

(2017_197)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,

2949 ada 7 parsel, Esenyurt/İSTANBUL

"INNOVIA 1 – YEŞİL GYO- 75 ADET "

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

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 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 hasil 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 yayınlaması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
 - Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 13.10.2017

2.2. RAPOR NUMARASI : 2017_197_İSTANBUL_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 22.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 28.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, 2949 Ada 7 Parsel, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan ve Innovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 1.073 adet konut kompleksindeki Yeşil GYO mülkiyetindeki gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme 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 : 13.10.2017 tarih-197 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.

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 Raporla detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

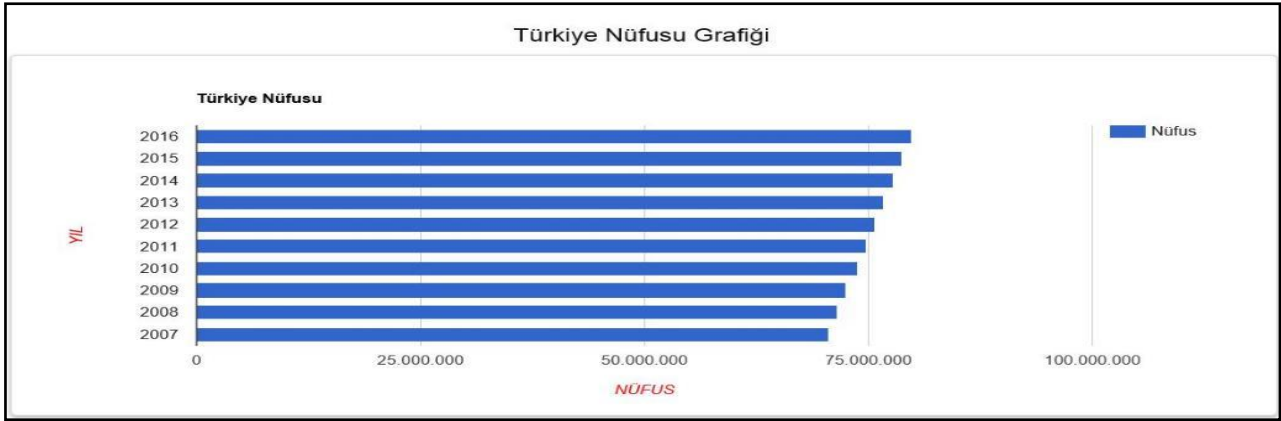
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

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

Türkiye Nüfusu Grafiği



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye 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.

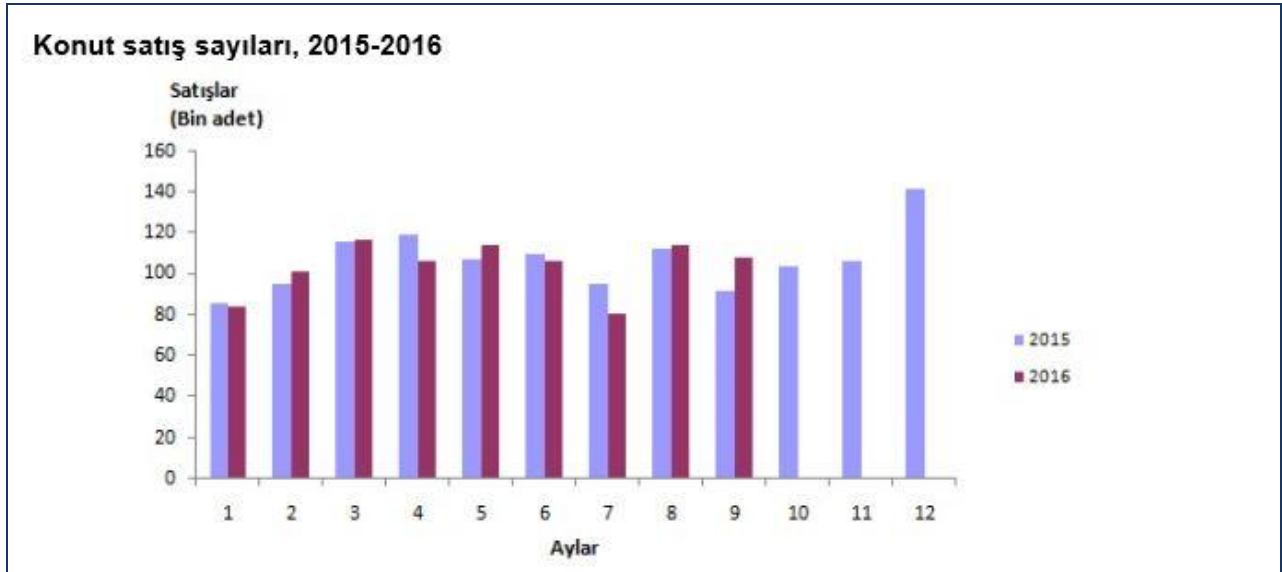
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



