

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**(2016\_178)**

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, Kreş Binası,  
(2949 ada, 8 nolu Parsel)  
Esenyurt / İSTANBUL**

**" KREŞ-YEŞİL GYO HİSSESİ "**

## İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
  - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
  - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
  - 2.1 TALEP TARİHİ
  - 2.2 RAPOR NUMARASI
  - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
  - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
  - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
  - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
  - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
  - 2.8 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 VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## 11. SONUÇ

- 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## 12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016\_178\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Üçevler Mahallesi, No: 25, Topkapı/İSTANBUL adresinde yer alan Yeşil GYO'na ait hissenin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 178 nolu
- 2.8. 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 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.

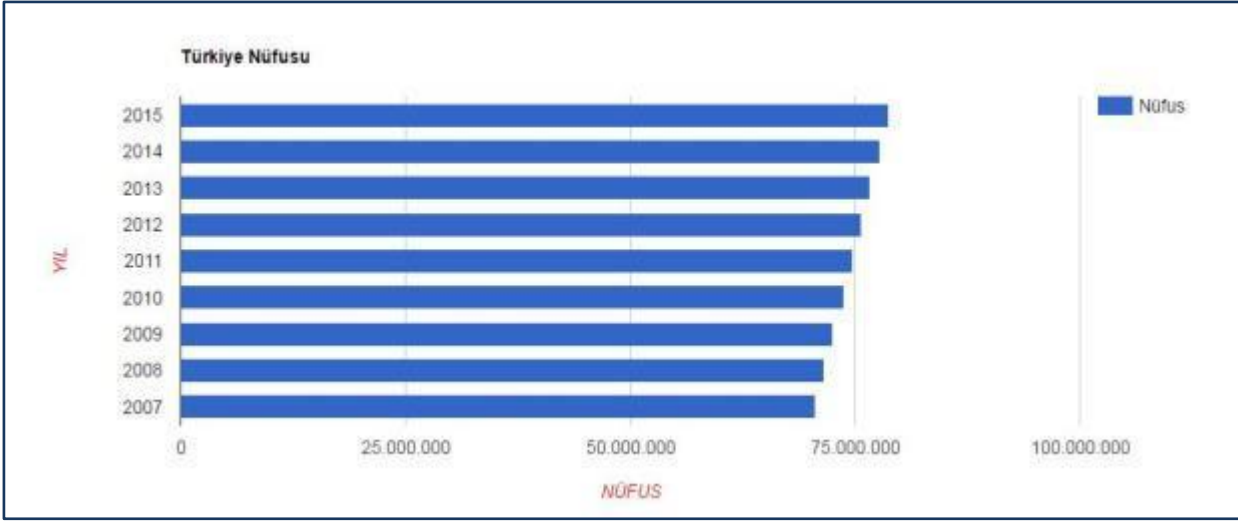
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

### 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 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

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



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

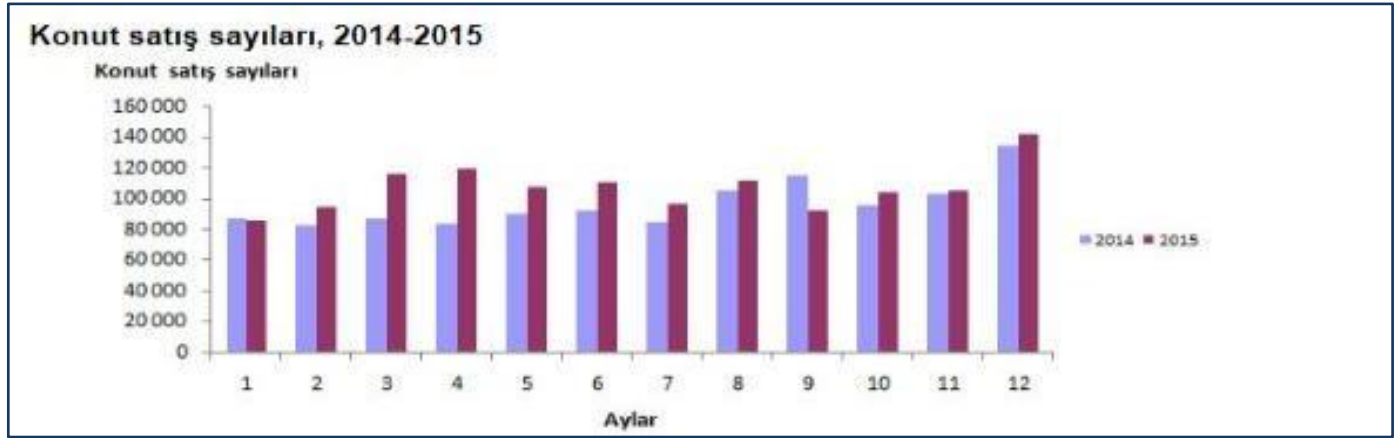
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür. Özellikle 2015 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellenmesi, 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.

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Türkiye genelinde 2015 yılında 1.289.320 konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterdi. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 146.537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 434.388 tanesi ipotekli, 854.932 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,6 oranında azalış göstererek 40.283 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.826 konut satışı ve %21,9 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %55 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102.316 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17.769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 oldu. Ankara 10.611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.861 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

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.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68.567 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 oldu. Ankara 8.015 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.650 konut satışı ile İzmir izledi.

