenyurt TM 14/11/2018 tarihli – 69309 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 15/11/2018 tarih 2018/803 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI SEVİM KURŞUN) - Esenyurt TM 16/11/2018 tarihli – 69939 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/806 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - Esenyurt TM 19/11/2018 tarihli -70239 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/804 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - Esenyurt TM 19/11/2018 tarihli – 70244 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : KÜÇÜKÇEKMECE 1. İCRA DAİRESİ nin 14/11/2018 tarih 2018/15312 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53491.95 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVİA 3. ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.- Esenyurt TM 15/11/2018 tarihli – 69657 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/683E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı FİKRET ACAROĞLU) - Esenyurt TM 19/11/2018 tarihli – 70334 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/11/2018 tarih 2018/814 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ZEYNEP RAHŞAN DOLU) - Esenyurt TM 19/11/2018 tarihli -70419 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/11/2018 tarih 2018/1602 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:ABDULKADİR ÇOLTU) - Esenyurt TM 20/11/2018 tarihli -70496 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/761 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI BEYHAN BOYACI) - Esenyurt TM 20/11/2018 tarihli – 70514 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/11/2018 tarih 2018/1684 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: TAPU İPTALİ VE TESCİLİ) - Esenyurt TM 20/11/2018 tarihli – 70608 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 20/11/2018 tarih 2018/1627 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 20/11/2018 tarihli – 70602 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/11/2018 tarih 2018/820 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 21/11/2018 tarihli – 70963 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/11/2018 tarih 2018/706 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI EROL KEMAL DAVA SONUNA KADAR DEVREDİLEMEZ SATILAMAZ) - Esenyurt TM 22/11/2018 tarihli – 71126 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/11/2018 tarih 2018/1639 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI FATİH KOCACIK) - Esenyurt TM 22/11/2018 tarihli – 71133 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/533 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - Esenyurt TM 31/10/2018 tarihli – 65949 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 14/11/2018 tarih 2018/712 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 15/11/2018 tarihli – 69644 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/11/2018 tarih 2018/804 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:RUŞEN ARSLAN) - Esenyurt TM 22/11/2018 tarihli – 71383 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/11/2018 tarih 2018/1594 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 08/11/2018 tarihli – 68094 yevmiye

Şerh İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112500 TL . (Alacaklı : adil yurddaş) - Esenyurt TM 28/11/2018 tarihli – 72378 yevmiye

Şerh İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 27/11/2018 tarih 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112000 TL . (Alacaklı : fatma yokarıbaş) - Esenyurt TM 28/11/2018 tarihli – 72388 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/846 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 0) - Esenyurt TM 30/11/2018 tarihli – 73010 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/11/2018 tarih 2018/830 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapu iptali ve tescili) - Esenyurt TM 30/11/2018 tarihli – 73145 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 29/11/2018 tarih 2018/1704 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tüketicinin açtığı itirzın iptali davası) - Esenyurt TM 03/12/2018 tarihli – 73211 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ nin 29/11/2018 tarih 2018/1752 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapı iptali davası) - Esenyurt TM 03/12/2018 tarihli – 73254 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/701E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı adil yurddaş) - Esenyurt TM 03/12/2018 tarihli – 73305 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/761E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı beyhan boyacı) - Esenyurt TM 03/12/2018 tarihli – 73319 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/12/2018 tarih 2018/886E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı YİĞİT ENSER dava TAPU İPTALİ VE TESCİL) - Esenyurt TM 04/12/2018 tarihli -73557 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/12/2018 tarih 2018/1406 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: HİZMETİN AYIPLI OLMASINDAN) - Esenyurt TM 04/12/2018 tarihli – 73576 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/12/2018 tarih 2018/890E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı nurgül kara dava konusu malın ayıplı olmasından kaynaklanan) - Esenyurt TM 05/12/2018 tarihli – 73887 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 1.İCRA nin 07/12/2018 tarih 2018/22372 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile TL bedel ile Alacaklı : innovia 3.etap lehine haciz işlenmiştir.- Esenyurt TM 07/12/2018 tarihli – 74701 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : BAKIRKÖY 16. İCRA DAİRESİ nin 07/12/2018 tarih 2018/19304 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11126.31 TL bedel ile Alacaklı : -GÜLNUR ERKAN lehine haciz işlenmiştir. - Esenyurt TM 10/12/2018 tarihli – 74841 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/1741E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı ertuğrul günaydın dava konusu tapu iptal ve tescil (23/11/2018 tarihinden sonra konulmuş haciz ve ipoteklerden dolayı satışını engellemek için) - Esenyurt TM 10/12/2018 tarihli – 74983 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALTUĞ BENGÜLER lehine haciz işlenmiştir. - Esenyurt TM 11/12/2018 tarihli - 75298 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 12/12/2018 tarih 2018/39137E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12920.07 TL bedel ile Alacaklı : evşen kaya tabak lehine haciz işlenmiştir. - Esenyurt TM 12/12/2018 tarihli – 75618 yevmiye

Şerh İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/12/2018 tarih 2018/1817 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 252882 TL . (Alacaklı : CEYLAN DÖNMEZ) - Esenyurt TM 14/12/2018 tarihli – 76100 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/1703 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:SELMA KACAR) - Esenyurt TM 14/12/2018 tarihli – 76149 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/1691 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -Davalı: Muhammet ÖZTÜRK) - Esenyurt TM 17/12/2018 tarihli – 76563 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/853 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -Davacı: Ayşe ÖZTÜRK) - Esenyurt TM 18/12/2018 tarihli – 76678 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA nin 14/12/2018 tarih 2018/22672 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 105739.30 TL bedel ile Alacaklı : mehmet salih doğan lehine haciz işlenmiştir. - Esenyurt TM 18/12/2018 tarihli – 76642 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 12/12/2018 tarih 2018/42208 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12920.07 TL bedel ile Alacaklı : EVŞEN KAYA TABAK lehine haciz işlenmiştir. - Esenyurt TM 18/12/2018 tarihli – 76686 yevmiye

Şerh İcrai Haciz : BAKIRKÖY 2. İCRA DAİRESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : yasemin altın akbay lehine haciz işlenmiştir. - Esenyurt TM 19/12/2018 tarihli – 77021 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/12/2018 tarih 2018/888 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - Esenyurt TM 21/12/2018 tarihli – 77860 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/12/2018 tarih 2018/1845 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:FATİH ÜÇDAL) - Esenyurt TM 24/12/2018 tarihli – 78002 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/12/2018 tarih 2018/1867 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:NINA AYDIN) - Esenyurt TM 24/12/2018 tarihli – 78059 yevmiye

Rehinler Bölümünde;

2149/2400 hisse ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ payı üzerinde;

* Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, % 36 değişken faizle ve FBK müddetle, 68.000.000.-TL bedelle ipotek kaydı. (18.12.2015 tarih-78783 yevmiye)

251/2400 hisse ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ payı üzerinde;

* Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, % 36 değişken faizle ve FBK müddetle, 612.000.000.-TL bedelle ipotek kaydı. (26.04.2016 tarih-27581 yevmiye)

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

Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2945 Ada, 58 Parselin Uygulama İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 05.06.2018 tarih, 1838 sayılı kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma ve ruhsat alma hakkı bulunmamaktadır. 2015 yılında proje ruhsata bağlanmış olduğundan, kazanılmış hakları mevcuttur.

Bu duruma göre, taşınmazın konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları **TAKS:** 0,40, **KAKS:** 2,50 şeklindedir.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazların üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle taşınmazlar devredilemez durumdadır. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.**

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları taşınmazların devredilebilmesine 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.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh yabancılara devrine engel, T.C. uyruklulara devrine engel değildir.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazların üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları 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 GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

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

Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için 23.12.2015 tarihinde 2015/31730 no ile yapı ruhsatı alınmış, ancak inşai faaliyet başlamamış ve doğal olarak iskan belgesi başvurusu yapılmamıştır. Mevzuat olarak, inşaata başlamak için gerekli evrak tamamlanmış olup, Belediye incelemesinde SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

2945 ADA 58 PARSEL YURT ve KONUT PROJESİ RUHSAT BİLGİLERİ

Arsa Alanı	16.044,14

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

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

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

Satışa Esas Mesken Alanı:	15.379,00
Satışa Esas Ofis-İşyeri Alanı:	1.255,80
Satışa Esas Yurt Alanı:	42.244,00
Toplam Ortak Alan:	22.835,20
Yeşil GYO mesken payı (%100)	15.379,00
Yeşil GYO ticari payı (%100)	1.255,80
Yurt (%100)	42.244,00

İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2945 Ada, 58 Parselin Uygulama İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 05.06.2018 tarih, 1838 sayılı kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma ve ruhsat alma hakkı bulunmamaktadır. 2015 yılında proje ruhsata bağlanmış olduğundan, kazanılmış hakları mevcuttur.

