

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_181)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı,
No:51, Innovia Projesi, 2. Etabı
(2947 Ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 nolu parseller),
Esenyurt/İSTANBUL**

"YEŞİL GYO-7 ADET TİCARİ ÜNİTE "

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 (DEVREDİLEBİLMEYİNE 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 itibarı ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
 - Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
 - Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
 - Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
 - Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
 - Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018_181_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, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 Ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parseller, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan ve Innovia Projesi 2. Etap bünyesinde yer alan 84 adet ticari ünite vasıflı taşınmazın 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-181 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 176 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 21.620.000.-TL, 28.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 205 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 4.899.690.-TL (DörtmilyonsekiyüzdoksandokuzbinaltıyüzdoksanTürkLirası) 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.

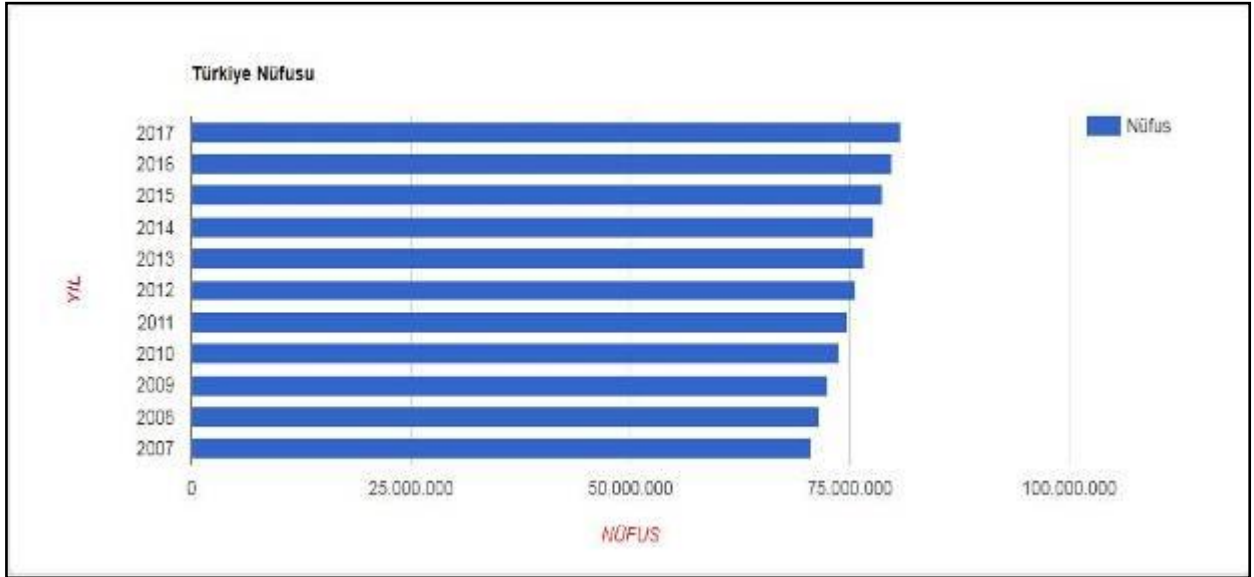
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın 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 yansıtıldığını göstermektedir.

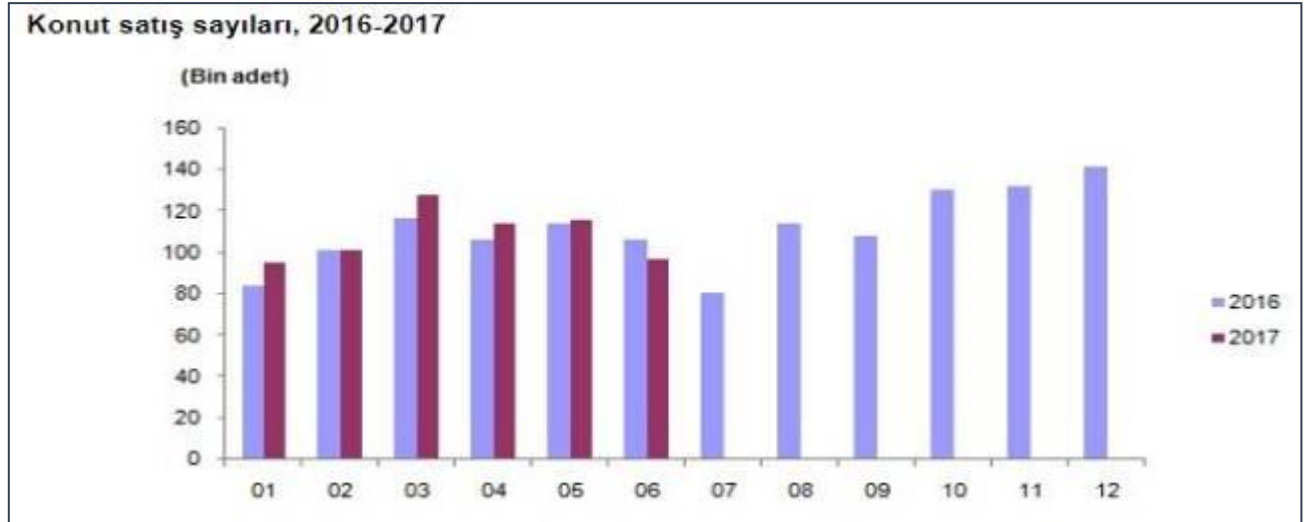
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmemesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine 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 dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor. Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor.

