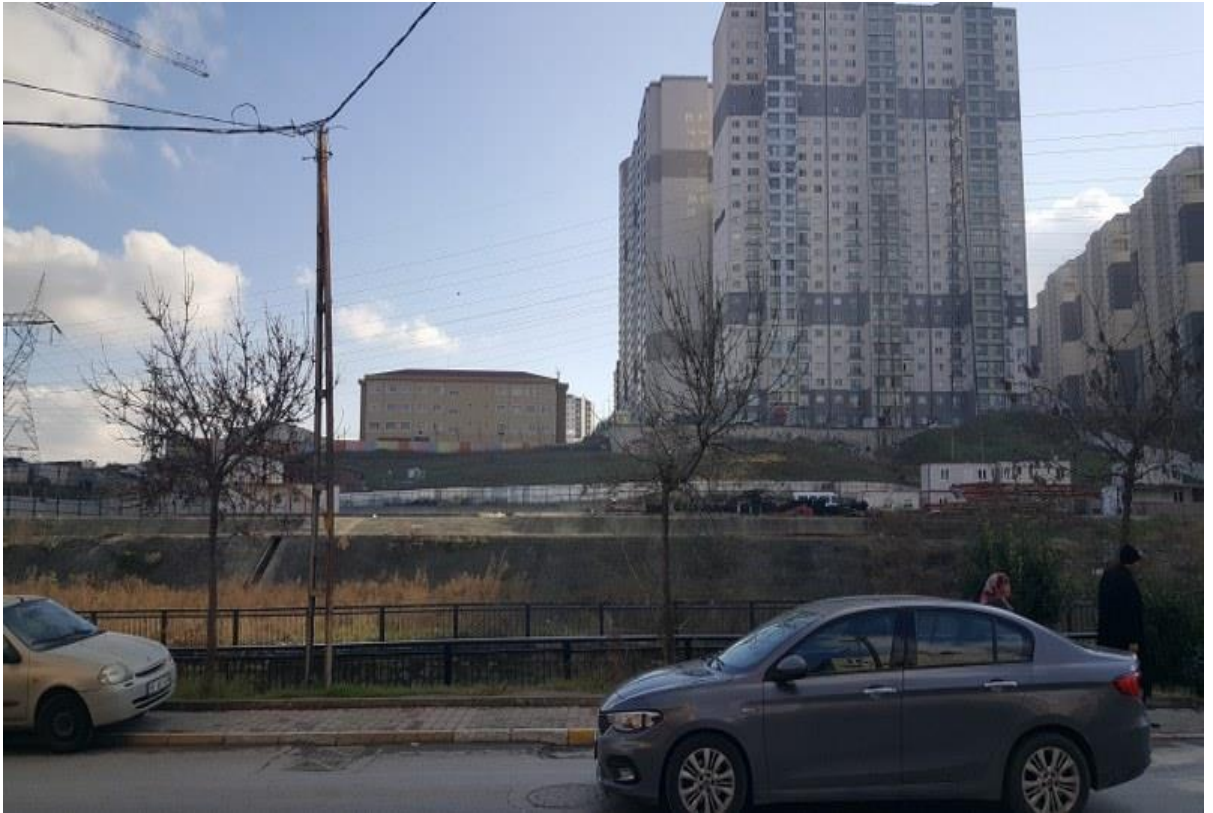


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_189_RVZ)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Yeşilkent Mahallesi, 2073.Sokak,
2945 ada 57 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 DEĞERLEMESİ İLE 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 (DEVREDİLEBİLİMLERİNE İLİŞKİN SINIRLAMALAR) 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 PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.2 PROJE GELİŞTİRME 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 VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 31.10.2018

2.2. RAPOR NUMARASI : 2018_189_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. Sokak 2945 ada, 57 nolu parsel Esenyurt/İSTANBUL adresinde kain mülkün Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2018_189_İSTANBUL_YEŞİL GYO_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.