Esenyurt Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları **TAKS:** 0,40, **KAKS:** 2,50 şeklindedir. 01.06.2013 tarihli, 28664 sayılı Resmi Gazete " Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmelik, 12 maddesinde; Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 14 – Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanış şartları: 3. Alan kullanımları

a) Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. **Yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yüksek nitelikli konut (rezidans), yurt, kurs, anaokulu, özel eğitim tesisi, kreş, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesis gibi binalar yapılabilir."**

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

Yapı denetim faaliyetleri Esenyurt Belediyesince yürütülecektir.

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu 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 yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ

Sahibinden, 0 (534) 932 88 55; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan,konum olarak şerefiyesi daha yüksek, Hmaks:5,5 kat, konut+ticari imar kısıtlarına sahip 367 m2 yüzölçümlü arsa 1.800.000 TL bedelle satılıktır. (4.905 TL/m2)

BGM Gayrimenkul, 0 (530) 459 61 34; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut+ticarı lejantlı, E: 1.50, Taks:0,30, Hmaks:30,5m. imar kısıtlarına sahip 18.000 m2 yüzölçümlü arsa 65.000.000 TL bedelle satılıktır. (3.611 TL/m2)

Sahibinden, 0 (536) 889 73 49; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, E: 2.00, Hmaks:15 kat imar kısıtlarına sahip 1.600 m2 yüzölçümlü arsa'nın 140m2 hissesi 490.000 TL bedelle satılıktır. (3.500 TL/m2)

Sahibinden, 0 (533) 616 16 23; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, taşınmazlara göre konum olarak şerefiyesi daha düşük, Hmaks:5 kat konut lejantlı, imar kısıtlarına sahip 192m2 yüzölçümlü arsa 560.000 TL bedelle satılıktır. (2.917 TL/m2)

*** Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 3.500.-TL/m2 alınmıştır.**

Beylikdüzü Emlak, 0 (530) 324 01 39; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 13. katta 2+1 170 m2 alanlı mesken 510.000 TL bedelle satılıktır. (3.000 TL/m2)

Bağdatlılar Emlak, 0 (532) 781 14 04; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 11. katta 2+1 116 m2 alanlı mesken 380.000 TL bedelle satılıktır. (3.276 TL/m2)

Golden Max Innovia Milpark Prestij Park Newist, 0 (532) 346 01 35; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 9. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 709.000 TL bedelle satılıktır. (4.171 TL/m2)

Delta Gayrimenkul, 0 (531) 783 07 43; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 5. katta 2+1 110 m2 alanlı mesken 395.000 TL bedelle satılıktır. (3.591 TL/m2)

Bağdatlılar Emlak, 0 (537) 742 13 83; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 18. katta 1+1 86 m2 alanlı mesken 272.000 TL bedelle satılıktır. (3.163 TL/m2)

Diplomatic Gayrimenkul, 0 (532) 467 40 93; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 13. katta 1+1 64 m2 alanlı mesken 210.000 TL bedelle satılıktır. (3.281 TL/m2)

Plato Gayrimenkul, 0 (549) 620 05 10; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 20. katta 1+1 80 m2 alanlı mesken 250.000 TL bedelle satılıktır. (3.125 TL/m2)

Emlak Center Innovia, 0 (532) 378 10 38; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 16. katta 1+1 46 m2 alanlı mesken 160.000 TL bedelle satılıktır. (3.478 TL/m2)

Taş34 Gayrimenkul 0 (532) 447 91 48; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 19.katta 2+1 92 m2 alanlı mesken 277.500 TL bedelle satılıktır. (3.016 TL/m2)

Sur Gayrimenkul- 0 542 664 42 24; Konu taşınmaza yakın konumda zemin katta konumlu, 120 m2 alanlı olduğu beyan edilen cadde üzerinde bulunan dükkan 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (12.500 TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda Innovia 1 yanı, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 62 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 860.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (13.871 TL/m2)

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden durumları yukarıda tapu kayıtları bölümünde açıklanmıştır.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

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

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi Kabulleri

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

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

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

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak, tabloda yer alan emsallerin birim değerlerine gerekli şerefiye uygulamaları yapılmak suretiyle **arsa m2 birim değeri 3.500 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsanın değeri;

16.044,14 m2 x 3.500 TL = 56.154.490.-TL

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi Analizi:

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan mesken, işyeri ve yurt için 4 C tipi yapılar için belirlenen 1.308,-TL/m2 değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Toplam arsa alanı: 16.044,14 m2, Toplam inşaat alanı: 81.714 m2

Satışa esas mesken alanı: 15.379 m2

Satışa esas ofis-işyeri alanı: 1.255,80 m2

Satışa esas yurt alanı: 42.244 m2

Toplam ortak alan: 22.835,20 m2

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir;

Mesken-İşyeri-Yurt Birim İnşaat Maliyeti: 1.308 TL/m2

Altyapı-peyzaj-proje-ruhsat danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri: İnşaat maliyetinin %10' i olarak alınmıştır.

Girişimci Karı: İnşaat maliyeti üzerinden %25 olarak alınmıştır.

Buna göre toplam inşaat maliyeti;

1.308.-TL/m2 x 1,10 x 1,25 = ~ 1.799.-TL/m2

Birim Satış Değerleri;

Mesken ortalama birim satış değeri: 3.875 TL/m2

Ofis-İşyeri ortalama birim satış değeri: 12.500 TL/m2

Yurt ortalama birim satış değeri: 3.000 TL/m2

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A -B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A= Mesken : 15.379,00 m2 x 3.875 TL/m2 = 59.593.625.-TL

Ofis-İşyeri : 1.255,80 m2 x 12.500 TL/m2 = 15.697.500.-TL

Yurt : 42.244,00 m2 x 3.000 TL/m2 = 126.732.000.-TL

TOPLAM: 202.023.125.-TL

B= Toplam İnşaat Alanı: 81.714,00 m2 x 1.799 TL/m2 = 147.003.486.-TL

Buna göre rapora konu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A-B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapora konu parselin değeri;

Arsa Değeri = 202.023.125.-TL - 147.003.486.-TL = **55.019.639.-TL olarak;**

Arsa m2 birim değer ise; 55.019.639.-TL / 16.044,14 m2 = ~ 3.429.-TL/m2

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

Karma proje dahilindeki konut, ofis satışları ve yurdun kiralanması halinde bir projeksiyon yapılmıştır. Toplam 10 yıl bileşeni alınmış, konut ve ofislerin satış birim fiyatları projeksiyona eklenmiştir. Ayrıca yurt inşaatının 2018 yılında başlaması ve 2020 Ocak ayında teslimat yapılması, bu tarihten itibaren ve daha sonraki yıllarda 12 ay boyunca kira alınacağı formülasyonlara eklenmiştir. (Bu kabulün Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumuna konu yurt kompleksinin kiralanması halinde ulaşılmıştır.)

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi ve Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır.

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için 23.12.2015 tarihinde 2015/31730 no ile yapı ruhsatı alınmış, ancak inşai faaliyet başlamamış ve doğal olarak iskan belgesi başvurusu yapılmamıştır.