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

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde konumlu olan 1.073 adet daire olup, rapor konusu Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının maliki olduğu ve hissesinin bulunduğu 75 adet dairedir. Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıklı yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sığramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

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

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

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; 58.240,13 m² yüzölçümlü olan 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1.073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.

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

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
1-A	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	78
1-B	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	77
2-A	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	78
2-B	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	77
3-A	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	78
3-B	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	77
4-A	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	76
4-B	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	76
5-A	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	76
5-B	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	76
6-A	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	76
6-B	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	76
7-A	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	76
7-B	B.A.K	22	3 Bodrum + Zemin + 18 Normal Kat	76
TOPLAM				1.073

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

Değerleme konusu taşınmazların, bağımsız bölüm bazında özellikleri;

Daire Tipi	Kullanım Alanı (m ²)		Mimari Proporsiyon
	Brüt	Net	
1 + 1 A	96	67,3	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 AT	143	107,8	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 B	105	73,2	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, WC ve banyo-WC
1 + 1 C	91	61,1	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 CT	108	78	Antre, salon, mutfak, oda, banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 D	84	55,4	Antre, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 DT	91	62,1	Antre, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası banyo-WC ve teras
1 + 1 F	92	61,1	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 FT	116	84,7	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 G	85	55,3	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 GT	92	61,6	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, banyo-WC ve teras
1 + 1 H	101	69,2	Antre, hol, salon, mutfak, oda, soyunma odası, banyo-WC ve çamaşır odası
2 + 1 A	143	106,8	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve çamaşır odası
2 + 1 B	158	114,8	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2 + 1 BT	170	129,30	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve teras
2 + 1 E	108	76,5	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC
2 + 1 F	116	82	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve çamaşır odası
3 + 1 A	170	128,2	Antre, hol, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC

- Innovia Projesi 1. etabının bünyesinde,

Açık ve Kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası ve mini golf, plaj voleybolu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

1. etapta bloklar, 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Otoparklarda, 3+1 daireler ve bazı 2+1 daireler için 2'şer araçlık, diğer daireler için ise birer araçlık yer bulunmaktadır. Ayrıca her daire için bodrum katlarda depo mevcuttur.

	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DİĞER
ANTRE VE KODRİDOR	1.Sınıf Granit Seramik	Alçı Sıva + Saten Boya	Plastik Boya	
SALON VE ODALAR	Lamine Parke	Saten Boya	Plastik Boya	Salon Odasında Split Klima Altyapısı
MUTFAK	1.Sınıf Granit Seramik	1.Sınıf Seramik + Saten Boya	Plastik Boya	1.Sınıf Mutfak Dolapları ve Tezgah + 1.Sınıf Sıhhi Tesisat Armütürleri
BANYO / WC	1.Sınıf Granit Seramik	1.Sınıf Seramik	Plastik Boya	1.Sınıf Banyo Dolapları + 1.Sınıf Vitrifiye ve Korme Malzeme
KAPILAR	Daire Kapıları : 1.Sınıf Çelik Kapı İç Kapılar: Amerikan Panel Kapı			
PENCERE DOĞRAMALARI	PVC (Çift Camlı), Denizlikler Granit veya Mermer			

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

Beyanlar Bölümü :

- Yönetim Planı : 22.10.2007 (16.11.2007 tarih-15263 yevmiye)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.06.2012 tarih-22059 yevmiye)
- Diğer (Konusu aynı sermaye konulmasına dair yazısı dosyadadır.(03.10.2017 tarih, 62662 yevmiye) 3A-2 Nolu B.B.
- Kesinleşmemiş Mahkeme kararı vardır. (Bakırköy 4.Asliye Ticaret Mahkemesinin 13.04.2015 tarih, 2012/395 esas sayılı mahkeme kararı yazısı ile), (1 A - 8 bağımsız bölüm üzerinde)

Şerhler Bölümü :