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

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

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 31.10.2018 tarih-189 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 06.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 182 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 24.805.696.-TL (YirmidörtmilyonsekizyüzbeşbinaltıyüzdoksanaltıTürkLirası), 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 213 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 25.340.900- TL (YirmibeşmilyonüçyüzkırkıbindokuzyüzTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

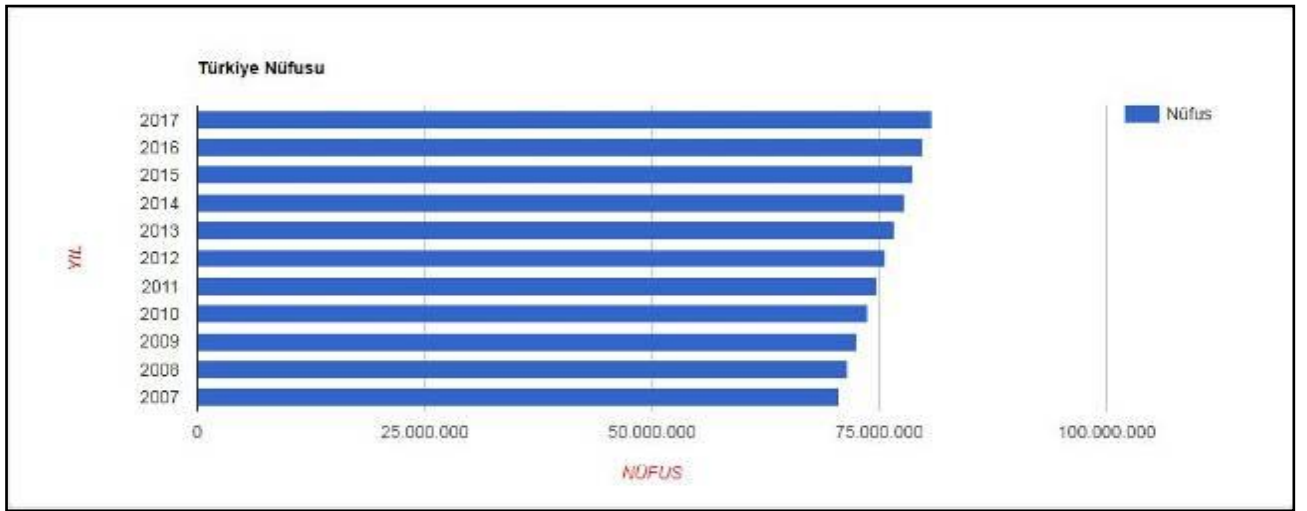
İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam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

4.1. 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşmeyle 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 İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek 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.

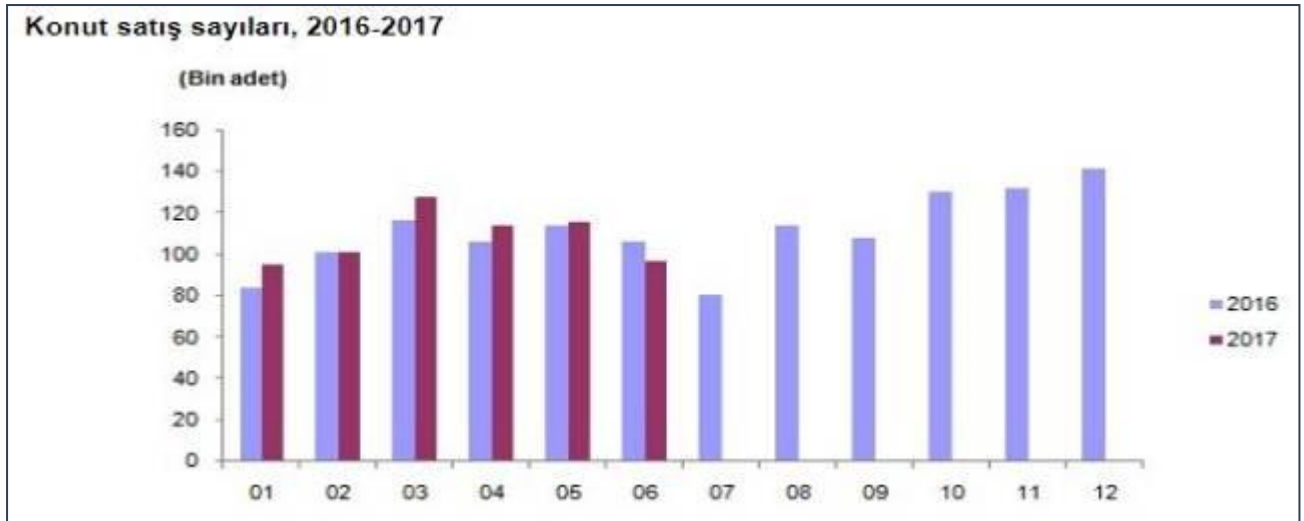
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine 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 düzeye 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	6.956.906	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 ilin 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 ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2073 Sokak üzerinde konumlu 2945 ada 57 parseldir. Parsel üzerinde Innovia 4.Etap Projesinde çalışan işçilere ait konteynerler yer almaktadır.