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 2. Etap bünyesinde konumlu olan 1. faz bünyesindeki 2.664 adet daire ve 2. faz bünyesindeki 1.018 adet dairedir. Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıklı yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sığramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

Mevcutta: 1. , 2. ve 3. etaptaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve sitelerde yaşam başlamış (Ticari ünitelerin kaba inşaatları, doğramaları, giydirme cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır. 4. etap inşa halindedir. Etaplardaki Yeşil GYO'ya ait olan bağımsız bölümler ile stoktaki bağımsız bölümlerin adetlerini gösterir tablo aşağıdadır.

ETAPLAR	Bakınız-Tablo-1			Bakınız-Tablo-2			Bakınız-Tablo-3			Bakınız-Tablo-4		
	MÜLKİYETİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			YEŞİL GYO'NUN STOĞUNDA YER ALAN GAYRİMENKULLER (**)			YEŞİL GYO'NUN STOĞUNDA YER ALAN TAPUSU YAPININ OLAN GAYRİMENKULLER (***)			YEŞİL GYO PORTFÖYÜDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (****)		
	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ
Innovia-I Konut	71	3	74	70	3	73	13		13	57	3	60
Innovia-II.Konut	314	5	319	30	3	33	3		3	27	3	30
Innovia-III.Konut	313	4	317	77	3	80			-	77	3	80
O Blok	62		62	62		62			-	62	-	62
Σ	760	12	772	239	9	248	16	-	16	223	9	232
Innovia-I Ticari	6		6	6		6			-	6	-	6
Innovia-I Kreş		1	1		1	1			-	-	1	1
Innovia-II.Ticari	41		41	7		7			-	7	-	7
Innovia-III Ticari	53		53	39		39			-	39	-	39
O Blok Ticari	4	1	5	4	1	5			-	4	1	5
Σ	104	2	106	56	2	58	-	-	-	56	2	58
Σ	864	14	878	295	11	306	16	-	16	279	11	290

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

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

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Innovia 2 sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup taşınmazlara ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 780 m ilerlenir ve Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının keşiştiği noktadan sağa 1936.Sokak yönünde 130 m., sola 1942.Sokak yönünde 270 m. ilerlenir, sağa 1953.Sokağa dönülerek 180 m. ileride sol kolda ana taşınmazza ulaşılır. Bölgede inşası tamamlanmış yaklaşık % 90 doluluk oranıyla Innovia 1 ve 3 sitesi ve inşası devam eden Innovia 4 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

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

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

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

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; 487.924,52 m² yüzölçümlü olan 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu ve toplam 114.030,45 m² yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde toplam 19 adet konut bloğunda, 22 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari üniteden oluşmaktadır.

A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 nolu konut bloklarının yanı sıra 218 adet işyerinden oluşan AVM, ofis ve SPA binası (O Blok henüz inşa edilmemiştir.) ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan ve cadde cephe 49 adet işyerinden oluşmaktadır. Projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m²'dir.

2. Etap bünyesindeki yapıların genel inşaat özellikleri:

Projede yer alan konut bloklarının kat sayısı, bağımsız bölüm adedi ve genel nitelikleri aşağıdaki tabloda özetle verilmiştir.