- BEDAŞ lehine 1 YTL karşılığında kira şerhi (Başlama Tarihi: 17.01.2008 Süre: 99 Yıl) (21.02.2008 tarih-3277 yevmiye)
- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Bakırköy 4.Asliye Ticaret Mahkemesinin 13.04.2015 tarih, 2012/395 esas sayılı mahkeme kararı yazısı ile, 17/04/2015 tarihli - 25715 yevmiye kaydı), (6B blok, 2 ve 6 nolu bağımsız bölümler üzerinde)

İpotekler Bölümü :

- Doğan Factoring lehine, 6.000.000,00TL tutarlı, 17/08/2017 tarih 53547 yevmiye nolu 1B-66 nolu, 2B-15 nolu-4B-71 nolu - 6A-71 nolu- 7A-68 nolu-7B-71 nolu bağımsız bölümler için

İlgili taşınmazlardan mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olan bağımsız bölümlerin üzerinde Denizbank ve Vakıfbank, lehine muhtelif tarih ve yevmiye numaralarıyla ipotek kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kayıtlar rapor ekinde sunulmuştur.

Üzerinde şerh kaydı bulunan 1 A-8, 6 B Blok 2 ve 6 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazlarla ilgili Mahkeme Kararı, inşaat işleri hizmet ilişkisinden kaynaklı (Barter sistemi) iş bedeli ödemesine ilişkin alacak davasıyla ilgilidir. Davacı Doruk İnşaat Yeşil GYO ile akdedilen sözleşme hükümlerine uymadığından, zikredilen bedele hak kazanamamıştır. Ayrıca sadece alacağa yönelik bu dava, sonradan taşınmazların tapu devrini de kapsar hale getirildiğinden, usulen de yasaya aykırılık göstermektedir. Konu dava halen devam etmektedir. Taraflar davanın sonuçlanması durumunda çıkacak neticeye göre hareket edeceklerdir.

Takyidat soruşturmaları yapılmış olan bağımsız bölümlerin devirlerine ilişkin bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Üzerinde şerh kaydı bulunan 1 A-8, 6 B Blok 2 ve 6 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazlarla ilgili Mahkeme Kararı, inşaat işleri hizmet ilişkisinden kaynaklı (Barter sistemi) iş bedeli ödemesine ilişkin alacak davasıyla ilgilidir. Davacı Doruk İnşaat Yeşil GYO ile akdedilen sözleşme hükümlerine uymadığından, zikredilen bedele hak kazanamamıştır. Ayrıca sadece alacağa yönelik bu dava, sonradan taşınmazların tapu devrini de kapsar hale getirildiğinden, usulen de yasaya aykırılık göstermektedir. Konu dava halen devam etmektedir. Taraflar davanın sonuçlanması durumunda çıkacak neticeye göre hareket edeceklerdir.

Takyidat soruşturmaları yapılmış olan bağımsız bölümlerin devirlerine ilişkin bir sakınca bulunmamaktadır.

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

*BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

Üzerinde şerh kaydı bulunan 1 A-8, 6 B Blok 2 ve 6 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazlarla ilgili Mahkeme Kararı, inşaat işleri hizmet ilişkisinden kaynaklı (Barter sistemi) iş bedeli ödemesine ilişkin alacak davasıyla ilgilidir. Davacı Doruk İnşaat Yeşil GYO ile akdedilen sözleşme hükümlerine uymadığından, zikredilen bedele hak kazanamamıştır. Ayrıca sadece alacağa yönelik bu dava, sonradan taşınmazların tapu devrini de kapsar hale getirildiğinden, usulen de yasaya aykırılık göstermektedir. Konu dava halen devam etmektedir. Taraflar davanın sonuçlanması durumunda çıkacak neticeye göre hareket edeceklerdir.

Takyidat soruşturmaları yapılmış olan bağımsız bölümlerin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

İmar Durumu:

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

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

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E-5 e yakın konumda yer alması,
- Faal olarak kullanımda olması,
- Yeni yapı olması.
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Blokların temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olması,

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ulaşımın kolay olmasına rağmen projenin şehir merkezine (göreceli olarak) uzak olması.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

Coldwel Banker-Kuzey Emlak- 0 531 762 43 80; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin katta konumlu, 500 m² (bodrum 200, zemin 300 m²) olduğu beyan edilen şerefyesi daha yüksek işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 4.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılmıştır. (4.200.000 TL/5000=8.400 TL/m²) Kira bedelinin 20.000TL/ay olabileceği pazarlık payı bulunduğu beyan edilmiştir)

Gayrimenkul Hattı Skyport Emlak, 0 533 684 28 39; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin + asma katta konumlu, 355 m2 (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) olduğu beyan edilen şerefiyesi daha yüksek işlek cadde üzerinde bulunan 1.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.850.000 TL/355=5.200 TL/m2) Kira bedelinin 15.000TL/ay olduğu beyan edilmiştir.

