

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_188)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada 58 parsel
Esenyurt / İSTANBUL**

“ ARSA ”

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 TALEP TARİHİ

2.2 RAPOR NUMARASI

2.3 DEĞERLEME TARİHİ

2.4 RAPOR TARİHİ

2.5 RAPORUN KAPSAMI

2.6 RAPORU HAZIRLAYAN

2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI

2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER

4.1.2 EKONOMİK VERİLER

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA 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 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 olmuş 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 kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018_188_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Yeşilkent Mahallesi, 2073. Cadde posta adresinde ve imarın 2945 ada 58 nolu parselinde kain arsanın şirketimiz tarafından 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** : 31.10.2018 tarih-188 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ" ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.
- 2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER** : Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 161 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 45.960.000.-TL, 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 212 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 56.154.490.-TL (Elli altı milyonüçellidörtbindörtüzdoksan Türk Lirası), olarak takdir edilmiştir

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

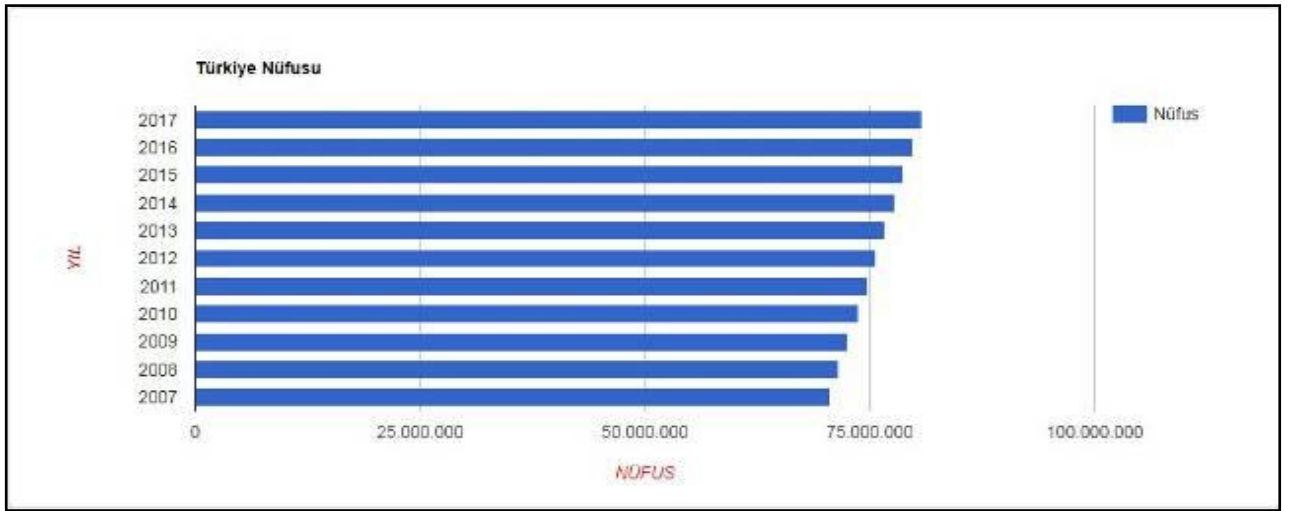
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 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 yansımalarını göstermektedir.