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, İstanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri, Fi-Tower ve Innovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Beykent Üniversitesi, Vizyon Koleji, Ahmet Keleşoğlu İ.Ö.O., gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra 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 2945 ada, 57 nolu parsel 22.328,60 m² yüzölçümüne sahiptir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin hissesine düşen arsa miktarı ~ 7.797,20 m² dir. Parsel kuzeyde 2053. Sokağa; güneyde ise Fi Tower Projesi ve Innovia 3. etap projesine cepheli konumdadır. Geometrik olarak amorf şeklinde, topoğrafik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir topografik yapısı bulunmaktadır. Parselin sokağa cephesi yaklaşık 125 m. dir. Parsel üzerinde Innovia 4.Etap Projesinde çalışan işçilere ait konteynerler yer almaktadır.

Hali hazırda parsel ile 2.053. Sokak arasında dere bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi bu kısmın planlarda yol olarak görüldüğünü belirtmiştir. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği		
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2945	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	57	Blok No		
Mahallesi		Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü	ESENYURT KÖYÜ	Yüzölçümü	22.328,60 m ²	No		
Sokağı		Yevmiye No	52696	Eklentisi		
Mevkii		Cilt No	553	Tapu Belgesi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	54844	Cinsi	Kat İrtifakı	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı			Hisse		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			568173 /2232860		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			207005 /2232860		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			4542 /2232860		

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.12.2018 tarihi saat: 09:40 itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazın **Yeşil GYO hisseleri üzerinde** ;

Beyanlar Bölümü:

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

İSTANBUL ANADOLU 8. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 27/11/2017 tarih 2017/861 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.06.12.2017 tarih, 77746 yevmiye

İrtifak Bölümü:

İrtifak: B.TAŞINMAZIN TAMAMINDA 2.178 M2 VE 2.313 M2LİK KISIMLARDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI - İşlemin Yevmiyesi yok

İrtifak: M:301 M2LİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI - İşlemin Yevmiyesi Yok

Şerhler Bölümünde;

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

Açıklama: Bakırköy 3. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/261 E. Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu alacak davasıdır. Bağımsız bölüm sahibi ödediği tutarların ferileri ile ödenmesini talep etmekte olup dava neticesinde ya taşınmaz davacı adına tescil edilecek ya da ödediği tutar kendisine iade edilecektir. Henüz kat irtifakı kurulmamış olduğundan arsaya şerh konulmuştur.