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazların üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları 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 GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

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 33 (Otuzüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- **Arsa Değer Takdiri**;

56.154.490.-TL (EllialtımilyonyüzellidörtbindörtyüzdoksanTürkLirası)

~ 9.277.134.-EURO (DokuzmilyonikiyüzyetmişyedibinyüzotuzdörtEuro)
~ 10.614.212.-USD (OnmilyonaltıyüzondörtbinikiyüzonikiAmerikanDoları)

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

146.222.993.-TL (YüzkırkaltımilyonikiyüzyirmiikibindokuzyüzdoksanüçTürkLirası)

~ 24.157.111.-EURO (YirmidörtmilyonyüzelliyedibinyüzonbirEuro)
~ 27.638.785.-USD (YirmiyedimilyonaltıyüzotuzsekizbinyediyüzseksenbeşAmerikanDoları)

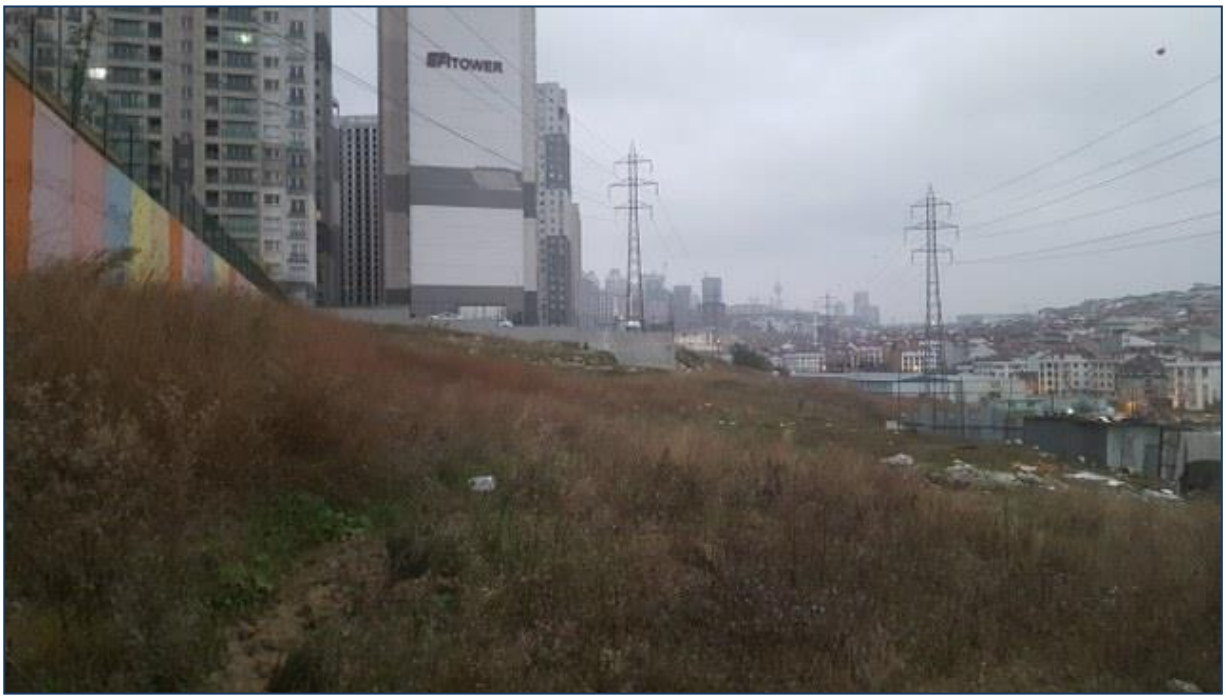
- **Kira Değeri;**

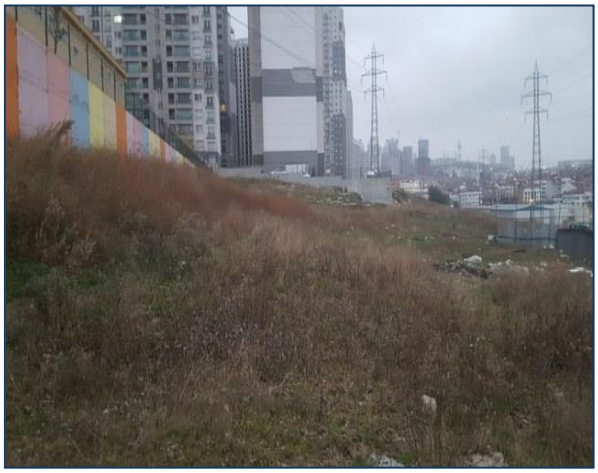
Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup, bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

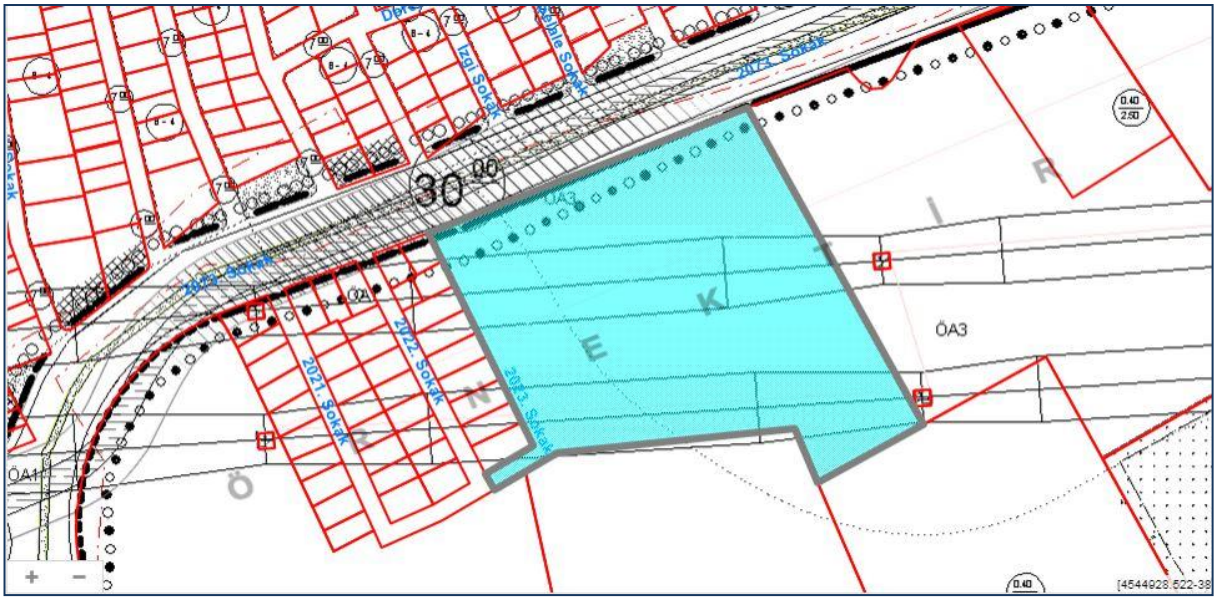
*(Hesaplamalarda 31.12.2018 tarihli T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 5.2905.-TL, EURO Satış Kuru 6.0530.-TL olarak alınmıştır.)

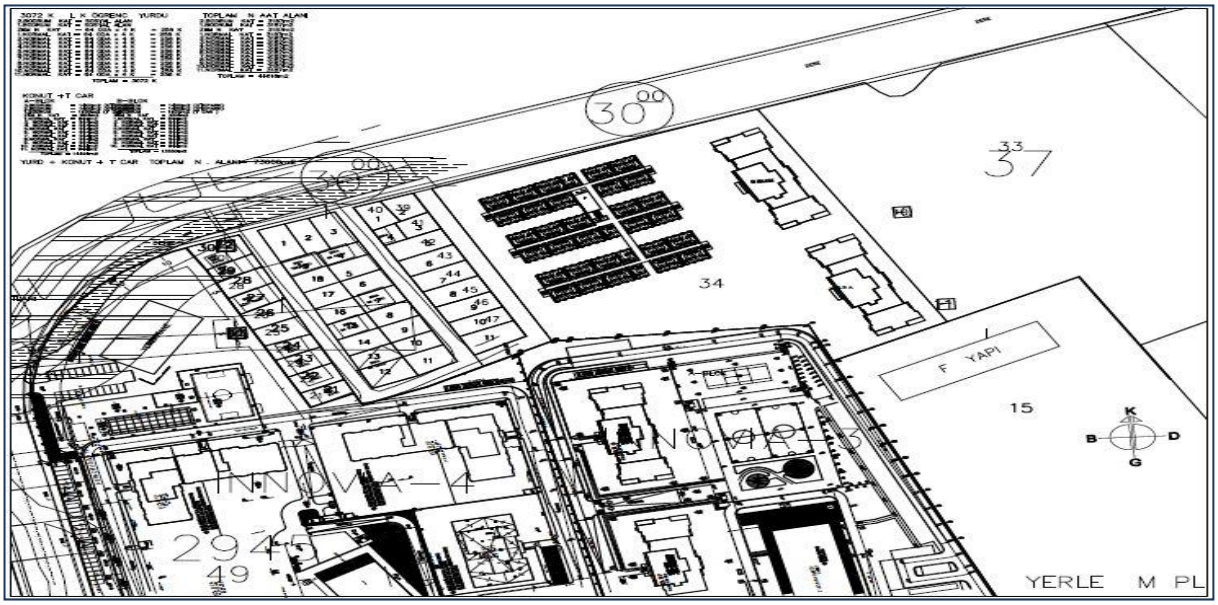
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
AHMET ÖNDER ORAL **SPK LİSANS NO: 402508**	NİL BİRSEN ORAL **SPK LİSANS NO: 403129**