## 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.

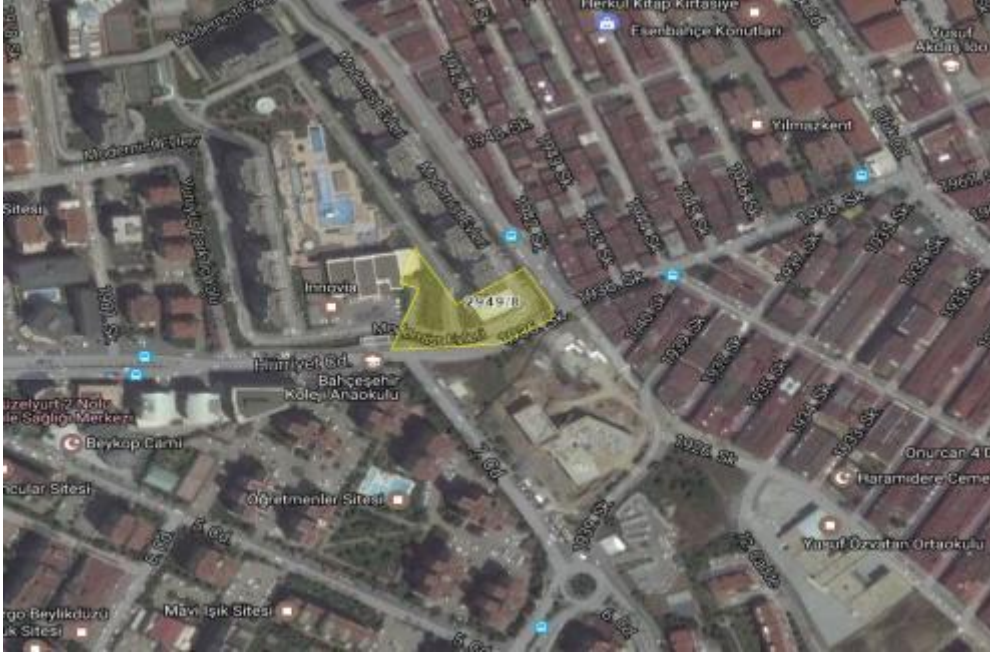
Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 14.657.434 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Üçevler Mahallesi, 1936.Sokak üzerinde 25 kapı numaralı yerde konumlu olan kreş binasıdır.

Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır. Taşınmaz bodrum kat, zemin kat ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Onaylı mimari projesine göre yapının bodrum katı 395 m<sup>2</sup>, zemin katı 380 m<sup>2</sup> ve normal katı 380 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.155 m<sup>2</sup> alanlıdır. Innovia projesi 1. etaba komşu olup, site ana girişinin sağında yer almaktadır.

Hali hazırda Bahçeşehir Koleji Anaokulu olarak kullanılmaktadır. Toplam brüt 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan taşınmaz,

- Bodrum katta, sığınak, çok amaçlı salon, kazan dairesi, depolar ve bay-bayan wc leri,
- Zemin katta, 4 adet oyun alanı, 4 adet öğretmen odası, mutfak yemekhane ve bay-bayan wc leri,
- normal katta uyku odası, öğretmen odası, müdür ve müdür yardımcısı odaları, muhasebe odası, revir, pedagog odası, oyun odası ve bay-bayan WC hacimlerinden oluşmaktadır.

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Innovia 1 Sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup, taşınmaza 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 % 90 doluluk oranıyla Innovia 1, Innovia 2, Innovia 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, İstHanBul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak inşa edilmiştir. Kat hollerinin zeminleri epoksi kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Odaların zeminleri epoksi/halı kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Katlar arası irtibat, basamakları mermer kaplı betonarme iç merdivenle sağlanmaktadır. Pencere doğramaları PVC den mamul ve çift camlıdır.

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün	
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği	
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2949	Arsa Payı	
Bucağı	-	Parsel No	8	Blok No	
Mahallesi	ÜÇEVLER MAHALLESİ	Niteliği	ARSA	Kat No	
Köyü	-	Yüzölçümü	5.349,30 m <sup>2</sup>	Bağımsız Bölüm No	
Sokağı	-	Yevmiye No	7018-16191	Eklentisi	
Mevkii		Cilt No	13	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	1287		Kat İrtifakı
Tapunun edinme tarihi ve edinme sebebi					Cins tashihli
Tarih	19.03.2010 18.05.2011	Edinme sebebi	MÜLKİYET VE HİSSE ORANLARININ DÜZELTİLMESİ- TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ	Kadastro tespitli	
				Arsa tapusu	X
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse
	ESENYURT BELEDİYESİ YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				80441000/267465000 187024000/267465000
Önceki mülk sahipleri	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri				
	Son 3 yıldaki el değiştirme bulunmamaktadır.				

İstanbul İli Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünden 12.12.2016 tarih ve 15:04 saatinde alınan takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde;

Rehinler Bölümü:

\*Esenyurt Belediyesi lehine, 15.01.1999 tarih ve 273 yevmiye no ile 76.800.000 ETL tutarında ipotek şerhi.

Hak ve Mükellefiyet Bölümü:

\* M: 49 yıl müddetle Sosyal Sigortalar Kurumu Sağlık Tesisleri Güçlendirme Vakfı lehine İrtifa Hakkı (Maliye Haz. His.) (Başlama tarihi: 22.11.1990, Bitiş Tarihi:22.11.2039 - Süre:-) 22.11.1990 tarih ve 8978 yevmiye no ile

Şerhler Bölümü:

\*İhtiyati Tedbir: B. Çekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 16.05.2012 tarih 2012/488 E. Sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:-) 11.06.2012 tarih 20967 yevmiye no ile

\*Kamu Haczi: Büyükçekmece Vergi Dairesi Müdürlüğünün 20.01.2010 tarih 1443 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 0 TL (Alacaklı: 0 ) 05.02.2010 tarih 3173 yevmiye no ile

İrtifak hakkı açıklamalarında Maliye Hazinesi hissesi üzerinde olduğu belirtildiğinden dikkate alınmamıştır.