Bağımsız bölümlerin tamamında; *(Açıklama: Savaş Kopuk, Fatma Yokarıbaş, Adil Yurddaş ve diğerleri lehine konulan haciz şerhleri Şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)

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 KOPIK lehine haciz işlenmiştir. 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: -) 14/09/2018 tarihli - 55498 yevmiye

Şerh: Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000.00 TL (Alacaklı :davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü) 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) 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: -) 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) 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) 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) 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) 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: -) 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) 28/09/2018 tarihli - 58446 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/648 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 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: -) 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) 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) 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 önlenmesine yönelik tedbir) 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) 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) 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) 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) 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) 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)- 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: -) - 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: -) - 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) - 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) - 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: -) - 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) - 10/10/2018 tarihli - 61157 yevmiye

Beyan : BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/10/2018 tarih 2018/726 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - 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: -) - 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: -) - 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) - 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) - 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. - 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. - 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) - 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. - 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: -) - 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: -) - 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) - 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) - 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 : -İNNOVIA 3. ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. - 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) - 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. - 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. 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) - 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) - 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) - 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. - 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. - 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 : İNNOVIA 3. ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. - 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) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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: -) - 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: -) - 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) - 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) - 22/11/2018 tarihli - 71133 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) - 22/11/2018 tarihli - 71383 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜRKETİCİ MAHKEMESİ nin 25/10/2018 tarih 2018/1513 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tapu İptali ve Tescil davası naedeniyle) - 30/10/2018 tarihli -65531 yevmiye

Beyan BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/533 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. - 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: -) - 15/11/2018 tarihli - 69644 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/11/2018 tarih 2018/1594 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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 itirazın iptali davası) - 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: tapu iptali davası) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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. - 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. - 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) - 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. - 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. - 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) - 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) - 14/12/2018 tarihli - 76149 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) - 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. - 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. - 18/12/2018 tarihli - 76686 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/12/2018 tarih 2018/888 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) - 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) - 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) - 24/12/2018 tarihli - 78059 yevmiye

İpotek Bölümünde;

Yeşil GYO ait; 4542 / 2232860 hisse payına ilişkin;

Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine, 1.0 dereceden, % 36 faizle, FBK müddetle, 612.000.000,00 TL tutarlı ipotek yadı. (26.04.2016 tarihli, 27581 yevmiye nolu)

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, 57 Parselin Uygulama İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 05.06.2018 tarih, 1838 sayılı kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma ve ruhsat alma hakkı bulunmamaktadır. Aynı zamanda parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

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. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmaz 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. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliği 22-1/c maddesi : "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde bulunan şerhler gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

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

Esenyurt Belediyesinde yapılan incelemelerde; rapora konu parsel ait herhangi bir yapı ruhsatı bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Esenyurt Belediyesinde yapılan incelemelerde; rapora konu parsel ait herhangi bir yapı ruhsatı bulunmadığı tespit edilmiştir. Yapılan incelemede parselin imar planının iptal edildiği ve halihazırda plansız alanda kaldığı tespit edilmiştir.

İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2945 Ada, 57 Parselin Uygulama İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 05.06.2018 tarih, 1838 sayılı kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma ve ruhsat alma hakkı bulunmamaktadır. Aynı zamanda parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

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

Parsel üzerinde Innovia 4.Etap Projesinde çalışan işçilere ait konteynerler yer almaktadır. Bu yapılar yapı denetime tabi değildir.

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

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

6.2. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- *Halihazırda plansız alanda kalması.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa ve mesken fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip mülkler 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 şerefliyesi 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+ticari 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 şerefliyesi 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)

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 Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır. **Parsel halihazırda plansız alanda kalıyor olsa da, değerinin tespiti için yapılan projeksiyon eski imar durumu kısıtlarıyla sonlanmıştır.**

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

Mesken niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.

Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, hisseli olması gibi olumsuz özellikleri de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Proje Geliştirme Yöntemi Kabulleri

- Konu taşınmazın eski imar durumuna göre yapılaşma kısıtları TAKS: 0,40, KAKS: 2,50, Hmaks: serbest olduğundan, emsal alanları bu kısıtlar kullanılarak yapılmış, hesaplamalar tablo şeklinde rapor içeriğinde gösterilmiştir.
- Mevcut imar durumu göz önünde bulundurularak, konu taşınmaz üzerine; 18-21 katlı 15 bloklu bir site yerleşimi planlanmıştır.