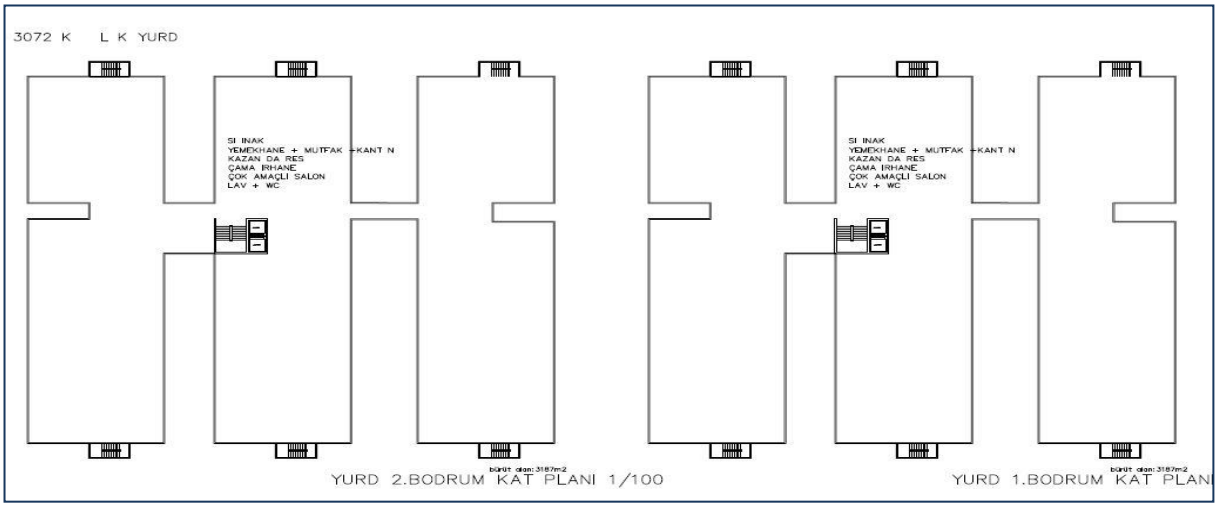
12.EKLER (pazartesi değişecek !!!)

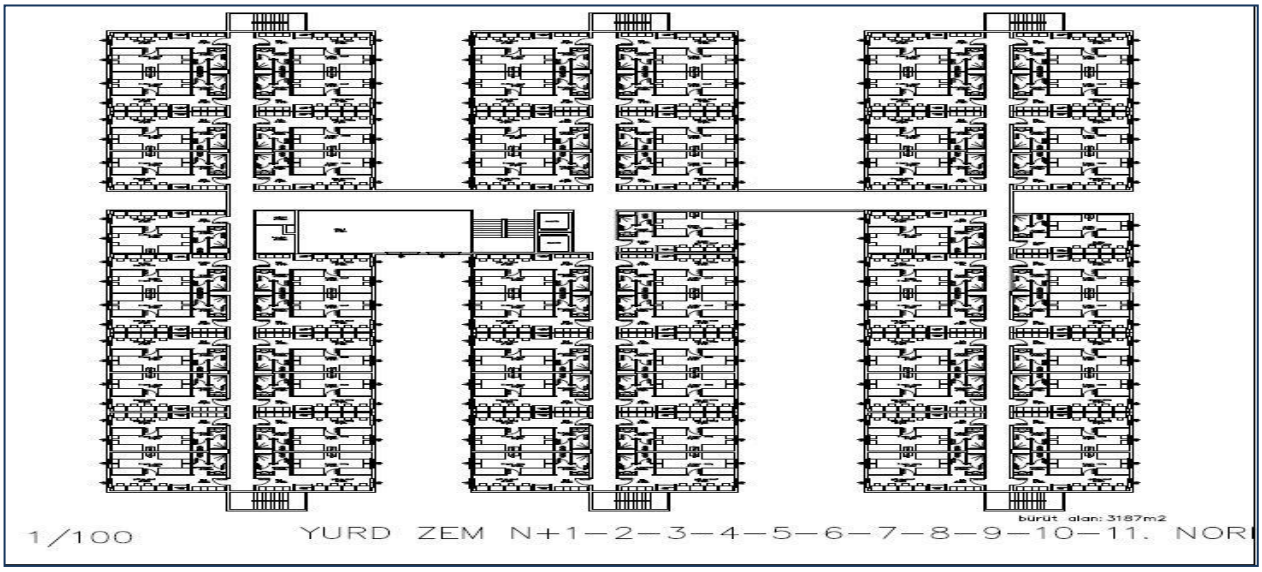


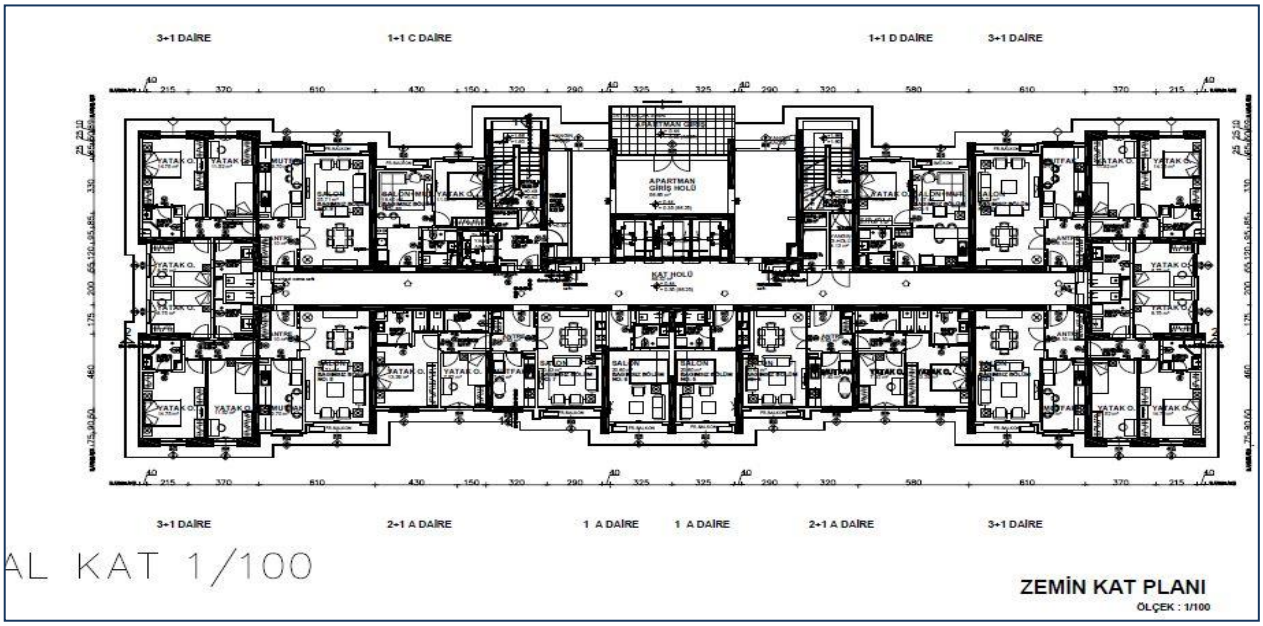


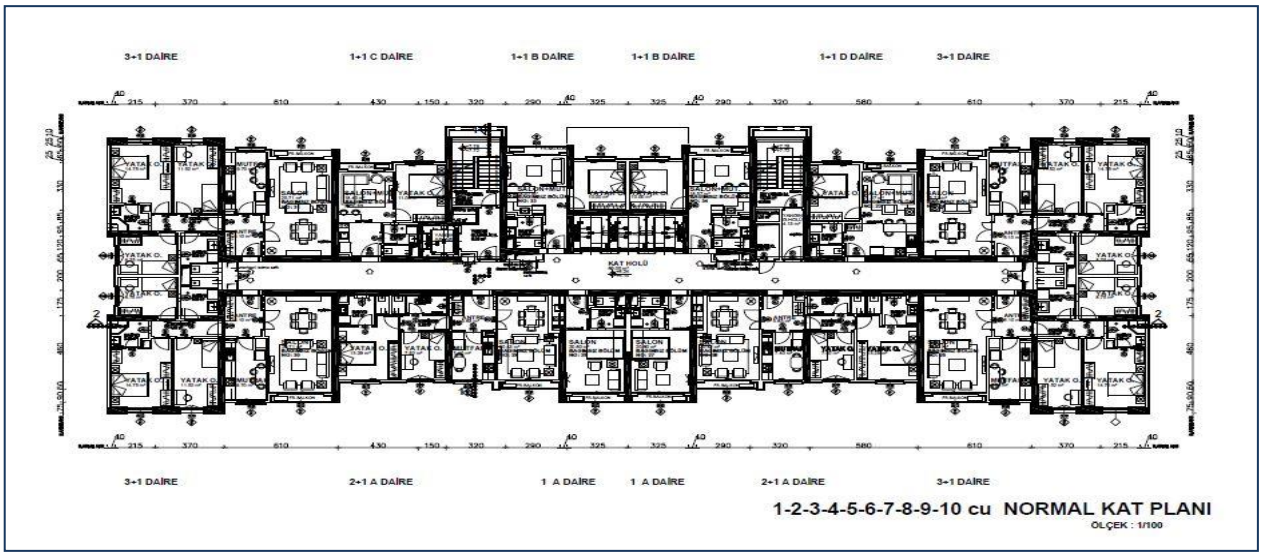

30
00
ÖA3
ÖA1
2021 Sokak
2022 Sokak
2023 Sokak
İzgi Sokak
Bülbül Sokak
2072 Sokak
0.40
2.50

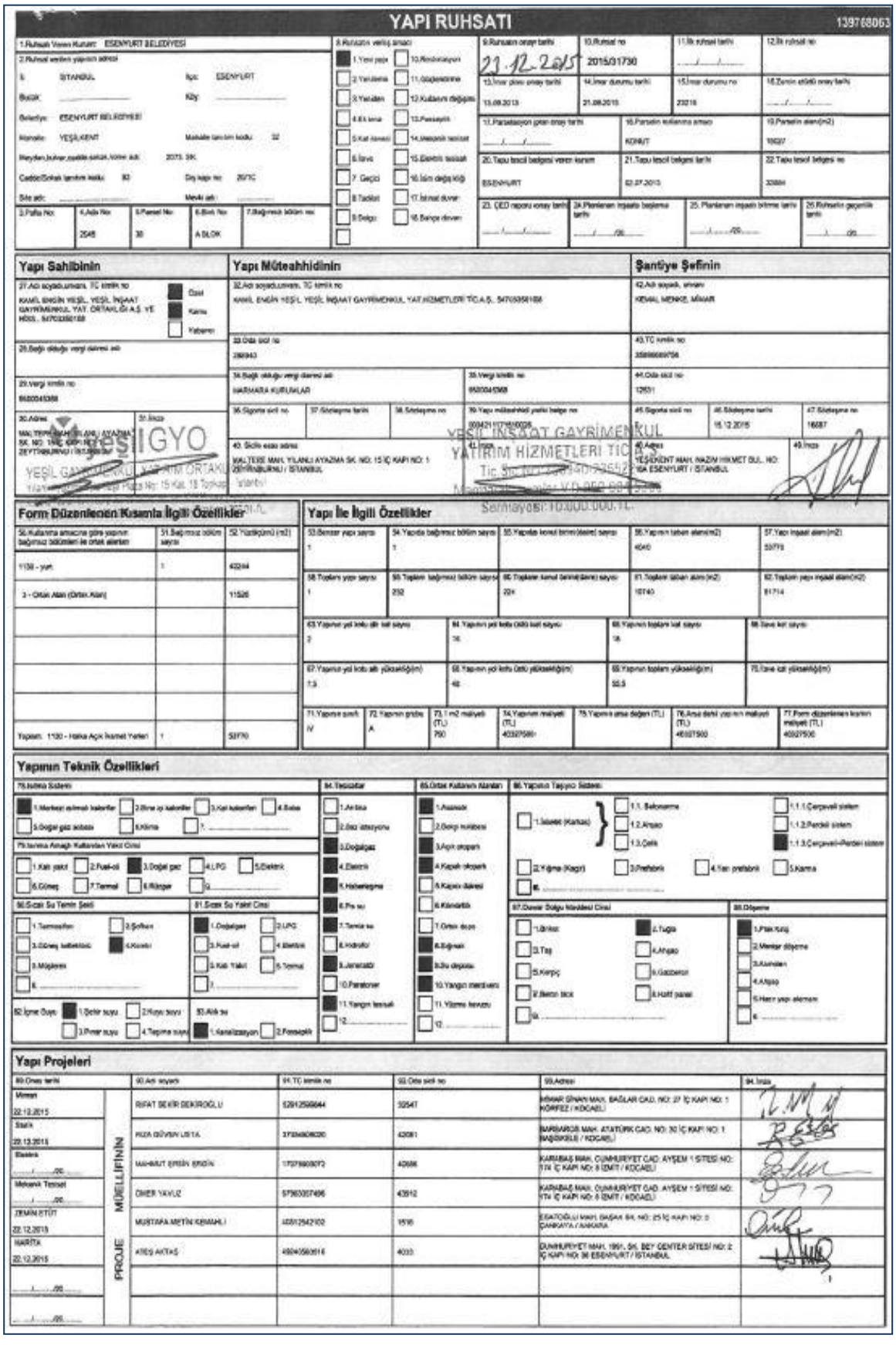

30
00
33
37
34
F YAPI
15
K
B
D
G
294
19
YERLE M PL


3072 K L K YURD
SI INAK
YEMEKHANE + MUTFAK +KANT N
KAZAN DA RES
ÇAMA IRHANE
ÇOK AMAÇLI SALON
LAV + WC
YURD 2.BODRUM KAT PLANI 1/100
YURD 1.BODRUM KAT PLAN


1/100
YURD ZEM N+1—2—3—4—5—6—7—8—9—10—11. NORI
bürüt alan: 3187m2


3+1 DAİRE
1+1 C DAİRE
1+1 D DAİRE
3+1 DAİRE
APARTMAN GİRİŞ HOLÜ
KAT HOLÜ
3+1 DAİRE
2+1 A DAİRE
1 A DAİRE
1 A DAİRE
2+1 A DAİRE
3+1 DAİRE
AL KAT 1/100
ZEMİN KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/100


3+1 DAİRE
1+1 C DAİRE
1+1 B DAİRE
1+1 B DAİRE
1+1 D DAİRE
3+1 DAİRE
KAT HOLÜ
3+1 DAİRE
2+1 A DAİRE
1 A DAİRE
1 A DAİRE
2+1 A DAİRE
3+1 DAİRE
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 cu NORMAL KAT PLANI
ÖLÇEK : 1/100



YAPI RUHSATI

139768063

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESENYURT BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: İSTANBUL İlçe: ESENYURT

Bucak: Köy:

Belediye: ESENYURT BELEDİYESİ

Mahalle: YEŞİLKENT Mahalle tanıtım kodu: 32

Meydan,bulvar,cadde-sokak,konut adı: 2073. SK.

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 83 Dış kapı no: 29/1C

Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
	2548	30	A BLOK	

8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek inşa; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Değişiklik; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Parselasyon; 14.Mesafenin tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onaylı tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
23.12.2015	2015/31730		

13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
13.08.2013	21.08.2015	23218	

17.Parselasyon işlem onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
	KONUT	19027

20.Tapu tescil belgesini veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no
ESENYURT	02.07.2013	32884

23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
	/20	/20	/20

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: KAMİL ENGİN YEŞİL, YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş. VE HİSS., 54703358188 — Özel / Kamu / Kalıpsız

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no: 6920041588

30.Adres: MAL TEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15/C İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: KAMİL ENGİN YEŞİL YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT.HİZMETLERİ TİC.A.Ş. 54703358188

33.Oda sicil no: 280943

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MARMARA KURUMLAR

35.Vergi kimlik no: 6920041588

36.Sigorta sicil no	37.Sözleşme tarihi	38.Sözleşme no

39.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 2009421107140026

40.Sicile esas adres: KALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: KEMAL MENKE, MİMAR

43.TC kimlik no:

44.Oda sicil no: 12631

45.Sigorta sicil no	46.Sözleşme tarihi	47.Sözleşme no
	15.12.2015	16687

48.Adres: YEŞİLKENT MAH. NAZIM HİKMET BUL. NO: 19A ESENYURT / İSTANBUL

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1130 - yurt	1	42244
3 - Ortak Alan (Ortak Kısım)		11526
Yapının 1130 - Halka Açık İkamet Yerleri	1	53770

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının toplam alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		4040	53770

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam işlem alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	252	224	10140	61714

63.Yapının yer kotu altı kat sayısı	64.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.Tüne ait sayısı
2	16	18	

67.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.Tüne ait yüksekliği(m)
7.3	48	55.3	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	750	40327500		46927500	40327500

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kat yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Kati Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Asansör; 2.Otoyol otosyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Dolgu malzemesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapalı alanı; 6.Kömürlük; 7.Ortak alanı; 8.Bağımsız; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yıkama tesisatı; 12.

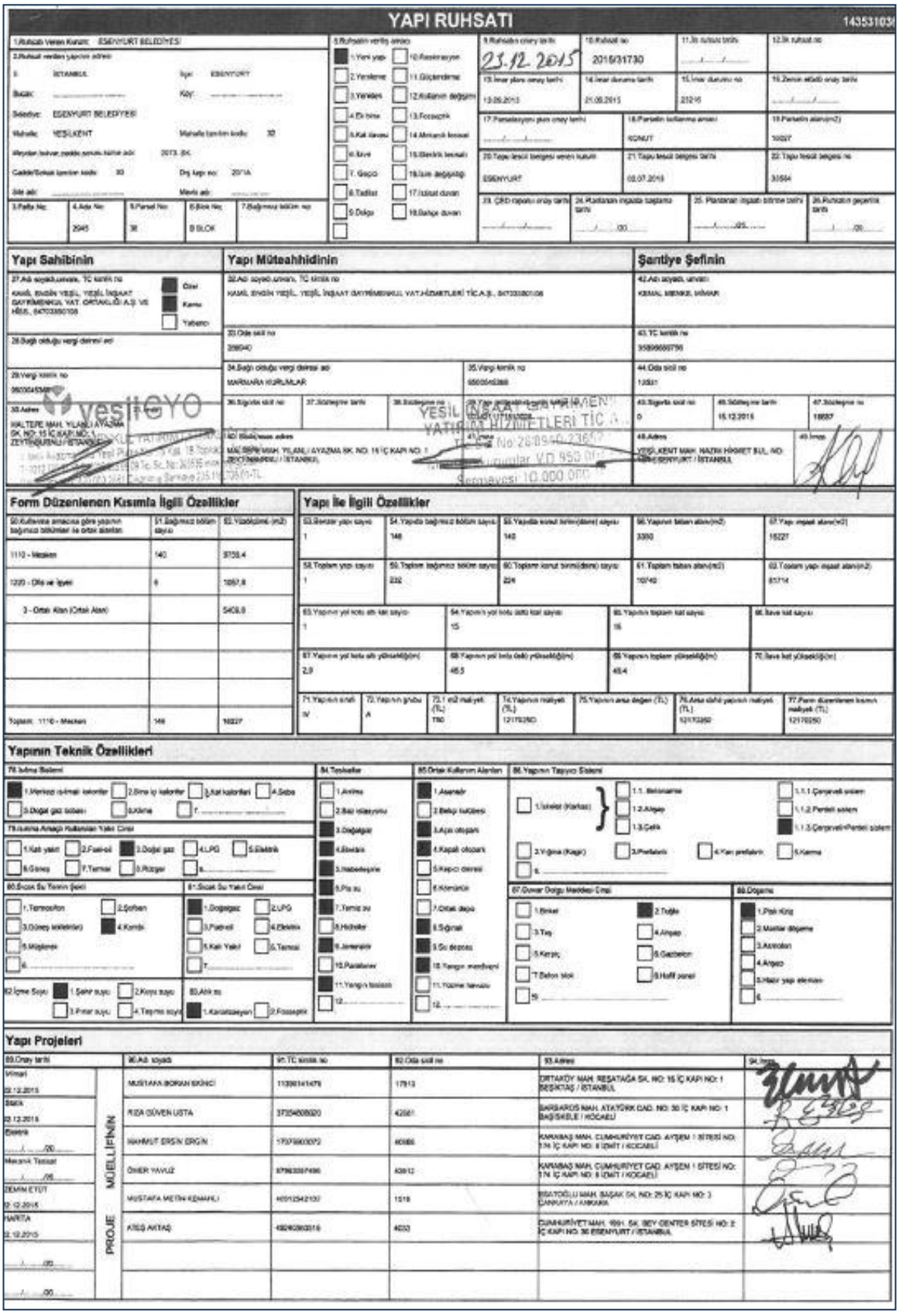
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Dereler Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

88.Döşeme: 1.Plak kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 22.12.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	RIFAT BEKİR DEKİROĞLU	52912556644	32547	MİMAR SİNAN MAH. BAĞLAR CAD. NO: 27 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ	
Statik 22.12.2015		KUZI GÜVEN USTA	37304080200	42081	BARBAROS MAH. ATATÜRK CAD. NO: 30 İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
Elektrik /20		MAHMUT İŞRİN İRİDİN	17373900972	42666	KARABAŞ MAH. CUMHURİYET CAD. AYŞEM 1 SİTESİ NO: 11N İÇ KAPI NO: 9 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat /20		ÖMER YAVUZ	57360357496	43512	KARABAŞ MAH. CUMHURİYET CAD. AYŞEM 1 SİTESİ NO: 11N İÇ KAPI NO: 6 İZMİT / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜDÜ 22.12.2015		MUSTAFA METİN KEMAHLI	40512542102	1516	ESATOĞLU MAH. BAŞAK 84. NO: 25 İÇ KAPI NO: 0 ÇANKAYA / ANKARA	
HARİTA 22.12.2015		ATEŞ AKTAŞ	48041560616	4033	CUMHURİYET MAH. 1991. SK. BEY CENTER SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 36 ESENYURT / İSTANBUL	
/20						
/20						



YAPI RUHSATI

14353103

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESENYURT BELEDİYESİ				9.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı	8.Ruhsatın onay tarihi: 23.12.2015	10.Ruhsat no: 2015/31730	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: İSTANBUL İlçesi: ESENYURT Beldesi: Köyü: Selediye: ESENYURT BELEDİYESİ Mahalle: YEŞİLKENT Mahalle tanıtım kodu: 32 Meydan, bulvar, yaralı sokak, kahve adı: 2013. SK. Cadde/Sokak tanıtım kodu: 33 Dış kapı no: 20/1A Site adı: Blok adı:				2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.İlave 7.Geçici 8.Tadilat 9.Doğu	13.İmar planı onay tarihi: 13.09.2013	14.İmar durumu tarihi: 21.09.2015	15.İmar durumu no: 23215	16.Zemin etüdü onay tarihi
				11.Gözden geçirme 12.Kullanım değişimi 13.Fosseptik 14.Mimarlık hizmeti 15.Elektrik hesabı 16.İskan değişikliği 17.İskan durum 18.Bahçe duvarı	17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin tescilinde amacı: KONUT	19.Parselin alanı(m2): 10227	
					20.Tapu tescil belgesini veren kurum: ESENYURT	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 02.07.2015	22.Tapu tescil belgesi no: 31564	
3.Pafta No:	4.Ada No: 2945	5.Parsel No: 38	6.Blok No: B BLOK	7.Bağımsız bölüm no:	23. ÇBD raporu onay tarihi	24.Plankarın inşaata başlama tarihi: ../../00	25. Plankarın inşaat bitirme tarihi: ../../05	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: ../../20

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: KAMİL SİNGİN YEŞİL, YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT.ORTAKLIĞİ A.Ş. VE HİSS., 64703350108 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no: 9600645389

30.Adres: KALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: KAMİL SİNGİN YEŞİL, YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT.HİZMETLERİ TİC.A.Ş., 64703350108

33.Oda sicil no: 208040

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MARMARA KURUMLAR

35.Vergi kimlik no: 6600045388

36.Sigorta sicil no | 37.Sözleşme tarihi | 38.Sözleşme no

39.Yapı denetim firmasının adı: YEŞİL GAZA YAPI DENETİM HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

40.Adres: MAL SERİN MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: KEMAL MİMİK, MİMAR

43.TC kimlik no: 35899000796

44.Oda sicil no: 12531

45.Sigorta sicil no: 0 | 46.Sözleşme tarihi: 15.12.2015 | 47.Sözleşme no: 18887

48.Adres: YEŞİL KENT MAH. NAZIM HİKMET BUL. NO: ESENYURT / İSTANBUL

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	140	9758.4
1220 - Ofis ve İşyeri	6	1067.8
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		5408.8
Toplam: 1110 - Mesken	146	16227

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Binalar yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	146	140	3350	16227
58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	232	224	10740	81714

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
1	15	16	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
2,9	46,5	49,4	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyet yet. (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının artış değeri (TL)	76.Artış sonrası yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	750	12179250		12179250	12179250

Yapının Teknik Özellikleri

76.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı radyatör 2.Sıra iç radyatör 3.Kat kalorifer 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Isıtma 7.

77.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kat yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.

78.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş enerjileri 4.Kombi 5.Müştemek 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Kat Yakıt 6.Termal 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Tatlısu suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Klimatizör 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yazılım hizmetleri 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Klimatizör 7.Ortak depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yazılım hizmetleri 12.

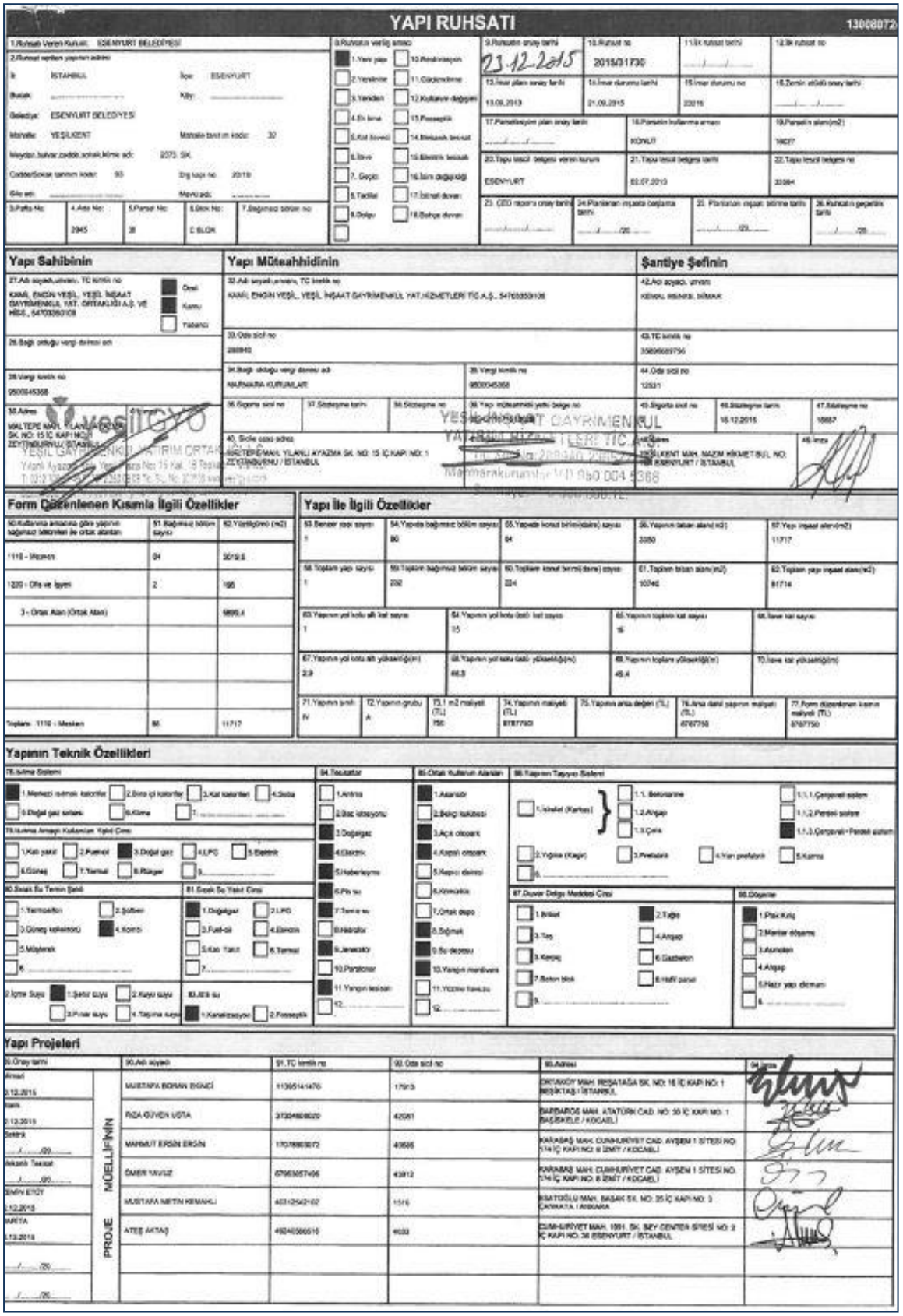
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Direkler (Karkas) 1.1.Betonarme 1.1.1.Çerçeveli sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem 1.2.Ahşap 1.3.Çelik 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Kan prefabrik 5.Karma 6.

87.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8.Hafif panel 9.

88.Dışarısı: 1.Pek Kiriş 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.

Yapı Projeleri

	89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	Mimari 23.12.2015	MUSTAFA BORAN BİRİNCİ	11309314178	17913	ORTAKÖY MAH. RESATAĞA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
	Statik 23.12.2015	RIZA GÜVEN USTA	3735480820	42561	BARBAROS MAH. ATATÜRK CAD. NO: 30 İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
	Elektrik ../../20	MAHMUT ERSİN ERGİN	17078903072	40486	KARABAĞ MAH. CUMHURİYET CAD. AYŞEM 1 SİTESİ NO: 174 İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ	
	Mekanik Tesisat ../../20	ÖNER YAVUZ	37963307496	42812	KARABAĞ MAH. CUMHURİYET CAD. AYŞEM 1 SİTESİ NO: 174 İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ	
	ZEMİN ETÜT 23.12.2015	MUSTAFA METİN KEMAHLI	14012542100	1518	İSKATÖLÜ MAH. BAŞAK SK. NO: 25 İÇ KAPI NO: 3 ÇANKAYA / ANKARA	
	HARİTA 23.12.2015	ATEŞ AKTAŞ	48240360316	4033	CUMHURİYET MAH. 49/1. SK. BEY CENTER SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 36 ESENYURT / İSTANBUL	
	../../20					
	../../20					



YAPI RUHSATI

13008072

1.Ruhsatı Veren Kurum: ESENYURT BELEDİYESİ

2.Ruhsat yapılan yapının adresi

İl: İSTANBUL İlçe: ESENYURT

Belde: Köy:

Belediye: ESENYURT BELEDİYESİ

Mahalle: YEŞİLKENT Matsale tanım kodu: 30

Meydan, bulvar,cadde,sokak,Kırsal adı: 2070. SK.

Cadde/Sokak işaretinin kodu: 93 Dış kapı no: 20/19

Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No: 4.Ada No: 2945 5.Parsel No: 38 6.Blok No: C BLOK 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek inşa, 5.Kat ilavesi, 6.Onarım, 7. Geçici, 8.Tadilat, 9.Değişiklik, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Parsel birleştirme, 14.Mimarlık hizmeti, 15.Mühendislik hizmeti, 16.İskan değişikliği, 17.İhtiraz devam, 18.Sahipliğe devam

9.Ruhsatın onaylı tarihi: 23.12.2015 10.Ruhsat no: 2015/31730 11.Ek ruhsat tarihi: 12.Ek ruhsat no:

13.İmar planı onaylı tarihi: 13.09.2013 14.İmar durumu tarihi: 21.09.2015 15.İmar durumu no: 23216 16.Zemin etüdü onaylı tarihi:

17.Parselleşme plan onaylı tarihi: 18.Parselin bulunduğu mevkii: KONUT 19.Parselin alanı(m2): 19627

20.Tapu tescil belgesini veren kurum: ESENYURT 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 03.07.2013 22.Tapu tescil belgesi no: 33084

23. CED raporu onay tarihi: 24.Planlanan inşaata başlama tarihi: 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: KAMİL ENGİN YEŞİL, YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş. VE HİSS., 54705559108 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

29.Vergi kimlik no: 9500945368

30.Adres: MALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO:1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: KAMİL ENGİN YEŞİL, YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT.HİZMETLERİ TİC.A.Ş., 54705559108

33.Oda sicil no: 280940

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAURMAKA KURUMLAR

35.Vergi kimlik no: 9500945368

36.Sigorta sicil no: 37.Sözleşme tarihi: 38.Sözleşme no: 39.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no:

40. Şirkle ozaa adres: MALTEPE MAH. YILANLI AYAZMA SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: KEMAL İNSAAT, MİMAR

43.TC kimlik no: 35896669756

44.Oda sicil no: 12531

45.Sigorta sicil no: 46.Sözleşme tarihi: 16.12.2015 47.Sözleşme no: 10557

48.Adres: ŞİRİNKENT MAH. NAZIM HİKMET BUL. NO: ESENYURT / İSTANBUL

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	84	30193.8
1220 - Ofis ve İşyeri	2	166
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		9899.4
Toplam: 1110 - Mesken	86	11717