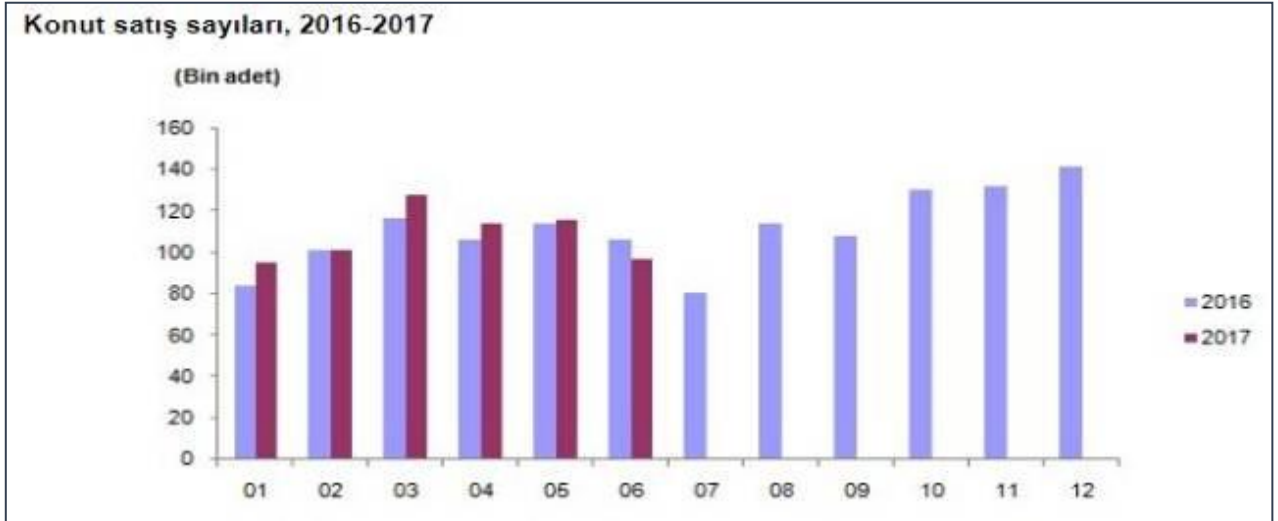
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor. Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor.

Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.673.836	6.291.763	6.282.073

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve 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.

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

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün			
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği			
İlçesi	ESENYURT	Ada No	2945	Arsa Payı			
Bucağı		Parsel No	58	Blok No			
Mahallesi		Niteliği	ARSA	Kat No			
Köyü	ESENYURT KÖYÜ	Yüzölçümü	16.044,14 m ²	No			
Sokağı		Yevmiye No	25011	Eklentisi			
Mevkii		Cilt No	553	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti		
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	54848		Kat İrtifakı		
					Arsa	X	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				2149/2400		
				YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
				251/2400			

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

Beyanlar Bölümünde;

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

İrtifak Bölümü:

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

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

Şerhler Bölümünde;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rehinler Bölümünde;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

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

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

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

2945 ADA 58 PARSEL YURT ve KONUT PROJESİ RUHSAT BİLGİLERİ

Arsa Alanı	16.044,14
------------	-----------

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

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

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

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

İmar Durumu:

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

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

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

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

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

Yapı denetim faaliyetleri Esenyurt Belediyesince yürütülecektir.

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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 geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faiz oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

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

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi Kabulleri

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

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

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

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

Buna göre arsanın değeri;

$$16.044,14 \text{ m}^2 \times 3.500 \text{ TL} = 56.154.490.-\text{TL}$$

Alt Bölümler Geliştirme Yöntemi Analizi:

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

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

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

Satışa esas mesken alanı: 15.379 m2

Satışa esas ofis-işyeri alanı: 1.255,80 m2

Satışa esas yurt alanı: 42.244 m2

Toplam ortak alan: 22.835,20 m2

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir;

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

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

Girişimci Karı: İnşaat maliyeti üzerinden %25 olarak alınmıştır.

Buna göre toplam inşaat maliyeti;

$$1.308.-\text{TL}/\text{m}^2 \times 1,10 \times 1,25 = \sim 1.799.-\text{TL}/\text{m}^2$$

Birim Satış Değerleri;

Mesken ortalama birim satış değeri: 3.875 TL/m2

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

Yurt ortalama birim satış değeri: 3.000 TL/m2

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A -B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

$$A= \text{Mesken} : 15.379,00 \text{ m}^2 \times 3.875 \text{ TL}/\text{m}^2 = 59.593.625.-\text{TL}$$

$$\text{Ofis-İşyeri} : 1.255,80 \text{ m}^2 \times 12.500 \text{ TL}/\text{m}^2 = 15.697.500.-\text{TL}$$

$$\text{Yurt} : 42.244,00 \text{ m}^2 \times 3.000 \text{ TL}/\text{m}^2 = 126.732.000.-\text{TL}$$

TOPLAM: 202.023.125.-TL

$$B= \text{Toplam İnşaat Alanı: } 81.714,00 \text{ m}^2 \times 1.799 \text{ TL}/\text{m}^2 = 147.003.486.-\text{TL}$$

Buna göre rapora konu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A-B)

A= Toplam hasılat, B= Toplam maliyet

Özet olarak rapora konu parselin değeri;

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

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

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

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 33 (Otuzüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Arsa Değer Takdiri;

56.154.490.-TL (Elli altı milyonüç yüz kırk dört bin dört yüz doksan Türk Lirası)

~ 9.277.134.-EURO (Dokuz milyonüç yüz kırk dört bin dört Euro)

~ 10.614.212.-USD (On milyon altı yüz kırk dört bin iki yüz oniki Amerikan Doları)

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

146.222.993.-TL (Yüz kırk altı milyonüç yüz kırk dört bin dokuz yüz doksan üç Türk Lirası)



~ 24.157.111.-EURO (Yirmi dört milyonüç yüz kırk dört bin bir Euro)

~ 27.638.785.-USD (Yirmi yedi milyon altı yüz otuz sekiz bin yedi yüz seksen beş Amerikan Doları)

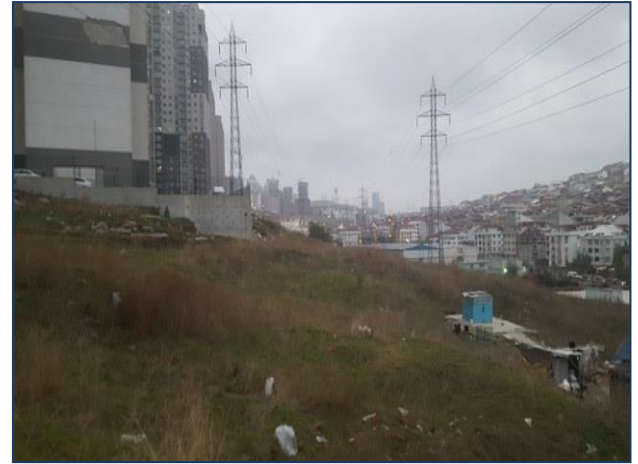
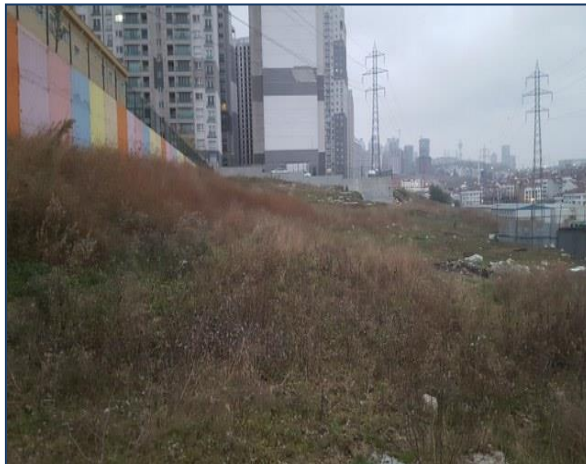
- Kira Değeri;

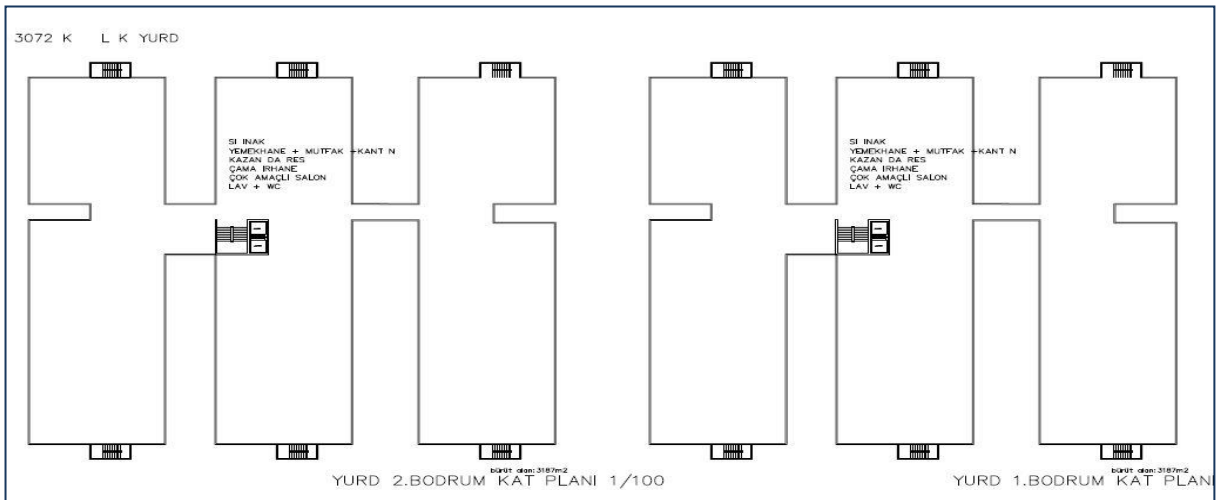
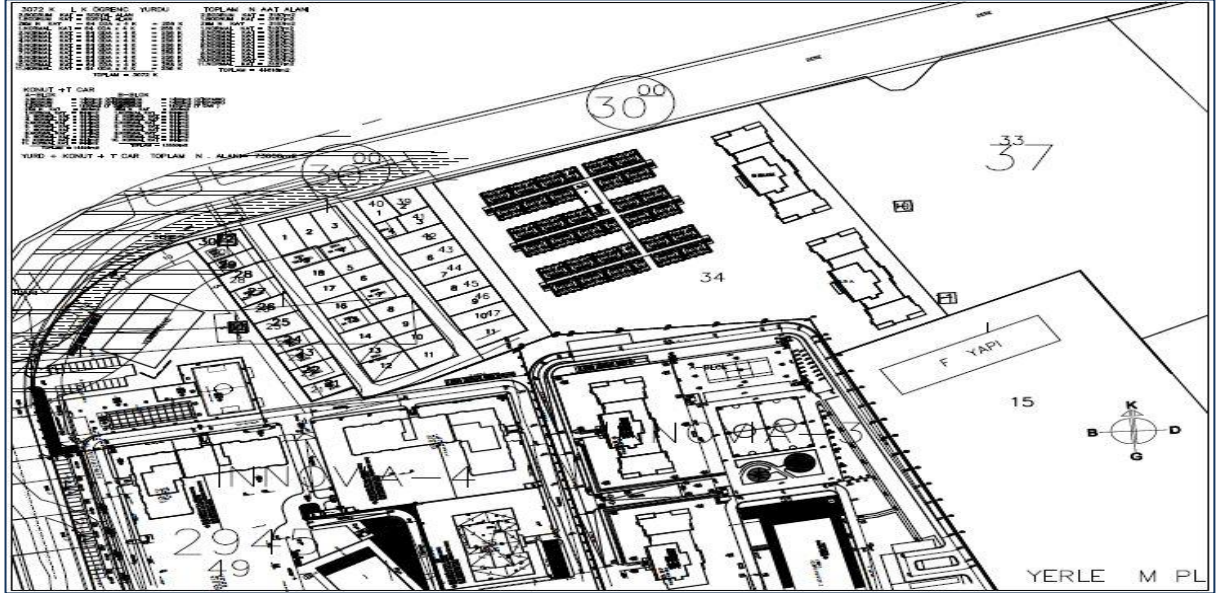
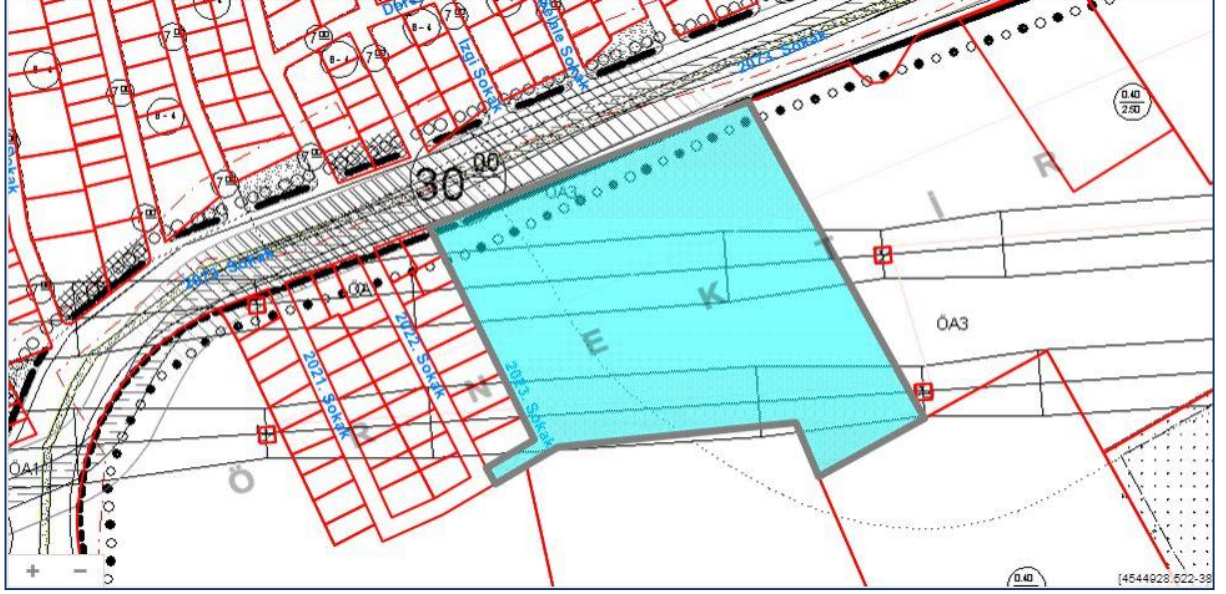
Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup, bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