- Ekspertize konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 35 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir.
- İnşaata yaklaşık 12 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski 2945 ada 57 parsel için % 5 olarak kabul edilmiştir. Bu risk; bölgedeki inşaat mevsimi ile ilgili kısıtlar ve ekonomik konjonktür değişimleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje 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 emsallerin birim değerleri göz önüne alınmak suretiyle **arsa m2 birim değeri 3.500 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsanın değeri;

$$22.328,60 \text{ m}^2 \times 3.250 \text{ TL} = 78.150.100 \text{ TL}$$

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

$$7.797,20 \text{ m}^2 \times 3.500 \text{ TL} = \mathbf{27.290.200.-TL}$$
 olarak belirlenmiştir.

Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde; arsa sahipleri ve müteahhitleri arası anlaşmanın % 35 ile yapıldığı ve bölgedeki dairelerin m² birim fiyatlarının ortalama ve pazarlıklı değerleri dikkate alınmıştır. Yapılan tespit sonrası dairelerin satışlarının yapılarak nakde dönüşümünü sağlamak amacıyla birim fiyatın **3.875,00 TL/m²** olabileceği öngörülmüştür. (Bu öngörünün dayanağı Emsaller ve Değerlendirmeler bölümünde, yakın bölgedeki daire emsalleri ve şerefileri gözetilerek bulunan değerlerdir.) Aşağıdaki tabloda 2945 ada 57 parsel için Proje Geliştirme Analizi yapılarak tespit edilen değerler gösterilmiştir.

Proje Geliştirme Tablosu (2945 ADA 57 PARSEL)	
KAT KARŞILIĞI ORANI (%)	35%
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	22.328,60
KAKS	2,50
EMSAL ALAN (M2)	55.821,50
DAİRE ALANI (M2)	103,37
DAİRENİN SATILABİLİR M2 BİRİM FİYATI (TL/M2)	3.875,00
KISITA GÖRE TOPLAM DAİRE SAYISI	540
TOPLAM CİRO (TL)	216.308.312,50
YAPI BİRİM MALİYETİ (4 C YAPI SINIFI-TL/M2)	1.308
TOPLAM ALAN (M2)	55.821,50
EMSAL ALAN (M2)	55.821,50
PROJE MALİYETİ (TL)	73.014.522,00
TOPLAM CİRO (TL)	216.308.312,50
RİSK SONRASI CİRO (TL)	205.492.896,88
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PAY (TL)	71.922.513,91
ARSA BİRİM FİYATI (TL/M2)	3.221,09

Yapılan proje geliştirme analizine göre konu taşınmazın değeri ~ 71.922.514.-TL (Yetmişbirmilyondokuzyüzyirmiiki bin beşyüzondörtTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

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

$$7.797,20 \text{ m}^2 \times 3.221,09 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{25.115.483 \text{ TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. **Taşınmaz arsa nitelikli olduğundan kira analizi yapılmamıştır.**

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

Mevcutta parselin yapılaşma ve ruhsat alma hakkı bulunmamaktadır. Aynı zamanda parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

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. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliği 22-1/c maddesi : "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahiledilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde bulunan şerhler gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne "Arsa " başlığı altında alınmasına engel değildir.

GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, **değerleme konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Arsa " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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 25 (Yirmibeş) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

-Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Yeşil GYO hissesine düşen 7.797,20 m2 alan için Nihai Değer Takdiri;

27.290.200.-TL (YirmiyedimilyonikiyüzdoksanbinikiyüzTürkLirası)

~ 4.016.750.-EURO (DörtmilyonaltıbinyediyüzelliEuro)

~ 4.483.211.-USD (DörtmilyondörtüyüzseksenüçbinikiyüzonbirAmerikanDoları)