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
A1	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	187
A2	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	183
B1	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B2	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B3	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B4	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B5	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B6	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B7	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
B8	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
C1	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C2	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C3	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C4	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
D	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	96
E-1	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-2	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-3	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	282
E-4	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	270
TOPLAM				3682

Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında ayrıca toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) tasarlanmıştır. Proje bünyesinde toplam 3.949 bağımsız bölüm mevcuttur.

İnnovia Projesi 2. etabının bünyesinde,

Açık yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, paten pisti, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların, bağımsız bölüm bazında özellikleri;

48 Nolu Parsel (E Çarşısı);

Parsel bünyesinde E1 ve E2 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile bu blokların arasında yer alan E Çarşısı Bloğu bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazların yer aldığı E Çarşısı bodrum, zemin olmak üzere toplam 2 katlı ve toplam 2.180,91 m2 kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bodrum katta 8 adet, zemin katta 19 adet işyeri bulunmaktadır. 27 nolu bağımsız bölüm parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzunun kenarında yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

50 nolu parsel (A Çarşısı);

Parsel bünyesinde B1, B2, C1 ve C2 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile A Çarşısı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. A Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli olup, 544, 91 m2 kullanım alanına sahip 4 adet işyeri bulundurmaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

51 nolu parsel (B ve C Çarşısı);

Parsel bünyesinde B3, B6, B7 ve C4 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile B ve C Çarşısı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. B Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli, C çarşısı bloğu ise C4 blok ile rekreasyon alanı arasında yer almaktadır. B Çarşısı bloğu, bodrum, zemin, normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Toplam, 916,89 m2 kullanım alanına sahip B Blokta 7 adet işyeri bulundurmaktadır. C Çarşısı bloğu tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. 786,80 m2 kullanım alanına sahip olan taşınmaza, parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 632 m2 lik kısmı tahsis edilmiştir. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

51 nolu parsel (D ve F Çarşısı);

Parsel bünyesinde B5, B4, B8 ve C3 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile D ve F Çarşısı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. D Çarşısı Bloğu C3 bloğun ön cephesinde, F Blok ise C3 Blok ile rekreasyon alanı arasında yer almaktadır. Her iki blokta tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. D Çarşısı Bloğuna parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 415 m2 lik kısmı, F çarşısı bloğuna ise 285 m2 lik kısmı tahsis edilmiştir. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

54 Parsel; M Blok (AVM);

Blok parsel bünyesinde yer alan A1, A2 ve D bloklarla bitişik olarak inşa edilmiştir. AVM Bloğu bodrum, zemin, 4 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bloğun bodrum katında depolar, zemin katında mağazalar ve blok girişi, normal katlarında ise mağazalar yer almakta olup, blokta toplam 11.221,98 m2 alanlı 34 adet mağaza yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

S Blok (Sosyal Tesis):A1 ve A2 blokların 2. bodrum ve 1. bodrum katlarında yer almaktadır. Brüt 3.972,98 m2 kullanım alanına sahip tesis bünyesinde resepsiyon, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları, cafe, kapalı yüzme havuzu ve bay-bayan odaları yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

49 nolu Parsel G Çarşısı Bloğu:

Parsel bünyesinde E3 ve E4 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile G Çarşısı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların yer aldığı G Çarşısı blok E4 blok ile sitenin güney sınırını oluşturan yol arasında konumlandırılmıştır. Tek kattan oluşan G çarşısı bünyesinde 7 adet işyeri bulunmakta olup 8 nolu işyeri ise parsel bünyesinde yer alan yüzme havuzunun yanında yer almaktadır. Taşınmaza havuz teras alanının 326,75 m2 lik kısmı tahsis edilmiştir. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri **Ek-1**'de sunulmuştur. 03/12/2018 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Bölümü :

2947 Ada /48-49-50-51-52-54 Parsel;

İrtifak: A:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 162 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI,(Başlama Tarih: 13/05/1993, Bitiş Tarih:13/05/1993) 13/05/1993 tarih, 2579 yevmiye

2947 Ada /48 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 02/06/2011 tarihli, 17958 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41769 yevmiye

2947 Ada /49 Parsel;

Yönetim Planı: 16.09.2014, 16/09/2014 tarihli, 50794 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 18/08/2017 tarihli 54151 yevmiye

2947 Ada /50 Parsel;

KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41773 yevmiye

2947 Ada /51 Parsel;

Yönetim Planı: 02.06.2011, 02/06/2011 tarihli, 17953 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41780 yevmiye