Excellence İstanbul Gayrimenkul, 0 533 340 28 00; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 14. katta 2+1 158 m2 alanlı mesken 435.000 TL bedelle satılıktır. (2.753 TL/m2)

Emlak Evi, 0 531 083 06 60; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 3. katta 3+1 127 m2 alanlı mesken 400.000 TL bedelle satılıktır. (3.150 TL/m2)

Sahibinden, 0 506 584 33 30; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 12. katta 1+1 54 m2 alanlı mesken 180.000 TL bedelle satılıktır. (3.333 TL/m2)

Trimax Beylikdüzü Milpark, 0 532 345 62 55; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 11. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 595.000 TL bedelle satılıktır. (3.500 TL/m2)

Gayrimax Gayrimenkul, 0 532 645 46 69; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m2 alanlı mesken 125.000 TL bedelle satılıktır. (3.788 TL/m2)

Sahibinden, 0 532 238 19 60; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 650.000 TL bedelle satılıktır. (3.823 TL/m2)

Akturan İnşaat, 0 533 233 00 77; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m2 alanlı mesken 130.000 TL bedelle satılıktır. (3.939 TL/m2)

İndex Gayrimenkul, 0 554 822 61 29; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 680.000 TL bedelle satılıktır. (4.000 TL/m2)

KİRA EMSALLERİ

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

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

İstanbul Factory Real Estate , 0 532 491 77 07; Aynı bölgede, 570 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, dükkan nitelikli taşınmaz 17.000.-TL bedelle kiralıktır. **(29.-TL/m2)**

Alyacht Real Estate 0 (212) 803 00 18; Innovia 2 içinde, 27 katlı binada, 10.katta konumlu, 127m2 alanlı, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 3.000.-TL bedelle kiralıktır. **(24.-TL/m2)**

RDP Gayrimenkul 0 (212) 875 02 79; Innovia 3 içinde, 27 katlı binada, 21.katta konumlu, 33m2 alanlı, 1+0 mesken nitelikli taşınmaz 850.-TL bedelle kiralıktır. **(26.-TL/m2)**

Newday Plus International 0 (212) 699 59 88; Innovia 2 içinde, 27 katlı binada, 16.katta konumlu, 130m2 alanlı olarak beyan edilen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.900.-TL bedelle kiralıktır. **(15.-TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

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

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

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. 75 Adet daire için toplam 34.781.000,00-TL takdir edilen değer tutarıdır. Yeşil GYO hisse bazında toplam değer 34.072.276,68-TL takdir edilen tutarıdır.

Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 75 Adet daire için toplam 41.150.000,00-TL takdir edilen değer tutarıdır. Yeşil GYO hisse bazında toplam değer 40.275.082,00-TL takdir edilen tutarıdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, rayiç kira değerlerinin ortalama 6.-TL/m2-14.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiş, taşınmazların kira değerleri EK-4 nolu tabloda sunulmuştur. 75 Adet daire için toplam 112.279,56-TL takdir edilen değer tutarıdır. Yeşil GYO hisse bazında toplam değer 109.978,36-TL takdir edilen tutarıdır.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

Üzerinde şerh kaydı bulunan 1 A-8, 6 B Blok 2 ve 6 nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazlarla ilgili Mahkeme Kararı, inşaat işleri hizmet ilişkisinden kaynaklı (Barter sistemi) iş bedeli ödemesine ilişkin alacak davasıyla ilgilidir. Davacı Doruk İnşaat Yeşil GYO ile akdedilen sözleşme hükümlerine uymadığından, zikredilen bedele hak kazanamamıştır. Ayrıca sadece alacağa yönelik bu dava, sonradan taşınmazların tapu devrini de kapsar hale getirildiğinden, usulen de yasaya aykırılık göstermektedir. Konu dava halen devam etmektedir. Taraflar davanın sonuçlanması durumunda çıkacak neticeye göre hareket edeceklerdir.