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer nitel sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	86	84	2050	11717

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam inşaat alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	292	224	10246	81714

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İskan kat sayısı
1	15	16	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İskan kat yüksekliği(m)
2.9	46.5	49.4	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapıda arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	750	87877500		87877500	87877500

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi otomatik kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemlk, 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Tatlısu suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Antrna, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kimyonlık, 7.Ortak depo, 8.Soğutmalı, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel

88.Diğerleri: 1.Pisk.Kılıç, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	İmza
13.12.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	MUSTAFA BORAN İSKENCİ	11365141470	17913	DİKİLİTAŞ MAH. BEŞİKTAŞ SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
13.12.2015		RIZA GÜVEN USTA	37304808020	42581	BAĞBAŞI MAH. ATATÜRK CAD. NO: 55 İÇ KAPI NO: 1 BAĞBAŞI/ELE / KOCAELİ	
/20		MAHMUT ERSİN ERSİN	17078883972	43666	KARABAŞ MAH. CUMHURİYET CAD. AYŞEM 1 SİTESİ NO: 174 İÇ KAPI NO: 8 DİLİT / KOCAELİ	
/20		ÖMER YAVUZ	67963657496	43812	KARAMAŞ MAH. CUMHURİYET CAD. AYŞEM 1 SİTESİ NO: 174 İÇ KAPI NO: 8 DİLİT / KOCAELİ	
13.12.2015		MUSTAFA METİN KEMAKLI	40310542162	1516	İSTATOĞLU MAH. BAŞAK SK. NO: 35 İÇ KAPI NO: 3 ÇANKAYA / ANKARA	
13.12.2015		ATEŞ AKTAŞ	49240566516	46332	CUMHURİYET MAH. 1091. SK. BEY CENTER SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 36 ESENYURT / İSTANBUL	
/20						
/20						

YEŞİLGYO

Tarih : 26.12.2018

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İSTANBUL ili, ESENYURT ilçesi, 2945 Ada 58 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, HALKBANK A.Ş, lehine, 18.12.2015 tarihli, 78783 yevmiye numaralı, 68.000.000 TL tutarındaki ipotek, şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

58 Parselin, 1.677,95 M2 'lik kısmında yer alan, HALKBANK A.Ş lehine, 26.04.2016 tarihli, 27581 yevmiye numaralı 612.000.000,00 TL tutarlı ipotek, imar uygulaması sonucu 49 (Yeni 59) Parselden aktarılmasından kaynaklanmaktadır. Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK **Cengiz DİLLİ**

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

PROJEKSİYON DEĞER İÇİN HAZIRLANAN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

Kiralanabilir Alan (m2)	42.244,00
Satılabilir Alan (Mesken) (m2)	15.379,00
Satılabilir Alan (Ofis-İşyeri) (m2)	1.255,80

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Yurt Aylık Kira Geliri (USD)	0,00	0,00	94.517,95	99.243,85	104.206,04	109.416,34	114.887,16	120.631,52	126.663,09	132.996,25

Konut Projeksiyon

Konut Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	732,51	769,14	807,59	847,97	890,37
Azami Yıllık Satış Geliri			12.419.961,60	13.040.959,68	13.693.007,66
Satış Oranı	0%	0%	30%	30%	40%

Ticaret Projeksiyon

İşyeri Ortalama m2 Satış Fiyatı (USD)	2.362,94	2.481,09	2.605,14	2.735,40	2.872,17
Azami Yıllık Satış Geliri	0,00	0,00	3.271.536,51	3.435.113,33	3.606.869,00
Satış Oranı	0%	0%	30%	30%	40%

31.12.2018 USD/TL	5.290
Reel İskonto Oranı	11,00%

Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,29	1,44	1,59	1,77	1,96	2,18	2,42	2,69
Yıllık Kira Gelirleri	0,00	0,00	1.134.215,40	1.190.926,17	1.250.472,48	1.312.996,10	1.378.645,91	1.447.578,20	1.519.957,11	1.595.954,97
Konut Satış Gelirleri	0,00	0,00	3.725.988,48	3.912.287,90	5.477.203,06					
İşyeri Satış Gelirleri	0,00	0,00	981.460,95	1.030.534,00	1.442.747,60					
Serbest Nakit Akımı	0,00	0,00	5.841.664,83	6.133.748,07	8.170.423,14	1.312.996,10	1.378.645,91	1.447.578,20	1.519.957,11	1.595.954,97
Son Değer										27.929.211,95
İndirgenmiş Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0,00	0,00	4.515.453,55	4.271.374,98	5.125.819,81	742.094,55	701.981,33	664.036,40	628.142,54	594.188,89
Son Değerin Bugünkü Değeri										10.398.305,52

31.12.2018 itibarıyla Toplam Değer (USD)	**27.641.397,56**
31.12.2018 itibarıyla Toplam Değer (TL)	**146.222.993,10**

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89-15551
Konu: Değerleme Yetkisi

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankalara Değerleme Hizmeti Vermek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankaların "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kanunumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuatta açıklığa sebebiyet verilmemesi hakimmdan önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, aksi tarafınızca gönderilen bildirim formunun Ayrılık ve Hariten düzenleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (c) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dikkatmanda edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler kapsamındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevkat maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatanları kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (c) bendinde belirtilen niteliklere sahip olup olmadığının tespiti, bu niteliklere tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizi sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevkat maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlanmalar dahil), raporlarda "Vasıl Durum Değeri"ne *(Ekspertiz zamanı yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tesbitli projelendirdiği durumu ve alana göre değerlendirmiş değeri* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususlara tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme konusunda en az yıllık beş emsalde piyasa sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalamış yetkili verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporlarda eksik cinsli bitet örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir banka altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Menfaat Özet ve Tüzük" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlatanlan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek ortak komisyonculuğa yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve bunu ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür BALÇIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.13-266
Konu : 4739

(5.2 inci)

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

22 OCAK 2013

İlgi: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızla; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vermek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir.

Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 07.03.2008 tarih ve 7/292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlara 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyum uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunun Kurulumuza izlenmeği ve mevzuata aykırı uygulamalarının tespit edilmesi halinde Kurulumuz tarafından çıkarılmanın yolunu gidebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan elektrik bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımıza hazırlanacak elektrik bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulmasının sağlığı

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda DEĞİRMENDERE
Daire Başkanı

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

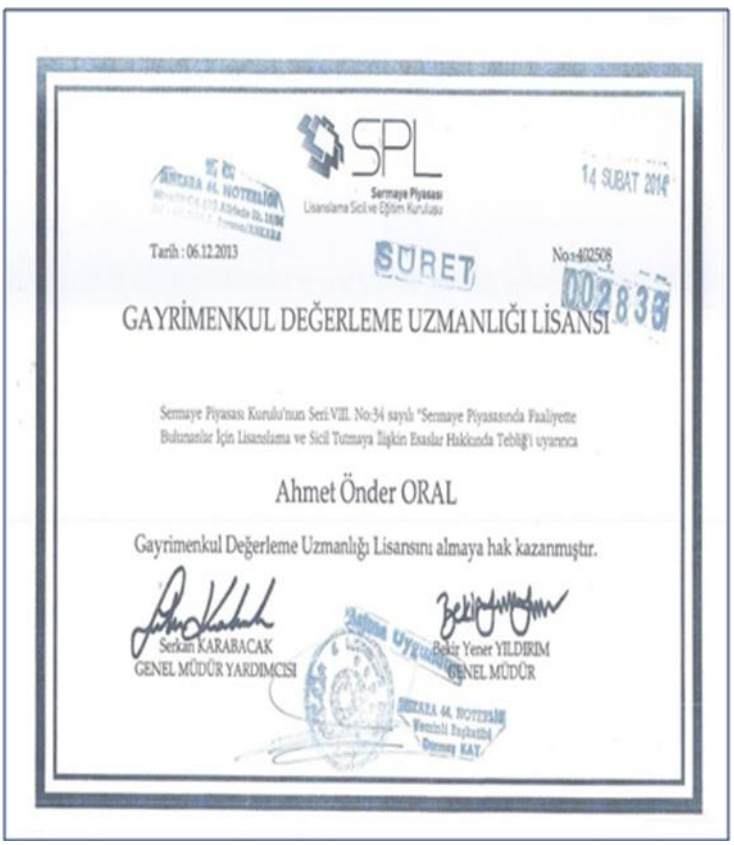
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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 Kuruluşu

14 ŞUBAT 2014

Tarih : 06.12.2013 SURET No:402508

002838

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