2947 Ada /52 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 02/06/2011 tarihli, 17940 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41787 yevmiye

2947 Ada /54 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 03/06/2011 tarihli, 17964 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 11/08/2014 tarihli 43351 yevmiye

Şerhler Bölümü :

* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih, 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. 31.08.2018 tarih, 52594 yevmiye

Bağımsız bölümlerin tamamında;

* Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, 2018/831709 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13400000.00TL bedel ile Alacaklı: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (Başlama Tarih: 18/09/2018) 18.09.2018 tarih, 55967 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* Kamu Haczi: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, E.832030 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 134000000TL Alacaklı: MUHTELİF BORÇLAR 18.09.2018 tarih, 56183 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İcrai Haciz: BÜYÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 31/10/2018 tarih, 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216478,04TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 3.ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 31.10.2018 tarih, 66080 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İcrai Haciz: KÖRFEZ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 06/11/2018 tarih, 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901,78TL bedel ile Alacaklı: -KKG ÖZEL GÜVENLİK EĞİTİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 07.11.2018 tarih, 67706 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İcrai Haciz: KÜÇÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 14/11/2018 tarih, 2018/15312 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53491,95TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 3.ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 15.11.2018 tarih, 69657 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 28/11/2018 tarih, 2018/201511E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112500TL bedel ile Alacaklı: ADİL YURDDAŞ). 28.11.2018 tarih, 72378 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 27/11/2018 tarih, 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112000TL bedel ile Alacaklı: FATMA YOKARIBAŞ). 28.11.2018 tarih, 72388 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 4.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 'nin 07/10/2015 tarih, 2015/639 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:) 16/10/2015 tarihli, 63871 yevmiye 2947 Ada, 54 Parsel; 54-M-19 nolu bb. üzerinde

Şerh: Kesinleşmemiş Mahkeme kararı vardır. (BAKIRKÖY 4.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ'nin 19/10/2016 tarih, 2015/639 Mahkeme Kararı yazısı ile) 26.10.2016 tarih, 67923 yevmiye 2947 Ada, 54 Parsel; 54-M-19 nolu bb. üzerinde

İpotekler Bölümü :

İlgili taşınmazlardan mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olan bağımsız bölümlerin üzerinde Denizbank, Halkbank, Vakıfbank ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine muhtelif tarih ve yevmiye numaralarıyla ipotek kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir.

Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, Kanuni faizli, 2.250.000,00TL tutarlı, 11/07/2017 tarihli 45072 yevmiye 2947 Ada, 49 Parsel; G ÇARŞI-1, nolu bb üzerinde

Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %26,40 faizli, 15.600.000,00TL tutarlı, 11/07/2017 tarihli 44992 yevmiye 2947 Ada, 54 Parsel; 54-M-1-4-9-15 nolu bb üzerinde

Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli, 6.884.000,00TL tutarlı, 05/02/2015 tarihli, 7505 yevmiye 2947 Ada, 49 Parsel; G ÇARŞI-2-3-6-8, nolu bb üzerinde

Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli, 10.360.000,00TL tutarlı, 29/12/2014 tarihli, 74446 yevmiye 2947 Ada, 48 Parsel; E ÇARŞI-19 nolu bb üzerinde

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine 1.0 dereceden, kanuni faizli, 600.000,00TL tutarlı 13/09/2011 tarihli, 2715 yevmiye 2947 Ada, 50 Parsel; A ÇARŞI-1 nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 8.920.000,00TL tutarlı, 19.09.2011 tarih, 29337 yevmiye 2947 Ada, 48 Parsel; E ÇARŞI-1-2-3-4-5-6-7-8-15-16-17-18-27 nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, %60 faizli, 3.180.000,00TL tutarlı, 16.11.2017 tarih, 73075 yevmiye 2947 Ada, 48 Parsel; E ÇARŞI-4-5-6-7-8-15-16-17-18-27 nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 5.290.000,00TL tutarlı, 19.09.2011 tarih, 29348 yevmiye 2947 Ada, 51 Parsel; B ÇARŞI-2-5-6-7 nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, %60 faizli, 2.562.000,00TL tutarlı, 16.11.2017 tarih, 73077 yevmiye 2947 Ada, 51 Parsel; B ÇARŞI-2-5-6-7 nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 4.220.000,00TL tutarlı, 19.09.2011 tarih, 29343 yevmiye 2947 Ada, 52 Parsel; F ÇARŞI-1- nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, %60 faizli, 1.200.000,00TL tutarlı, 16.11.2017 tarih, 73072 yevmiye 2947 Ada, 52 Parsel; F ÇARŞI-1- nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 4.125.000,00TL tutarlı, 25.04.2013 tarih, 20845 yevmiye 2947 Ada, 54 Parsel; 54-M-2-27 nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 7.500.000,00TL tutarlı, 28.01.2013 tarih, 4130 yevmiye 2947 Ada, 54 Parsel; 54-M-12-23 nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, %60 faizli, 4.380.000,00TL tutarlı, 11.12.2017 tarih, 78749 yevmiye 2947 Ada, 54 Parsel; 54-M-23 nolu bb üzerinde

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemleri)
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
<p>Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihi 1/1000 ölçekli Esenyurt Tem. Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları:</p> <p>1) Koksı: 2,50 2) Taksı: 0,40 3) Yol dan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe alan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesinde uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Toplu taşıma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında; - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonunu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, dini tesisi, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. - Parsel bönyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. - Toplu taşıma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilmiş, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir. - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. - Yukarıdaki şartları sağlama ve toplulaştırma sonucu; -Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve -Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 artırılır.</p> <p>şeklinde olduğu öğrenilmiştir.</p>

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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 terkinini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.**

*TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine olan irtifak hakkı taşınmazların devredilmesine 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.

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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.**

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

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

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları; 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² ye tekabül etmektedir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesinde rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam ruhsat alanı 487.924,52 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² ye tekabül etmektedir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² ye tekabül etmektedir.

İmar Durumu:

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

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

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E-5 e yakın konumda yer alması,
Faal olarak kullanımda olması,
Yeni yapı olması.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,

Blokların temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

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)

Evim Gayrimenkul, 0 (553) 395 98 47; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 1. katta 1+1 57 m2 alanlı mesken 150.000 TL bedelle satılıktır. (2.631,50 TL/m2)

Çebi Gayrimenkul, 0 (533) 774 61 03; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 10. katta 3+1 128 m2 alanlı mesken 380.999 TL bedelle satılıktır. (2.976,50 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)

Bağdatlılar Emlak, 0 (555) 050 10 00; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 4. katta 2+1 102 m2 alanlı mesken 295.000 TL bedelle satılıktır. (2.892 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)

Nova Vizyon Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 0 (532) 053 98 81; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 20.katta 3+1 129 m2 alanlı mesken 350.000 TL bedelle satılıktır. (2.713 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)

KİRA EMSALLERİ

Sahibinden, 0 (532) 509 04 69; Innovia 1 içinde, 18 katlı binada, 7.katta konumlu, 143m2 alanlı, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.850.-TL bedelle kiralıktır. **(13.-TL/m2)**

Residence Mülkiyet Yönetimi Projeler ve Emlak 0 (534) 551 88 60; Innovia 1 içinde, 18 katlı binada, 13.katta konumlu, 170m2 alanlı olarak beyan edilen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz 2.400.-TL bedelle kiralıktır. **(14.-TL/m2)**

NG Gayrimenkul, 0 (544) 383 06 92; Innovia 1 içinde, 18 katlı binada, 6.katta konumlu, 190m2 alanlı olarak beyan edilen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 3.700.-TL bedelle kiralıktır. **(19,50.-TL/m2)**

Mekkeli İnşaat Gayrimenkul, 0 (555) 888 80 72; Innovia 2 içinde, 26 katlı binada, 15.katta konumlu, 97m2 alanlı olarak beyan edilen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.750.-TL bedelle kiralıktır. **(18,00.-TL/m2)**

Sahibinden, 0 (542) 227 74 27; Innovia 2 içinde, 24 katlı binada, 18.katta konumlu, 80m2 alanlı olarak beyan edilen, 1+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.500.-TL bedelle kiralıktır. **(18,75.-TL/m2)**

Sahibinden, 0 (542) 227 74 27; Innovia 2 içinde, 24 katlı binada, 18.katta konumlu, 80m2 alanlı olarak beyan edilen, 1+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.500.-TL bedelle kiralıktır. **(18,75.-TL/m2)**

Online Ghy , 0 (533) 138 64 61; Innovia 3 içinde, 27 katlı binada, 13.katta konumlu, 92m2 alanlı olarak beyan edilen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.300.-TL bedelle kiralıktır. **(14,13.-TL/m2)**

Nova Vizyon Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 0 (532) 053 98 81; Innovia 3 içinde, 27 katlı binada, 13.katta konumlu, 45m2 alanlı olarak beyan edilen, 1+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.000.-TL bedelle kiralıktır. **(22,22.-TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

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

BGM Gayrimenkul, 0 (530) 459 61 34; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut+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 şerefiyesi daha düşük, Hmaks:5 kat konut lejantlı, imar kısıtlarına sahip 192m² yüzölçümlü arsa 560.000 TL bedelle satılıktır. (2.917 TL/m²)

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

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 sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. 84 Adet ticari ünite içinde yer alan 7 adet bb. Yeşil GYO hissesinin toplam 5.762.035,44-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 84 Adet ticari ünite içinde yer alan 7 adet bb. Yeşil GYO hissesinin toplam 5.473.933,67 takdir edilen değer tutarıdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık dükkanlar, caddeye cepheleri, ticari yoğunluğu, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin 14-75 TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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

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

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

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

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.**

* TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine olan irtifak hakkı 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.

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 39 (Otuzdokuz) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

5.762.035,44.-TL (Beşmilyonyediyüzaltmışikibinotuzbeş Türk Lirası, Kırkdört kuruş'tur.)



~ 951.931.-EURO (Dokuzyüzebirbindokuzyüzotuzbir Euro)

~ 1.089.129.-USD (seksendokuzbinüzyirmidokuz Amerikan Doları)

- Toplam Kira Değeri;

27.990,71.-TL (YirmiyedibindokuzyüzdoksanTürkLirası, yetmişbirkuruş'tur.)

*(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











YAPILANLAMA İZİN BELGESİ		Yapı No	Zaman
<p>Yapı No: ... Zaman: ...</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı Tipi: ...</p>			
<p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı İnceleme Tarihi: ...</p> <p>Yapı İnceleme Yeri: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonucu: ...</p> <p>Yapı İnceleme Notları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Durumu: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			

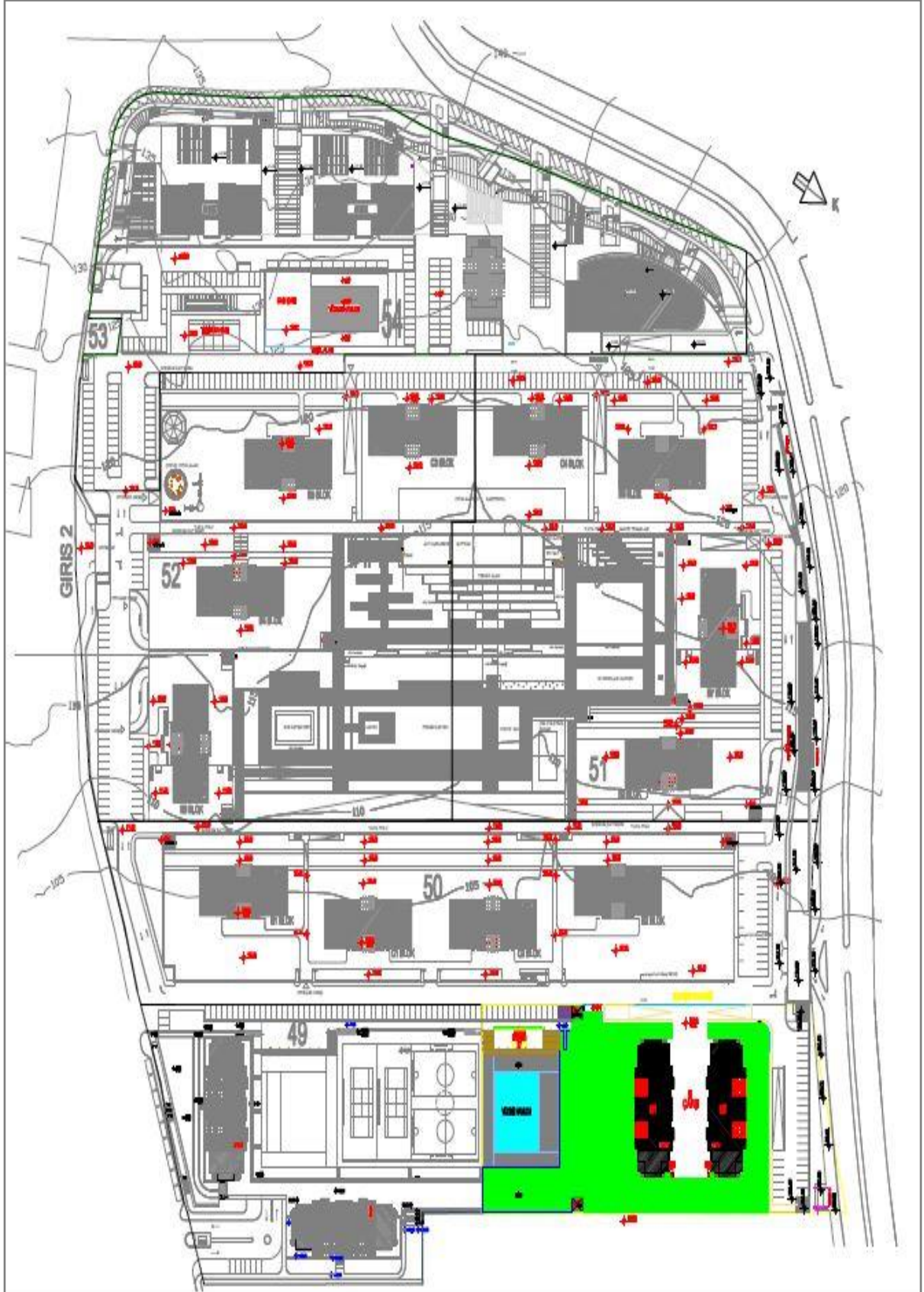
YAPILANLAMA İZİN BELGESİ		Yapı No	Zaman
<p>Yapı No: ... Zaman: ...</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı Tipi: ...</p>			
<p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı İnceleme Tarihi: ...</p> <p>Yapı İnceleme Yeri: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonucu: ...</p> <p>Yapı İnceleme Notları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Durumu: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			