\* Yeşil GYO A.Ş. yetkililerinden temin edilen ve rapor ekinde sunulan üst yazı incelendiğinde, konu Kamu Haczinin Yeşil Gyo ile bir ilgisinin bulunmadığı, ayrıca takyidatlarda adı geçen İhtiyati Tedbir şerhinin davalı tarafı Esenyurt Belediyesi olup, Yeşil Gyo' nun dava ile bir ilgisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu şerhlerin kaldırılması durumunda konu taşınmaz tapu takyidatı açısından GYO portföyünde "projeler" başlığı altında yer alabilir.

#### 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)	:	İstanbul İli Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünden 12.12.2016 tarih ve 15:04 saatinde alınan takyidat belgesine göre; 2949 ada 8 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 80441000/267465000 hissesi 19.03.2010 tarihinde ESENYURT BELEDİYESİ adına ve 187024000/267465000 hissesi 18.05.2011 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Kısmen Anaokulu Tesis alanı, Kısmen Yol alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Parselin yaklaşık 700 m2 terki bulunmaktadır.

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

Tapu incelemeleri bölümünde (5.4.1. nolu bölümde) detaylı bilgi verilmiştir. İlgili şerhlerin kaldırılması halinde, konu taşınmaz satılabilir/devredilebilir nitelik kazanacaktır.

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

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşme sonucunda, ilgili şerhlerin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi ile işlemlerin sürdürüldüğü bilgisi alınmıştır. İlgili şerhlerin kaldırılması durumunda, konu taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilir.

#### 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

Söz konusu taşınmazın dosyası Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer almaktadır.

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemede taşınmaz için alınmış olan 20.05.2011 tarih ve 2011/250 no'lu yapı ruhsatının bulunduğu tespit edilmiştir.

#### Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmaza ait 20.05.2011 tarih ve 2011/250 no'lu yapı ruhsatının bulunduğu, ancak iskanının bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Kısmen Anaokulu Tesis alanı, Kısmen Yol alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

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

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

### **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER**

#### **6.1. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

#### **6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

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

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

#### **6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI**

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

### **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, Üçevler Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 80 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

#### **8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER**

- Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E5 e yakın konumda yer alması,
- Faal olarak kullanımda olması,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan, basketbol sahası vb.) mevcudiyeti,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.

#### **8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER**

- Projenin şehir merkezine uzak konumda olması.

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

- Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip arsalar, cephe, konum, yapılaşma kısıtı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

## EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

**Kozapark Emlak,0212 672 1270 ; – Taşınmaz ile aynı bölgede, Esenkent Mahallesi'nde, 8.000 m2 yüzölçümlü, Kaks:2, Kat adedi:4 imar şartlarına sahip, Özel Eğitim Alanı lejantlı arsa 8.000.000,-USD bedelle satılıktır. (3.518TL/m2)**

**Remax, 0 216 651 9000; Taşınmaz ile aynı bölgede, Yeşilkent Mahallesi'nde, 2.927 m2 yüzölçümlü, Kaks:1,50, hmax:15,50imar şartlarına sahip, Eğitim Alanı lejantlı arsa 3.100.000,-USD bedelle satılıktır. (3.726TL/m2)**

**Remax, 0 216 651 9000; Taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Mahallesi'nde konumlu, 500 m2 yüzölçümlü, Eğitim Alanı lejantlı arsa 480.000,-TL bedelle satılıktır. (960,-TL/m2)**

**Remax, 0 216 651 9000; Taşınmaz ile aynı bölgede, 7.064 m2 yüzölçümlü, Kaks:1,50, hmax:15,50imar şartlarına sahip, Eğitim Alanı lejantlı arsa 9.750.000,-USD bedelle satılıktır. (4.856TL/m2)**

**Sahibinden, 0 532 617 1671; Taşınmaz ile aynı bölgede, Yeşilkent Mahallesi'nde, Innovia ya yakın , 5.120 m2 yüzölçümlü, Kaks:1,50, hmax:15,50imar şartlarına sahip, Alanı lejantlı arsa 10.240.000,-USD bedelle satılıktır. (7.036 TL/m2)**

**Sahibinden, 0 539 362 1310; Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 1015 m2 yüzölçümlü, H:12,50 imar şartlarına sahip, Konut lejantlı arsa 155.000,-TL bedelle satılıktır. (1.476,-TL/m2)**

**Coldwell Banker, 0 212 853 16 16; Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 9.500 m2 yüzölçümlü, H:12,50 imar şartlarına sahip, Konut lejantlı arsa 6.150.000,-USD bedelle satılıktır. (2.277,-TL/m2)**

## 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 2949 ada 8 parselde kain mülktür. 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 taşınmaz, 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 Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

## 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

### Piyasa Değeri

Taşınmazın satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme projesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir. Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşaat yatırımlarının toplam değeri

### a) Arsa değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Emsal analizinden hareketle rapora konu arsanın yer aldığı ana gayrimenkulün konumu, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle arsa m<sup>2</sup> fiktif birim değeri 950,-TL olarak belirlenmiştir. (\*) Resmi imar yazısında yapılaşma şartları verilmediğinden mevcut ruhsat alanı ile yüzölçümü (anaokulu tesis alanı olarak belirlenen kısmı) arasındaki oranlama ile emsal değeri yaklaşık 0,25 olarak hesap edilmiş; emsal arsalar ile karşılaştırma bu doğrultuda yapılmıştır.

Buna göre konu arsanın değeri,

4.649,30 m<sup>2</sup> (\*\*) x 950,-TL/m<sup>2</sup> = 4.420.000,-TL olarak belirlenmiştir.

(\*\*) Rapora konu parselin yola terk edilecek kısmı (Yaklaşık 700 m<sup>2</sup>) tapu yüzölçümünden çıkarılarak elde edilen net arsa alanıdır.

b) İnşai değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Taşınmazın çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin 1.000 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir. Yapının yaşı (~5) itibarıyla yıpranma payı %6 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m<sup>2</sup> bina değeri için 970 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı : 1.155 m<sup>2</sup>'dir.

Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri =970,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m<sup>2</sup> birim değer  
= 1.155 m<sup>2</sup> x 970,-TL/m<sup>2</sup>  
= 1.120.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Özet olarak rapora konu kreşin İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL) + İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL) = TOPLAM DEĞERİ (TL)

4.420.000 TL + 1.120.000 TL = 5.540.000 TL

**-Yeşil Gyo hissesine düşen pay: ~ 3.875.000 TL**

### **Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

**Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer niteliklere sahip kiralık gayrimenkul bulunamamış olup Yeşil GYO A.Ş. yetkilileri ile yapılan görüşmelerde taşınmazın kira bedelinin 11.950,-TL olduğu öğrenilmiştir. Kira değerlerindeki yıllık artış da göz önünde bulundurularak taşınmazın kira değeri 13.200,-TL olarak belirlenmiştir.**

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibarıyla oluşan piyasa şartlarındaki direk kapitalizasyon oranı ise site bünyesindeki satılık ve kiralık işyerleri üzerinden yapılan hesaplamalarla elde edilmiş ve % 4,00 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu kreş binası için takdir olunan satış değeri;

Taşınmazın Değeri =Taşınmazların Yıllık Net Geliri/Direkt Kapitalizasyon Oranı

= 158.400,-TL (13.200,-TL/ay x 12 ay)/ 0,04

= 3.960.000,-TL olarak belirlenmiştir.

**-Yeşil Gyo hissesine düşen pay: ~ 2.768.000 TL**

### **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 Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

## 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 Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip arsalar cephe, konum, yapılaşma kısıtları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

**Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " İkame Maliyet Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.**

### 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın Yapı Ruhsatı mevcut olup, henüz Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.

### 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

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşme sonucunda, ilgili şerhlerin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi ile işlemlerin sürdürüldüğü bilgisi alınmıştır. İlgili şerhlerin kaldırılması durumunda, konu taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilir.

## 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, "İkame Maliyet Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 21 (yirmibir) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- **İkame Maliyet Yöntemine göre Yeşil GYO hissesine düşen kısmın Nihai Değer Takdiri;**

3.875.000.-TL (ÜçmilyonsekiyüzyetmişbeşbinTürkLirası)

~ 1.010.957.-EURO (BirmilyononbindokuzyüzelliyediEuro)

~ 1.070.737.-USD (BirmilyonyetmişbinyediyüzotuzyedAmerikanDoları)

- **Yeşil GYO hissesine düşen Aylık Kira Değeri;**

9.227.-TL (DokuzbinikiyüzyirmiüçTürkLirası)

- **Yeşil GYO hissesine düşen Sigorta Değeri; (2016 Birim Maliyet Tablosu 3 B Yapı Sınıfı-Amortisman Düşülmemiştir.)**

605.722,50.-TL (AltyüzbeşbinyediyüzyirmiikiTürkLirasıElliKuruştur)

\*(06.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.619.-TL, EURO Satış Kuru 3.833.-TL 'dir).

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

**Nil Birsen ORAL**

SPK Lisans No.:403129



**KONTROL**

**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No : 402508



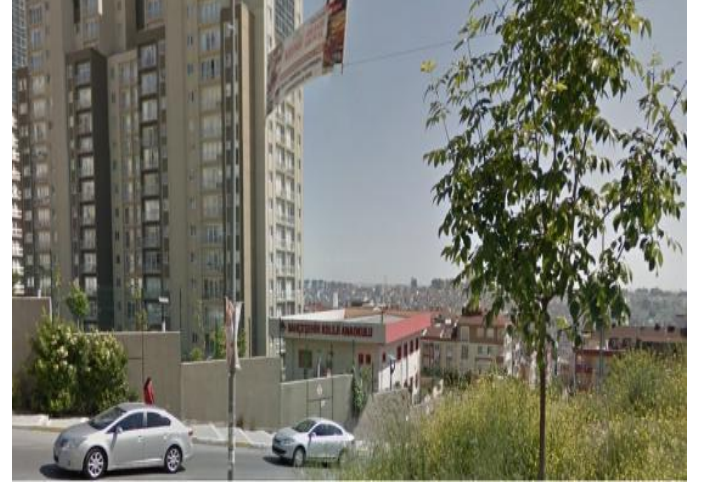
**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No.:402508



**12.EKLER**



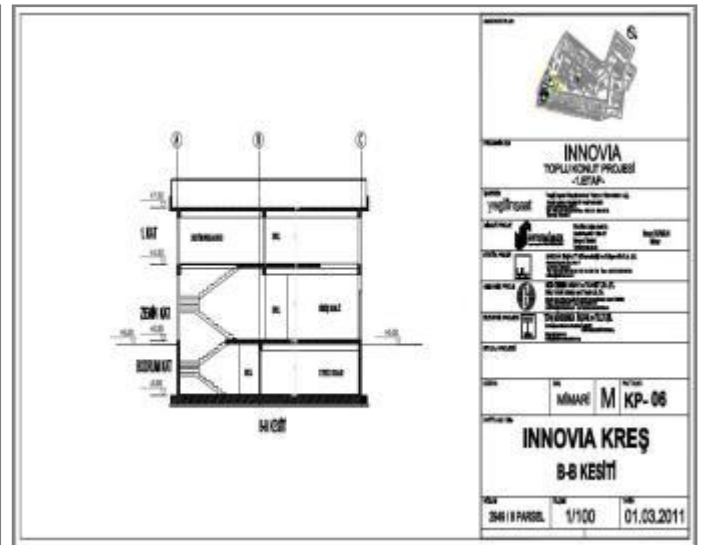
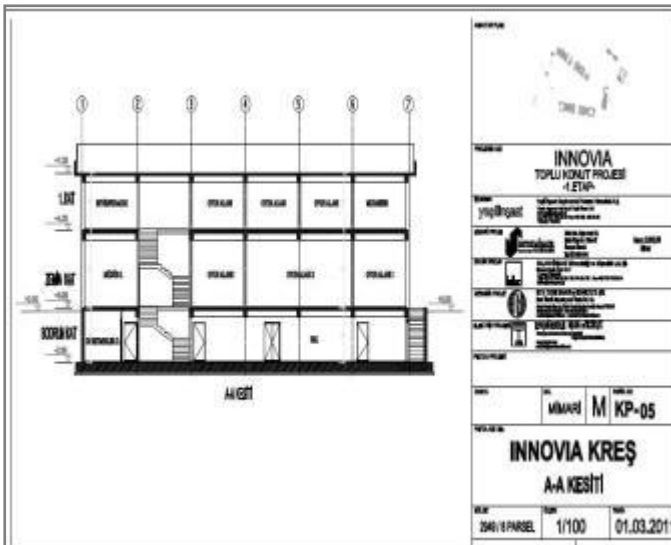
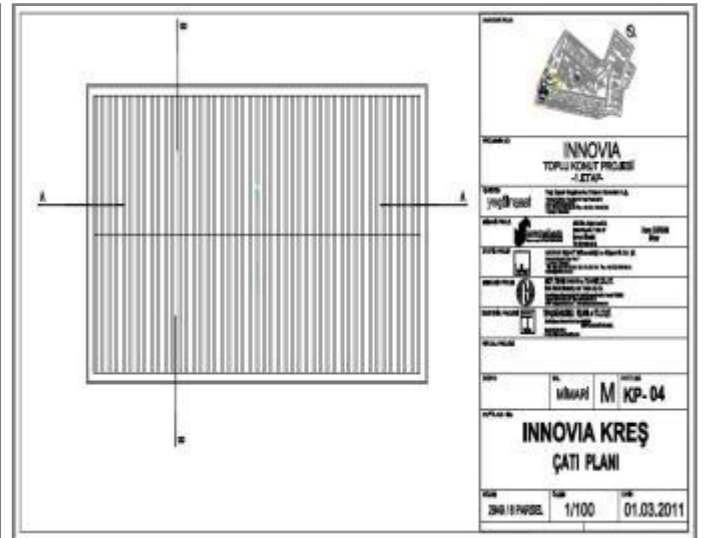
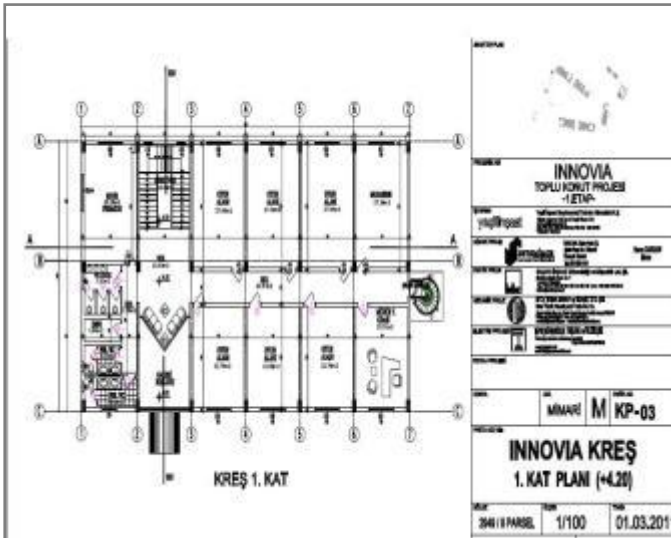
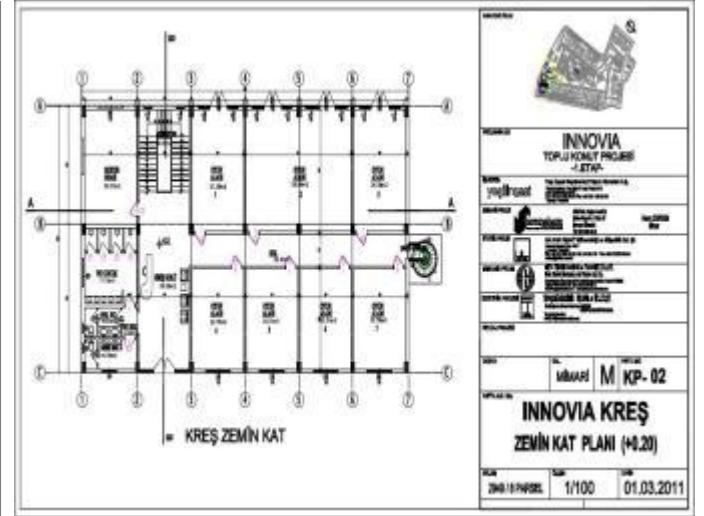
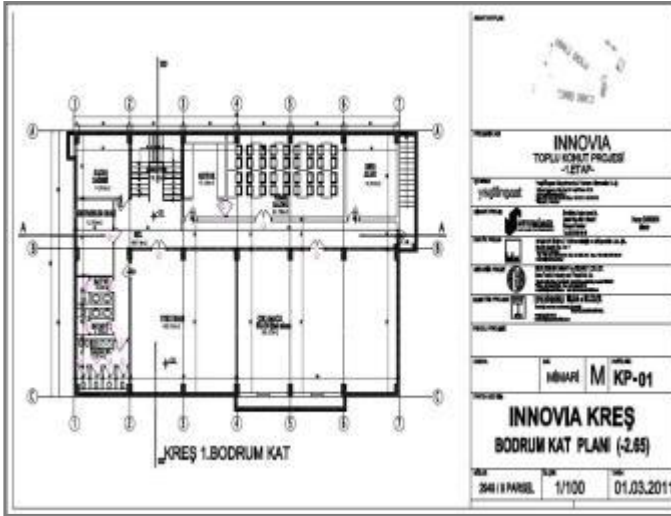


MÜHÜRLEME DURUMU		YAPILAN İŞLER	
1. İZİN ALINMIŞ	2. İZİN ALINMAMIŞ	1. İZİN ALINMIŞ	2. İZİN ALINMAMIŞ
3. İZİN ALINMAMIŞ	4. İZİN ALINMAMIŞ	5. İZİN ALINMAMIŞ	6. İZİN ALINMAMIŞ
7. İZİN ALINMAMIŞ	8. İZİN ALINMAMIŞ	9. İZİN ALINMAMIŞ	10. İZİN ALINMAMIŞ
11. İZİN ALINMAMIŞ	12. İZİN ALINMAMIŞ	13. İZİN ALINMAMIŞ	14. İZİN ALINMAMIŞ
15. İZİN ALINMAMIŞ	16. İZİN ALINMAMIŞ	17. İZİN ALINMAMIŞ	18. İZİN ALINMAMIŞ
19. İZİN ALINMAMIŞ	20. İZİN ALINMAMIŞ	21. İZİN ALINMAMIŞ	22. İZİN ALINMAMIŞ
23. İZİN ALINMAMIŞ	24. İZİN ALINMAMIŞ	25. İZİN ALINMAMIŞ	26. İZİN ALINMAMIŞ
27. İZİN ALINMAMIŞ	28. İZİN ALINMAMIŞ	29. İZİN ALINMAMIŞ	30. İZİN ALINMAMIŞ
31. İZİN ALINMAMIŞ	32. İZİN ALINMAMIŞ	33. İZİN ALINMAMIŞ	34. İZİN ALINMAMIŞ
35. İZİN ALINMAMIŞ	36. İZİN ALINMAMIŞ	37. İZİN ALINMAMIŞ	38. İZİN ALINMAMIŞ
39. İZİN ALINMAMIŞ	40. İZİN ALINMAMIŞ	41. İZİN ALINMAMIŞ	42. İZİN ALINMAMIŞ
43. İZİN ALINMAMIŞ	44. İZİN ALINMAMIŞ	45. İZİN ALINMAMIŞ	46. İZİN ALINMAMIŞ
47. İZİN ALINMAMIŞ	48. İZİN ALINMAMIŞ	49. İZİN ALINMAMIŞ	50. İZİN ALINMAMIŞ
51. İZİN ALINMAMIŞ	52. İZİN ALINMAMIŞ	53. İZİN ALINMAMIŞ	54. İZİN ALINMAMIŞ
55. İZİN ALINMAMIŞ	56. İZİN ALINMAMIŞ	57. İZİN ALINMAMIŞ	58. İZİN ALINMAMIŞ
59. İZİN ALINMAMIŞ	60. İZİN ALINMAMIŞ	61. İZİN ALINMAMIŞ	62. İZİN ALINMAMIŞ
63. İZİN ALINMAMIŞ	64. İZİN ALINMAMIŞ	65. İZİN ALINMAMIŞ	66. İZİN ALINMAMIŞ
67. İZİN ALINMAMIŞ	68. İZİN ALINMAMIŞ	69. İZİN ALINMAMIŞ	70. İZİN ALINMAMIŞ
71. İZİN ALINMAMIŞ	72. İZİN ALINMAMIŞ	73. İZİN ALINMAMIŞ	74. İZİN ALINMAMIŞ
75. İZİN ALINMAMIŞ	76. İZİN ALINMAMIŞ	77. İZİN ALINMAMIŞ	78. İZİN ALINMAMIŞ
79. İZİN ALINMAMIŞ	80. İZİN ALINMAMIŞ	81. İZİN ALINMAMIŞ	82. İZİN ALINMAMIŞ
83. İZİN ALINMAMIŞ	84. İZİN ALINMAMIŞ	85. İZİN ALINMAMIŞ	86. İZİN ALINMAMIŞ
87. İZİN ALINMAMIŞ	88. İZİN ALINMAMIŞ	89. İZİN ALINMAMIŞ	90. İZİN ALINMAMIŞ
91. İZİN ALINMAMIŞ	92. İZİN ALINMAMIŞ	93. İZİN ALINMAMIŞ	94. İZİN ALINMAMIŞ
95. İZİN ALINMAMIŞ	96. İZİN ALINMAMIŞ	97. İZİN ALINMAMIŞ	98. İZİN ALINMAMIŞ
99. İZİN ALINMAMIŞ	100. İZİN ALINMAMIŞ	101. İZİN ALINMAMIŞ	102. İZİN ALINMAMIŞ

MÜHÜRLEME DURUMU		YAPILAN İŞLER	
1. İZİN ALINMIŞ	2. İZİN ALINMAMIŞ	1. İZİN ALINMIŞ	2. İZİN ALINMAMIŞ
3. İZİN ALINMAMIŞ	4. İZİN ALINMAMIŞ	5. İZİN ALINMAMIŞ	6. İZİN ALINMAMIŞ
7. İZİN ALINMAMIŞ	8. İZİN ALINMAMIŞ	9. İZİN ALINMAMIŞ	10. İZİN ALINMAMIŞ
11. İZİN ALINMAMIŞ	12. İZİN ALINMAMIŞ	13. İZİN ALINMAMIŞ	14. İZİN ALINMAMIŞ
15. İZİN ALINMAMIŞ	16. İZİN ALINMAMIŞ	17. İZİN ALINMAMIŞ	18. İZİN ALINMAMIŞ
19. İZİN ALINMAMIŞ	20. İZİN ALINMAMIŞ	21. İZİN ALINMAMIŞ	22. İZİN ALINMAMIŞ
23. İZİN ALINMAMIŞ	24. İZİN ALINMAMIŞ	25. İZİN ALINMAMIŞ	26. İZİN ALINMAMIŞ
27. İZİN ALINMAMIŞ	28. İZİN ALINMAMIŞ	29. İZİN ALINMAMIŞ	30. İZİN ALINMAMIŞ
31. İZİN ALINMAMIŞ	32. İZİN ALINMAMIŞ	33. İZİN ALINMAMIŞ	34. İZİN ALINMAMIŞ
35. İZİN ALINMAMIŞ	36. İZİN ALINMAMIŞ	37. İZİN ALINMAMIŞ	38. İZİN ALINMAMIŞ
39. İZİN ALINMAMIŞ	40. İZİN ALINMAMIŞ	41. İZİN ALINMAMIŞ	42. İZİN ALINMAMIŞ
43. İZİN ALINMAMIŞ	44. İZİN ALINMAMIŞ	45. İZİN ALINMAMIŞ	46. İZİN ALINMAMIŞ
47. İZİN ALINMAMIŞ	48. İZİN ALINMAMIŞ	49. İZİN ALINMAMIŞ	50. İZİN ALINMAMIŞ
51. İZİN ALINMAMIŞ	52. İZİN ALINMAMIŞ	53. İZİN ALINMAMIŞ	54. İZİN ALINMAMIŞ
55. İZİN ALINMAMIŞ	56. İZİN ALINMAMIŞ	57. İZİN ALINMAMIŞ	58. İZİN ALINMAMIŞ
59. İZİN ALINMAMIŞ	60. İZİN ALINMAMIŞ	61. İZİN ALINMAMIŞ	62. İZİN ALINMAMIŞ
63. İZİN ALINMAMIŞ	64. İZİN ALINMAMIŞ	65. İZİN ALINMAMIŞ	66. İZİN ALINMAMIŞ
67. İZİN ALINMAMIŞ	68. İZİN ALINMAMIŞ	69. İZİN ALINMAMIŞ	70. İZİN ALINMAMIŞ
71. İZİN ALINMAMIŞ	72. İZİN ALINMAMIŞ	73. İZİN ALINMAMIŞ	74. İZİN ALINMAMIŞ
75. İZİN ALINMAMIŞ	76. İZİN ALINMAMIŞ	77. İZİN ALINMAMIŞ	78. İZİN ALINMAMIŞ
79. İZİN ALINMAMIŞ	80. İZİN ALINMAMIŞ	81. İZİN ALINMAMIŞ	82. İZİN ALINMAMIŞ
83. İZİN ALINMAMIŞ	84. İZİN ALINMAMIŞ	85. İZİN ALINMAMIŞ	86. İZİN ALINMAMIŞ
87. İZİN ALINMAMIŞ	88. İZİN ALINMAMIŞ	89. İZİN ALINMAMIŞ	90. İZİN ALINMAMIŞ
91. İZİN ALINMAMIŞ	92. İZİN ALINMAMIŞ	93. İZİN ALINMAMIŞ	94. İZİN ALINMAMIŞ
95. İZİN ALINMAMIŞ	96. İZİN ALINMAMIŞ	97. İZİN ALINMAMIŞ	98. İZİN ALINMAMIŞ
99. İZİN ALINMAMIŞ	100. İZİN ALINMAMIŞ	101. İZİN ALINMAMIŞ	102. İZİN ALINMAMIŞ

ESENYURT BELEDİYESİ			
Y.D.K ONAYI	ODA VİZESİ	TESCİL	
YAPIYA AİT BİLGİLER			
İL	İSTANBUL	ADA NO	2949
İLÇE	BÜYÜKÇEKİRMEÇE	PARS. NO	8
MARSHALLIĞI	MERİTERÇESME	İNS. HYSI	
SOKAĞI		TOP. DİŞ. ALANI	1155 m <sup>2</sup>
PAPYA NO	246-1a,b,c,d	KAT ADRESİ	1000RUM-SEAT
H = serbest İhtilak Yerde Zemin + 1 Normal kat Otapan B.A.K. Yapılan İşletme Projesidir			
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.		
KULLANIMI	KONUT PROJESİ		
PROJE MÜELLİFİ			
Adı Soyadı	Haran Durgun	BİYO YER. NO	34-0476
İmza	Mühür	Tic. Sic. No	0212 620 69 40
Çalış. No	21289	Adres	Umutöğürler İşletme San. Tic. Ltd. Şti. İncek Mah. Değir. Aracı Çad. Şişli Plaza No.1 Blok: 07 Kat:04/10 Etiler/Şişli
İmza			
FEN İŞLERİ		İSKİ	
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJENİN PROJESİ TARİHİ VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNİ GÖRE İNCELENİP TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR			
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR





**GYO YAZISI**



**Tarih:** 29.12.2016  
**Sayı:** 2016/01  
**Konu:** 2949 Ada 8 Parsele ilişkin tapu takyidatları hk.

**DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye**

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ekşinoz Köyü'nde bulunan tapuda 2949 ada, 8 parselde kayıtlı taşınmazımız üzerindeki şerh ve beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında yer alan Büyükçekmece Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 20.01.2010 tarih ve 1443 sayılı haciz yazısına ilişkin şerhe dayanak müzekkereden **(Ek-1)** de anlaşılacağı üzere HACİZ İŞLEMİNE İLİŞKİN BORÇLU ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR. SÖZ KONUSU HACİZ İŞLEMİ ŞİRKETİMİZ'E İLİŞKİN DEĞİLDİR.

Bununla birlikte ilgili taşınmaza ait tapu kaydının "Taşınmaz Şerh/Beyan/İrtifak" başlıklı hanesinde yer alan Büyükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16.05.2012 tarih ve 2012/488 E. Sayılı dosyasının istinaden koyulan ihtiyati tedbire dayanak müzekkereden de **(Ek-2)** anlaşılacağı üzere ilgili dava dosyasında davalı taraf Esenyurt Belediye Başkanlığı'dır. SÖZ KONUSU İHTİYATİ TEDBİR İŞLEMİ ŞİRKETİMİZ'İN TARAF OLDUĞU BİR DAVAYA İLİŞKİN DEĞİLDİR.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında "Beyanlar" bölümünde yer alan Esenyurt Belediyesi lehine 22.06.1995 tarih ve 6640 yevmiye numarası ile 2942 Sayılı Yasa'nın 7. Maddesi şerhi ile "Rehinler" bölümünde Esenyurt Belediyesi lehine, 15.01.1999 tarih ve 273 yevmiye numarası ile 76.800.000 – ETL. Tutarında ipotek şerhi yer almaktadır. Belirtmek isteriz ki; söz konusu şerhin kaldırılması için Esenyurt Tapu Müdürlüğü ve Esenyurt Belediyesi ile görüşmeler yapılmaktadır.

Saygılarımızla,

**K. Engin YEŞİL**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**yeşilGYO**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
T: 0212 709 37 45 P: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa  
Devletçe VD: 412 031 2981 Çamaşçı Sokağı 233 115 708-0-TEL

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2016 15:04:27	2016-139385	20161212-1306-F01150	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	19568316	Cilt / Sayfa No	13 / 1287	
İl / İlçe	İSTANBUL / ESENYURT	Ada / Parsel	2949 / 8	
Kurum Adı	Esenyurt	Yüzölçüm	5349,30000	
Mahalle / Köy Adı	ÜÇEVLER Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	Mt. 49 YIL MÜDDETLE SOSYAL SİGORTALAR KURUMU SAĞLIK TESİSLERİ GÜÇLENDİRME VAKFI LEHİNE İRTİFA HAKKI (MALİYE HAZ. HİS.)		22.11.1990 - 8976	
Şerh	İhtiyati Tedbir: B.ÇEKMECE 1.ASLIYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 18/05/2012 tarih 2012/488 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		11.06.2012 - 20967	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ESENYURT BELEDİYESİ	80441000 / 267465000	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 19.3.2010 - 7018		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE nin 20/01/2010 tarih 1443 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)		05.02.2010 - 3173	
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	187024000 / 267465000	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği - 18.5.2011 - 16191		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE nin 20/01/2010 tarih 1443 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)		05.02.2010 - 3173	
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
ESENYURT BELEDİYESİ	76800000,00	0,0	15.1.1999 - 273	
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:05				

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ÜÇEVLER Mahallesi 2949 Ada 8 Parsel	80441000/267465000	ESENYURT BELEDİYESİ	15.1.1999 - 273
ESENYURT BELEDİYESİ	76800000,00	1,0	15.1.1999 - 273
ESENYURT BELEDİYESİ	76800000,00	2,0	15.1.1999 - 273
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ÜÇEVLER Mahallesi 2949 Ada 8 Parsel	187024000/267465000	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.1.1999 - 273
ESENYURT BELEDİYESİ	76800000,00	1,0	15.1.1999 - 273
ESENYURT BELEDİYESİ	76800000,00	2,0	15.1.1999 - 273
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ÜÇEVLER Mahallesi 2949 Ada 8 Parsel	187024000/267465000	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.1.1999 - 273

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:05