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

12.EKLER (pazartesi değişecek !!!)





GYO YAZISI



Tarih : 26.12.2018

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIRARMAK Cengiz DİLLİ



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Davutpaşa, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 9909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VO 4700032861

**PROJEKSİYON DEĞER İÇİN HAZIRLANAN
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ**

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

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

Konut Projeksiyon

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

Ticaret Projeksiyon

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

31.12.2018 USD/TL	5,290
Reel İskonto Oranı	11,00%

Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1/İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,29	1,44	1,59	1,77	1,96	2,18	2,42	2,69

Yıllık Kira Gelirleri	0,00	0,00	1.134.215,40	1.190.926,17	1.250.472,48	1.312.996,10	1.378.645,91	1.447.578,20	1.519.957,11	1.595.954,97
Konut Satış Gelirleri	0,00	0,00	3.725.988,48	3.912.287,90	5.477.203,06					
İşyeri Satış Gelirleri	0,00	0,00	961.460,95	1.030.534,00	1.442.747,60					
Serbest Nakit Akımı	0,00	0,00	5.841.664,83	6.133.748,07	8.170.423,14	1.312.996,10	1.378.645,91	1.447.578,20	1.519.957,11	1.595.954,97
Son Değer										27.929.211,95
İndirgenmiş Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0,00	0,00	4.515.453,55	4.271.374,98	5.125.819,81	742.094,55	701.981,33	664.036,40	628.142,54	594.188,89
Son Değerin Bugünkü Değeri										10.398.305,52

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