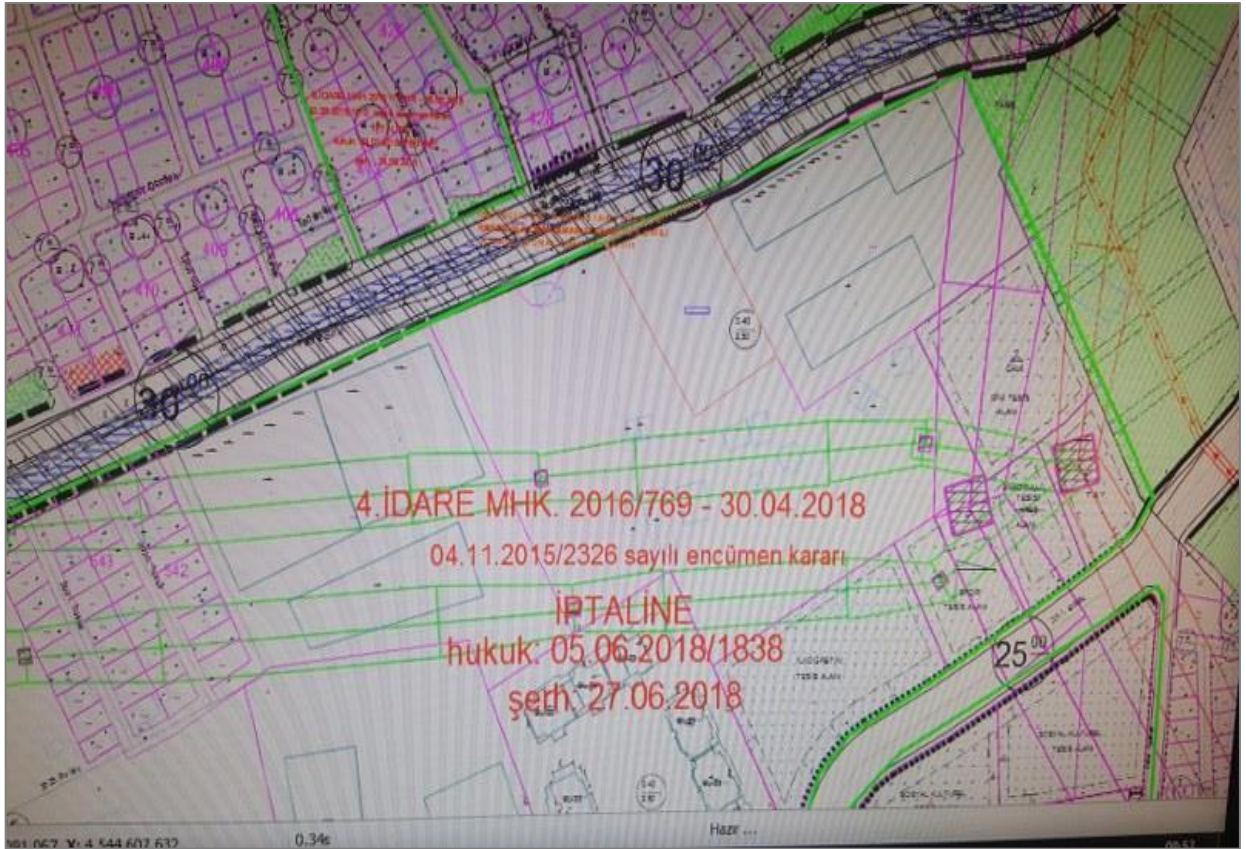
*(Hesaplamalarda 23.05.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.0872-TL, EURO Satış Kuru 6.7941-TL olarak alınmıştır.)