Takyidat soruşturmaları yapılmış olan bağımsız bölümlerin portföye alınmasına ilişkin bir sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 36(Otuzaltı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;
- Yeşil GYO hisse;

34.072.276,68.-TL (OtuzdörtmilyonyetmişikibinikiyüzyetmişaltıTürkLirası, Altmışsekiz Kuruş'tur)

~ 7.542.954.-EURO (YedimilyonbeşyüzkırkikibindokuzyüzellidörtEuro)

~ 8.838.693.-USD (SekizmilyonsekiyüzotuzsekizbinaltıyüzdoksanüçAmerikanDoları)

-Toplam Değer

34.781.000.-TL (OtuzdörtmilyonyediyüzseksenbirbinTürkLirası)

~ 7.699.852.-EURO (YedimilyonaltyüzdoksandokuzbinsekizyüzellikiEuro)

~ 9.022.543.-USD (DokuzmilyonyirmikibinbeşyüzkırküçAmerikanDoları)



- Toplam Aylık Kira Değeri;
- Yeşil GYO hisse;

109.978,36 (YüzdokuzmilyondokuzyüzyetmişsekizbinTürk Lirası, Otuzaltı kuruş'tur.)

-Toplam Aylık Kira Değeri;

112.279,56.-TL (YüzonikibinikiyüzyetmişdokuzTürkLirası, Elli altı kuruş'tur.)

*(Hesaplamalarda T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.8549.-TL, EURO Satış Kuru 4.5171.-TL olarak alınmıştır.)

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











GYO YAZISI



Tarih: 10.11.2017

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2949 Ada, 7 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, DENİZBANK A.Ş. lehine, 14.12.2012 tarihli 2.000.000,00 TL, 19.09.2011 tarihli 3.520.000,00 TL, 17.03.2014 tarihli 6.870.000,00 TL, 31.10.2011 tarihli 10.650.000,00 TL, VAKIFBANK T.A.O. lehine, 24.05.2011 tarihli 8.000.000 TL, 22.04.2011 tarihli 12.000.000 TL, 18.11.2014 tarihli 40.000.000 TL; DOĞAN FAKTORİNG A.Ş. lehine 17.08.2017 tarihli, 6.000.000,00 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Çevizlibağ. Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274650 / Mersis No: 34020120000000000000000000000000
Davacılar Sic. No: 2012/301 Çankaya Sırtı No: 15/706-0011

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Çevizlibağ. Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davacılar VO 4700032561



Tarih : 22.12.2017

Sayı : 2017/8

Konu : 2949 ada, 7 parselde ilişkin tapu takyidatları hk.

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafımızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü'nde bulunan, tapuda 2949 ada, 7 parselde kayıtlı taşınmazımız üzerindeki beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu parselde yer alan ve tapu kaydında "İhtiyati Tedbir" şerhi konulan aşağıda detaylı olarak belirtilen bağımsız bölümlere ilişkin inşaat işleri hizmet ilişkisinden kaynaklanan iş bedelinin ödenmesi talepli açılan alacak davası bulunmaktadır. Taraflar usulüne uygun, tam ve ayıpsız yapılacak imalatlar karşılığında iş bedelinin bir kısmının nakden bir kısmının ise aynen (taşınmaz) karşılanması konusunda anlaşmışlardır. Davacı Doruk İnşaat firması tarafından baştan sona eksik ve ayıplı iş yapılmış olduğundan, sözleşmeye uygun ve zamanında iş teslimi yapılamamış olması nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan tüm bedele hak kazanamamıştır. Ayrıca davacı Doruk İnşaat firmasının açmış olduğu dava, yalnızca alacak davası olmasına rağmen aynı davada sonradan taşınmazların tapu devrinin de yapılmasının talep edilmesi itibarıyla de dava usul ve yasaya aykırıdır. Dava devam etmekte olup davanın sonucunda mahkemenin kesinleşmiş kararına göre hareket edilecektir.

ETAP	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAVACI ADI
INNOVIA 1	6B	2	DORUK İNŞAAT DEKORASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
INNOVIA 1	6B	6	DORUK İNŞAAT DEKORASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
INNOVIA 1	1A	8	DORUK İNŞAAT DEKORASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Yesil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Kültür - Yaşam Alanı
YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yatırımcıların Bilgilendirilmesi ve Yatırım Teşvikleri Kanununa (S.1330) ve 11/10/2009 tarihli ve 5942 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile yürürlüğe giren YATIRIM MENKUL DEĞERLER KURUMU YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUM YATIRIM MENKUL DEĞERLER KURUMU YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUM YATIRIM MENKUL DEĞERLER KURUMU YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUM YATIRIM MENKUL DEĞERLER KURUMU YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Beşiktaş, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0905 Web: www.yesilgyo.com Devletpaşa VD 4700032861