YAPILANLAMA İZİN BELGESİ		Yapı No	Zaman
<p>Yapı No: ... Zaman: ...</p> <p>Yapı Adı: ...</p> <p>Yapı Tipi: ...</p>			
<p>Yapı Sahibi: ...</p> <p>Yapı İnceleme Tarihi: ...</p> <p>Yapı İnceleme Yeri: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonucu: ...</p> <p>Yapı İnceleme Notları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Durumu: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			
<p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p> <p>Yapı İnceleme Sonuçları: ...</p>			

ESENYURT BELEDİYESİ			
Y D K ONAYI		ODA VİZESİ	
YAPILANLAMA İZİN BELGESİ			
İL	İLÇE	ADA NO	YERİ
İSTANBUL	BEYLİKDÜZÜ	48	...
MARUFİ İL	YERİ	YERİ	YERİ
...
YAPILANLAMA İZİN BELGESİ			
H = ... m			
...			
ARSA SAHİSİ		KONUT + DÜKKAN PROJESİ	
...		...	
PROJE MÜELLİFİ			
...		...	
FEN İŞLERİ			
İŞKİ			
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
...			
PROJE ONAY		MÜDÜR YRD.	
BÜRO ŞEFİ		MÜDÜR	

ESENYURT BELEDİYESİ					
Y.D.K ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL	
YAPIYA AİT BİLGİLER					
İLİ	İSTANBUL	ADANA NO	2947	EN BOY. YÜK.	
İLÇESİ	BUYUKÇEKMECE	PARSEL NO	34	EN BOY. AÇK.	
MAHALLESİ	YEŞİLKENT	İNS. NEVİ		YAPISI	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İN. ALANI	119.785.13m ²	KULLANIM AMACI	KONUT/MAGAZA/OFİS
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	3	BODURUM+ZEMİN+24	NORMAL+1 KULE
		OFİS BİNASI KAT ADEDİ	17	MAGAZALAR KAT ADEDİ	2
H = serbest İrtifak Yerde (KONUT) Zemin + 24 Normal kat + 1 Kule Kat , (OFİS) Zemin + 16 Normal Kat , (MAGAZA) Zemin + 1 Kat 'tan Oluşan B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir.					
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.				
KULLANIM	KONUT PROJESİ+MAGAZALAR+OFİS BİNASI				
KONUTLAR MİMARİ PROJE MÜELLİFİ					
Adı Soyadı	Harun Durgun	Büro Tel. No	34-0470		İMZA
Mesleği	Mimar	Tel.	0 212 670 49 40		
Oda Sic. No	21389	Adres	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş. İZMİR MAH. DOĞAN ARMAĞAN CAD. YEŞİL PAVILYON NO.1 BİRO 01 ESENYURT /İST.		
Bil. Sic. No					
MAGAZALAR - OFİS BİNASI ve SOSYAL TES. MİMARİ PROJE MÜELLİFİ					
Adı Soyadı	Soner Karagöçer	Büro Tel. No	0 212 281 20 00		İMZA
Mesleği	Mimar	Tel.			
Oda Sic. No	34335	Adres	KARAKÖZ MİMARİ & ARCHITECTS Levent Loft Büyükdere Cad. No:201 P: 81-82		
Bil. Sic. No	18078				
FEN İŞLERİ			ISKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
YÜKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER					PROJE NO
199 TARİH VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE					
HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR					
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR		







GYO YAZISI



Tarih:26.12.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi , 2947 Ada, 48 Parsel - 2947 Ada, 49 Parsel - 2947 Ada, 54 Parsel;
Doğan Faktoring A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %30 faizli, 6.000.000,00TL tutarlı, 17.08.2017 tarih, 53547 yevmiye

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi , 2947 Ada, 48 Parsel - 2947 Ada, 51 Parsel - 2947 Ada, 52 Parsel - 2947 Ada, 54 Parsel
Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 6.870.000,00TL tutarlı, 17.03.2014 tarih, 15541 yevmiye

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi , 2947 Ada, 48 Parsel;
Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 8.920.000,00TL tutarlı, 19.09.2011 tarih, 29337 yevmiye
Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, %60 faizli, 3.180.000,00TL tutarlı, 16.11.2017 tarih, 73075 yevmiye
Şekerbank T.A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %40 faizli, 12.015.000,00TL tutarlı, 07.05.2012 tarih, 15387 yevmiye
Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli, 10.360.000,00TL tutarlı, 29/12/2014 tarihli, 74446 yevmiye
Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 14/11/2014 tarihli 63838 yevmiye

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi , 2947 Ada, 49 Parsel:
Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli, 6.884.000,00TL tutarlı, 05/02/2015 tarihli, 7505 yevmiye
Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 14/11/2014 tarihli 63829 yevmiye
Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 18/11/2014 tarihli 64437 yevmiye
Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, Kanuni faizli, 2.250.000,00TL tutarlı, 11/07/2017 tarihli 45072 yevmiye

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi , 2947 Ada, 50 Parsel:
Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 2.000.000,00TL tutarlı, 14.12.2012 tarih, 48225 yevmiye

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



İstanbul ili , Esenyurt ilçesi , 2947 Ada, 51 Parsel;
Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 5.290.000,00TL tutarlı,
19.09.2011 tarih, 29348 yevmiye
Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, %60 faizli, 2.562.000,00TL tutarlı,
16.11.2017 tarih, 73077 yevmiye
2947 Ada, 52 Parsel;
Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 4.220.000,00TL tutarlı,
19.09.2011 tarih, 29343 yevmiye
Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, %60 faizli, 1.200.000,00TL tutarlı,
16.11.2017 tarih, 73072 yevmiye

İstanbul ili , Esenyurt ilçesi , 2947 Ada, 54 Parsel: D-72-96 nolu bb. üzerinde;
Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli,
10.330.000,00TL tutarlı, 05/12/2014 tarihli, 68862 yevmiye
Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1,0 dereceden, %26,40 faizli,
15.600.000,00TL tutarlı, 11/07/2017 tarihli 44992 yevmiye
Denizbank A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %60 faizli, 108.266.000,00TL tutarlı,
01.11.2012 tarih, 40565 yevmiye
Denizbank A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %60 faizli, 4.125.000,00TL tutarlı,
25.04.2013 tarih, 20845 yevmiye
Denizbank A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %60 faizli, 7.500.000,00TL tutarlı,
28.01.2013 tarih, 4130 yevmiye
Denizbank A.Ş. Lehine, 2,0 dereceden, %60 faizli, 4.380.000,00TL tutarlı,
11.12.2017 tarih, 78749 yevmiye numaralı, ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki
belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje
finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ



YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