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

12.EKLER







GYO YAZISI



Tarih:26.12.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2945 Ada, 57 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, HALKBANK A.Ş. lehine, 26.04.2016 tarihli, 27581 yevmiye numaralı, 612.000.000,00 TL tutarındaki ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:1B Devizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Devulpaça VD 4700032861**

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uyulama Daire Başkanlığı III) Sayı : B.02.1.BDDK.13.08.140-89 - 13521 Konu: Değerleme Yekili 29 Nisan 2012 DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankalar Değerleme Hizmeti Verme Komisyonunun Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde istenilen, hususlara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkul başlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür. Kurula yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürtmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuz yapacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır, bu yükümlülükleri yerine getirmesi ve eksiklikler olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılık sebebiyle verilmesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafımıza gönderilen bildirim formunun Analiz ve Hazırlanmış olması diğer yolda 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuzun gönderilmesi gerekmektedir. Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmesi olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanması ve Sermaye Piyasası Kurulu (Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı) Lisansı bulamayan kişilerde, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile ilgili olan personel tarafından yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevkil edecek belgeleri dokümanla edinilmesi ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümleri hüsbu konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin unvanı maddeler karşındaki durumlarına da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılanması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir. Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümleri hüsbu konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin unvanı maddeler karşındaki durumlarına da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılanması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir. Atatürk Bulvarı No:111 Kavaklıdere 06060 ANKARA Tel: (0312) 454 84 41 Faks: (0312) 424 81 71 İnternet adresi: www.mhk.org.tr	Dijital taratılan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca, "Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmesi kiplere hazırlanması dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz istenen yerin konumu, durumu, kullanımı maksadıyla, binaların ve çevre emsalleri için onay alınarak satış kabiliyeti, mevzuatı piyasa koşulları için içinde bulundurulması) istenilen projedeki durumu ve alana göre değerlendirme değeri" maddesi yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek hüsbu konu hususları içermeyen "kısıt rapor" formatında rapor hazırlanmaması ve değerlendirme gerektirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkul karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin n° birin fiyatlama tiri raporlarda mutlaka yer verilmesi özen gösterilmesi, "Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde bir oranında paya sahip ve yönetici kuruluca değerlendirme raporını hazırlama yetkisi verilen en az üç kişiden oluşması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadı ile imzalanması ve raporların süak iznaltı birer örneğinin mutlaka baskaya gönderilmesi hususlarında azaan özen gösterilmesi, "Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyuma hususunda azaan özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı halinde kalmadan baskıya birer örneği ile değerlendirme ve Yönetmeliğin "Bağlımlılık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Taziliik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi, "Sözleşmesi olarak rapor hazırlanması kiplerinin Yönetmeliğin bağliamlığına ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili emendiler gerektiği dikkate alınarak, söz konusu yükümlülükleri değerlendirme kuruluşları tarafından takip edilerek en az kamyoncuyla yapıldığına tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması, "Sözleşmesi olarak çıkışın kiplere hazırlanması raporların kapsama bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz ve tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir. Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim. <i>[İmza]</i> Özgür DALGIC Daire Başkanı Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)	T.C. BASBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu 02741 Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 268 Konu : 4739 13.3.2008 DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Çankaya Cad. Kırhançe Sok. No:435 06700 GOP / ANKARA İlg: 11.12.2007 tarihli yazınız. 22 Ocak 2013 İlgide kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kurulunuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verme Komisyonları ile Bu Şirketlerin Kurulda Lisans Almalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulda lisans alması talep edilmiştir. Konunun gerektirdiği Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulda lisans alması talebinin olumlu karşılanması kararlaştırılmıştır. Bu çerçevede, A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapacakları 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Ulaştırılan Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırılan Değerleme Standartlarına uygun uygulamaları ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu, B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunu Kurulunuzun izlemeye ve mevzuata aykırı uygulamalarının tespit edilmesi halinde Kurulunuz iletenenle çıkarılması yoluna gidilecektir, C) Kurulunuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme işlemleri bölümünde "genel deayrılar ve uyarılar" başlıklı kısımda yer alan stekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak stekli bilgilendirme formuna Kurulunuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması, hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim. <i>[İmza]</i> Özgür DALGIC Daire Başkanı Ek: Bilirim Formu (2 sayfa)
---	---	--

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" (VII-128.7) uyarınca

Nil Birsan ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013
No : 402508

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

[İmza]
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR