

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2019_032_RVZ)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6

7454 Parsel, Tuzla/İSTANBUL

" 57 Adet Ünite"

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 BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- “ Genel analiz ve veriler ” başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasil olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve zıyanın 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** : 26.02.2019
2.2. RAPOR NUMARASI : 2019_032_İSTANBUL_YEŞİL GYO
2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 27.02.2019 tarihinde tamamlanmıştır.
2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 15.03.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6 posta adresinde ve imarın 7454 parselinde kain arsa üzerinde inşaatı devam eden projenin değerlendirme tarihi itibarıyla Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ait 57 adet bağımsız bölümün piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2019_032_İSTANBUL_YEŞİL GYO_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmiştir.

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 : 26.02.2019 tarih-032 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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından, 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 171 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 19.730.000.-TL(Ondokuzmilyonyediyüzotuzbinlira),14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 217 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 21.578.494.-TL (YirmibirmilyonbeşyüzyetmişsekizbindörtüyüzdoksandörtTürkLirası) 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 2018 yılında toplam 82.003.882 kişi olup, bu nüfusun, 41.139.980' i erkek ve 40.863.902' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
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 VERİLERVE 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.

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 PİYASASIVE ANALİZİ

İnşaat ve gayrimenkul sektörünü daha iyi analiz edebilmek için ülke ve sektör büyümesine bakmak yerinde olacaktır. Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek, Türkiye ekonomisi yüzde 7,4 inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilkyarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken, ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken, ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3'e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyı için gayrimenkul sektörünün GSYH'dan aldığı paya bakacak olursak; sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Ülkemizde görülen ekonomik dalgalanmanın etkisinin azaltılması ve yeni bir ekonomik dengelenmenin sağlanması amacıyla alınan önlemlerin inşaat ve gayrimenkul sektöründe etkisi hissedilecektir. Çeyrek dönemlik olarak yaklaşık 10.000 kişiden oluşan, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe rol alan profesyonellerin görüşleri ile oluşturulan REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2018 3. çeyrek dönem sonuçları irdelendiğinde REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri 2018 yılının dördüncü çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre %31 oranında azalarak 59,0 puana ulaştı. Böylece 2016 yılından bugüne en düşük değerine inen genel güven endeksi "kötümser" olarak değerlendirildi.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü FiyatBeklenti Endeksi değeri ise, bir önceki çeyrek döneme göre%23 azalışla 75,0 olarak ölçüldü. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarındafiyat artış beklentisinin azaldığı söylenebilir. 2018 yılı üçüncüçeyrek döneminde döviz kurunda meydana gelen hızlıyükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE'nin beklentilerin üstündegelməsi, faiz oranlarındaki artış nedeniyle finansmana erişiminhem şirketler hem de tüketiciler açısından daha maliyetli halegelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulanguveni de olumsuz etkilemiş, gelecek beklentilerini dahakötümser noktaya taşımıştır.

Diğer taraftan, 2018 yılı 3. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığına söylemek mümkün. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan verileri irdelendiğinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılı ikinciçeyrek döneminde %8,5 düzeyine, 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise %12,8 düzeyine ulaşmış durumdadır. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasını neticesini unutmamak gerekmektedir. Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılarakendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının ikinciçeyreğinde %51,5 dolayında oluştu. Bu rakam bir öncekiçeyrek dönemde ise %26,4 düzeyindeydi. Senetli satışların hızlı artışında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki hızlı yükseliş şeklinde düşünülebilir.

81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN Konut Satın Alma Gücü Endeks değerleri incelendiğinde ise endeks değerinin 100 baz değerinin altında olduğu, konut kredi faizlerinin yüksekliğinedeniyle de geçen döneme göre konut alımlarının ortalama 17 puan zoraştığı söylenebilir. Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %0,41 oranında bir kayıp oluştuğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun altında (2018 üçüncü 3 ay TÜFE %9,34) getiri sunmuştur. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır.

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
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
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

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 15.067.724 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı üzerinde yer almaktadır. D 100 Karayolu üzerinde yer alan İçmeler Kavşağına dönülerek 100 m ilerlenir, sağa Sahil Bulvarına girilip yaklaşık 500 m devam edildiğinde, sağda yer alan Double Tree by Hilton karşısında Tuzla Elexia Projesine ulaşılır.

Taşınmazların bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup, sanayi, ter Shane ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir lokasyondadır. Taşınmazların çevresinde bulunan Double Tree by Hilton, Özel Tuzla İşbir Hastanesi, Tuzla Terşanesi, Tuzla Kaymakamlığı, Tuzla İlçe Nüfus Müdürlüğü, Tuzla Stadyumu röper noktaları olarak gösterilebilir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi sınırları içerisinde kalan 7454 parsel, tapu kayıtlarına göre 17.063,91 m2 alana sahip olup, imar planında " **Ticaret + Hizmet Alanı** " lejantlıdır.

Parsel üzerinde inşasına devam edilmekte olan, kat irtifakı kurulmuş A, B1, B2, C ve D olmak üzere toplam 5 blok yer almaktadır. Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapıda, tarafımızca değerlemesi talep edilen 312 bağımsız bölüm; A blok; 8 adet dükkan zemin, asma, 1.katlarında, 16 adet ofis 2 ve 3.katlarında, B1 Blok; zemin, 1., 2., 3., 4., 5., katlarında 48 adet ofis, B 2 Blok; zemin, 1., 2., 3., 4., 5., katlarında 25 adet ofis, C Blok; C blok bodrum, zemin, asma, 1.katlarında, 19 adet dükkan, 1. ve 2.katlarında, 54 adet ofis, 3., 4., 5. ve çatı katında, 134 adet mesken, D Blok 2.bodrum, zemin ve 1.normal katında 8 adet dükkan konumlandırılmıştır.

A Blok; zemin, asma ve 1.katta; 8 adet asma katlı dükkanlar (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8), 2.katta; 8 adet ofis (9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16), 3.katta; 8 adet ofis (17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24)

B1 Blok; zemin katta; 6 adet ofis (1, 2, 3, 4, 5, 6), 1.katta; 7 adet ofis (7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,,), 2.katta; 8 adet ofis (14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21), 3.katta; 9 adet ofis (22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30), 4.katta; 10 adet ofis (31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40), 5.katta; 8 adet ofis (41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48)

B2 Blok; zemin katta; 2 adet ofis (1, 2), 1.katta; 5 adet ofis (3, 4, 5, 6, 7,,), 2.katta; 6 adet ofis (8, 9, 10, 11, 12, 13,,), 3.katta; 4 adet ofis (14, 15, 16, 17,,), 4.katta; 4 adet ofis (18, 19, 20, 21), 5.katta; 4 adet ofis (22, 23, 24, 25)

C Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, 2.bodrum katta ortak depo, kazan dairesi, tesisat malzeme ofisi, otopark, jimnastik salonu ve bay-bayan wc hacimleri, 1. bodrum katta mutfak, yemekhane, çamaşırhane, klima santrali, depo, bay-bayan mescid ve otopark, zemin katta 8 adet asma katlı dükkan (211, 212, 213, 222(depolu), 223(depolu), 224, 225(depolu), 226(depolu) ve 11 tek katlı dükkan (227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237(depolu) nolu bb.ler); 1. normal katta 21 adet ofis (154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174 nolu bb.ler) ile zemin kattaki 8 adet dükkanın asma katları, 2.normal katta 32 adet ofis (175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,204 nolu bb ler), 3.normal katta, 1 adet ofis, (207 nolu bb.)23 adet 1+1 mesken (16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43 nolu bb ler), 21 adet 2+1 mesken (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14, 15, 24, 25, 42, 44, 45, 46 nolu bb ler), 2 adet 3+1 mesken (17, 18 nolu bb ler), 4.normal katta 25 adet 1+1 mesken (47, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86,87, 88, 89, 90, 92, 95 nolu bb ler), 22 adet 2+1 mesken (48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 , 62, 63, 64, 73, 74, 91, 93, 94 nolu bb ler), 2 adet 3+1 mesken (66, 67 nolu bb ler), 5.normal katta 1 adet 3+1 mesken (117 nolu bb), 2 adet 2+1 dubleks mesken (99, 132 nolu bb ler), 35 adet 3+1 dubleks mesken (96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 , 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 , 129, 130, 131, 133 nolu bb ler), 1 adet 4+1 dubleks mesken (134 nolu bb) yer almaktadır.

D Blok: 2.bodrum katta; 7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dükkanlar, 1.bodrum katta; 4 ve 5 bağımsız bölüme ait depolar, zemin katta; 1-2-3 bağımsız bölüm nolu (depolu) dükkanlar, 4 bağımsız bölüm nolu (depolu) dükkan, 5 bağımsız bölüm nolu dükkana ait hacim, 1.katta; 5 bağımsız bölüm nolu (depolu) dükkan, 2.katta; 6 bağımsız bölüm nolu (depolu) dükkan yer almaktadır.

Taşınmazların inşası devam etmekte olup halihazırdakaba inşası tamamlanmıştır. C ve D bloğun dış cephe prekast kaplamaları büyük ölçüde tamamlanmıştır. Mevcutta bağımsız bölümler arasında yer alan duvarların yapılmadığı görülmüş olup inşaat devam etmektedir. Taşınmazların tamamlanma oranı **%55** seviyesindedir. Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Elxia Tuzla, 17.063,91 m2 arazi üzerine kurulu AVM, Konut ve Ofisten oluşan karma bir projedir. Tuzla'nın merkezinde, Metro'ya 100 metre, Hızlı tren istasyonuna 150 metre, hastane, belediye, kaymakamlık gibi kurumlara yürüme mesafesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 8 km, Tuzla Port Marina ve eğlence merkezine 3 km mesafede olup, üstün bir lokasyona sahiptir.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 7454 parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının kat irtifakının kurulmuş olup, inşaat seviye %55 olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri **Ek-1**'de sunulmuştur. 01.03.2019-04.03.2019-08.03.2019 ve 11.03.2019 tarihleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, aşağıda yer takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 12/04/2018.(15.05.2018 tarih-9386 yevmiye)

İrtifaklar Hanesinde;

-İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Planında gösterilen 371.54 m2 lik kısmında İSKİ lehine daimi irtifak hakkı)(17.04.2008 tarih -4294 yevmiye)

-İrtifak hakkı vardır. M: İski Gen.Müd.lehine 518.28 m2.lik kısımda daimi irtifak hakkı (25.11.2008 tarih-12844 yevmiye)

Şerhler Hanesinde;

(C blok 15 nolu bb. üzerinde)

Şerh: İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİNE 'nin 27/11/2018 tarih, 2018/958E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama : Tapu İptal ve Tescil Davası) (Başlama Tarih:27/11/2018, Bitiş Tarih:27/11/2018-Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün) (27.11.2018 tarih-22328 yevmiye)

*** (Açıklama: İSTANBUL ANADOLU 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİNE 2018/958 E. Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu davacının ilgili taşınmazın müşterisi olan TAPU İPTALİ VE TESCİL davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi hissesi üzerinde:

Şerhler Hanesinde; Müşterek

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/10/2018 tarih 2018/643 ESAS sayılı Mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere satış ve devrinin önlenmesi için) Tuzla TM İhtiyati Tedbir Tesisi Yev: 3124 Tarih:18/02/2019

*** (Açıklama:BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ 2018/643 E.sayılı Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu, davacının ilgili taşınmazın müşterisi olan İtirazın İptali davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 30.İCRA DAİRESİ nin 09/08/2018 tarih 2018/15948 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4800 TL bedel ile Alacaklı : MAKBULE AKAR lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15357 Tarih: 10/08/2018

Şerh: Kamu Haczi : DAVUTPASA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.831659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1066821.06 TL (Alacaklı : DAVUTPASA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tuzla TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 17313 Tarih: 18/09/2018

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA DAİRESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı : OGUZHAN AÇIL, 26908809552 T.C. lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 18565 Tarih: 03/10/2018

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı : Özkan ARICI lehine haciz işlenmiştir.Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 18581 Tarih: 04/10/2018

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1.İCRA DAİRESİ nin 04/01/2019 tarih 2018/37516 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20928.08 TL bedel ile Alacaklı : ENERJISA İSTANBUL ANADOLU YAKASI ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 157 Tarih: 04/01/2019

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 07/01/2019 tarih 2018/960 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tüketicinin açtığı itirazın iptali davası nedeniyle İHTİYATİ TEDBİR vardır.) Tuzla TM İhtiyati Tedbir Tesisi Yev: 211 Tarih:07/01/2019

*** (Açıklama:2018/960 Esas Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu davacının ilgili taşınmazın müşterisi olan İtirazın İptali davası nedeniyle konulan şerhtir.)**

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 21/02/2019 tarih 2018/16166 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 41052.59 TL bedel ile Alacaklı : HÜSNİYE ARU lehine haciz işlenmiştir. Tuzla TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3561 Tarih: 22/02/2019

İpotekler Hanesinde; Müşterek

-Zeki Erkin Büte lehine 750.000.-TL tutarında, 0.dereceden, kanuni faizle, FBK müddetle ipotek kaydı. (19.02.2013 tarih-2503 yevmiye)

-Mustafa Akman lehine 750.000.-TL tutarında, 0.dereceden, kanuni faizle, FBK müddetle ipotek kaydı. (19.02.2013 tarih-2503 yevmiye)

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 95.000.000.-TL tutarında, 1.dereceden, yıllık % 36 değişken faizle, FBK müddetle ipotek kaydı. (10.02.2017 tarih-2634 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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
01.03.2019-04.03.2019-08.03.2019 ve 11.03.2019 tarihleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre,7454 parsel üzerine kayıtlı taşınmaz için; Yönetim Planı; 12.04.2018 tarih, 15.05.2018 trih, 9386 yevmiye, Kat İrtifakı Tesisi kurulmuştur. (15.05.2018 Tarih, 9386 yevmiye)
TUZLA BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Taşınmazın imar durumu için Tuzla Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 7454 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahallesi 1.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında;"hmax:6kat, E: 1,75 yapılaşma şartlarına sahip olup Ticaret+Hizmet Alanı içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

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

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

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

GYO Tebliği 26 – (1) maddesi:" Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir.Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğü yerine getirmemişlerdir.

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.

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

Söz konusu taşınmazın dosyası Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer almaktadır. Taşınmaza ait 01.08.2017 tarihli onaylı tadilat mimari projesi, 41.260,23 m²'lik 03.11.2011 tarih 764/11 nolu yeni yapı ruhsatı, 53.181,13 m²'lik 24.02.2014 tarih 146/14 nolu tadilat ruhsatı, 62.201,47 m² lik alan için düzenlenmiş 29.01.2016 tarih 105/16 nolu tadilat yapı ruhsatı, 62.685,36 m²'lik A blok için; 26.10.2017 tarihli, 898/17 sayılı, B1 blok için; 26.10.2017 tarihli, 899/17 sayılı, B2 blok için; 26.10.2017 tarihli, 900/17 sayılı, C blok için; 26.10.2017 tarihli, 901/17 sayılı, D blok için; 26.10.2017 tarihli, 902/17 sayılı, tadilat yapı ruhsatları incelenmiştir. Taşınmaz projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Mülkün imar şartlarına ve mimari projesine uygun olarak inşa edildiği yerinde tespit edilmiştir. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 01.08.2017 tarihli onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazın projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Belediye dosyasında mevcut olumsuz evrak tetkik edilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yapı ruhsatlarının ve mimari projenin geçerli olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

A blok için; 26.10.2017 tarihli, 898/17 sayılı, B1 blok için; 26.10.2017 tarihli, 899/17 sayılı, B2 blok için; 26.10.2017 tarihli, 900/17 sayılı, C blok için; 26.10.2017 tarihli, 901/17 sayılı, D blok için; 26.10.2017 tarihli, 902/17 sayılı, tadilat yapı ruhsatları yer almakta olup, incelemeleri yapılmıştır.

İmar Durumu:

Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 7454 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 6 kat, E: 1,75 yapılaşma kısıtlarıyla " **Ticaret+Hizmet Alanı** " lejantlıdır. Taşınmaz net imar parseldir.

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 taşınmazın yapı denetim işlemi Mizan Yapı Denetim tarafından yapılmıştır.

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 bilmeseydi 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 geliştirmeyapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli,Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi 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

- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Sahile yakın konumda olması,
- Çevresindeki alanların faal olarak kullanılması.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ

Remax Endüstri -262 677 12 88

Konu taşınmaza yakın konumda, Tuzla E-5 kavşağında yer alan, E: 1.75, Ticaret+Turizm imarlı, 29.865 m2 arsa vasıflı taşınmaz 165.000.000 TL bedelle satılıktır.Lokasyon olarak daha vasat olduğundan birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.(5.625 TL/m2 x 1,20 = 6.750 TL/m2)

Yörük Emlak -216 366 36 16

Konu taşınmaza yakın konumda, Konut imarlı, 9.200 m2 arsa vasıflı taşınmaz 64.000.000 TL bedelle satılıktır.İmar kısıtları daha vasat olduğundan birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.(6.957 TL/m2 x 1,20 = 8.348 TL/m2)

Sahibinden - 543 855 96 98

Konu taşınmaza yakın konumda, Ticaret imarlı, 423 m2 arsa vasıflı taşınmaz 2.250.000 TL bedelle satılıktır.Lokasyon olarak daha vasat olduğundan birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.(5.319 TL/m2 x 1,20 = 6.383 TL/m2)

MESKEN EMSALLERİ

Nur Yapı İnşaat -216 450 28 28

Konu taşınmaza yakın konumda, nitelikli site içerisinde, 5.katta, 2+1, 196m2 alanlı dubleks daire 875.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum ve yapı özellikleri bakımından daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.(4.464TL/m2 x 1,25 = 5.580 TL/m2)

Tuzla Anahtar Gayrimenkul Danışmanlık - 216 395 03 53

Konu taşınmaza yakın konumda, Yaylapark Plus konutlarında konumlu,1.katta,3+1, 135m2 alanlı olarak beyan edilen, 107m2 olduğu düşünülen lüks daire 689.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yaş olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(6.439TL/m2 x 1,25 = 8.048 TL/m2)**

Marin City Satış Ofisi - 546 760 10 36

Konu taşınmaza yakın konumda, Marin City Konutlarında konumlu,7.katta, 3+1, 182m2 alanlı olarak beyan edilen, 138m2 olduğu düşünülen lüks daire 890.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yaş olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(6.449 TL/m2 x 1,25 = 8.061 TL/m2)**

Denizbank A.Ş.212 348 39 66

Konu taşınmaza yakın konumda, Tuzla Modern Park sitesi içerisinde, 5.katta, 3+1, 123 m2 alanlı lüks daire 650.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yaş olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(5.285 TL/m2 x 1,25 = 6.606 TL/m2)**

OFİS EMSALLERİ

Koç Emlak İnşaat ve Gayrimenkul Danışmanlık - 216 394 80 10

Konu taşınmaza yakın konumda, hat boyu caddesi üzerinde, 1.katta, 1 odalı, 86m2 alanlı ofis750.000 TL bedelle satılıktır.**(8.721TL/m2)**

Gri Gayrimenkul - 216 447 00 25

Konu taşınmaza yakın konumda, 4.katta, 1+0, 45m2 alanlı ofis350.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yaş olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(7.778TL/m2 x 1,10=8.556 TL/m2)**

Koza Emlak Bayramoğlu - 262 653 77 78

Konu taşınmaza yakın konumda, 3.katta, 2+1, 95 m2 alanlı ofis620.000TLbedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yaş olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(6.526TL/m2 x 1,25= 8.158 TL/m2)**

Mor Elma Gayrimenkul - 532 383 37 92

Konu taşınmaza yakın konumda, 4.katta, 1+1, 55 m2 alanlı ofis350.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yaş olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(6.364 TL/m2 x 1,25= 7.955 TL/m2)**

DÜKKAN EMSALLERİ

Asos Emlak -216 399 97 97

Konu taşınmaza yakın konumda, giriş katta, bodrum katta 150m2, zemin katta 200m2 toplam 350m2 alanlı dükkan3.750.000 TL bedelle satılıktır.Zemin kata 1/1, bodrum kata 1/3 indirgemeyle, zemin kat birim değer 15.000.- TL/m2' ye tekabül etmektedir. **(15.000TL/m2)**

M&S Gayrimenkul - 216 598 22 78

Konu taşınmaza yakın konumda, Rauf Orbay Caddesi üzerinde, zemin katta, tek hacimli, 450m2alanlı dükkan7.500.000 TL bedelle satılıktır. **(16.667 TL/m2)**

Yasin Bozkara Gayrimenkul - 545 411 00 26

Konu taşınmaza yakın konumda, zemin katta konumlu, toplam 270m2 alanlı dükkan2.250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.**(8.333 TL/m2 x 1,25 = 10.416 TL/m2)**

Adress Life Gayrimenkul - 216 314 63 63

Konu taşınmaza yakın konumda, zemin katta konumlu, toplam 120m2 alanlı dükkan970.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum olarak konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır.**(8.083 TL/m2 x 1,25 = 10.104 TL/m2)**

Tuzla Turyap Temsilciliği - 216 395 35 35

Konu taşınmazın yeri ve konumu belirtildiğinde, inşa edilecek dükkanların birim fiyatlarının **10.000.-TL/m2-15.000.-TL/m2** aralığında gerçekleşebileceğini beyan etmişlerdir.

KİRA EMSALLERİ

Gri Gayrimenkul - 216 447 00 25

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 45 m2 alanlı, 4.katta ofis nitelikli taşınmaz 1.300.-TL/Ay bedelle kiralıktır. **(29.-TL/m2)**

Asos Emlak -216 399 97 97

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, giriş katta, bodrum katta 150m², zemin katta 200m² toplam 350m² alanlı dükkannitelikli taşınmaz 15.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Zemin kata 1/1, bodrum kata 1/3 indirgemeye, zemin kat birim değer 60.-TL/m²' ye tekabül etmektedir. **(60.-TL/m²)**

Adress Life Gayrimenkul 216 314 63 63

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, Rauf Orbay Caddesinde, 120m² alanlı, 1 bölümlü, zemin katta konumlu, dükkan nitelikli taşınmaz 5.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. **(42.-TL/m²)**

Kalekapı Gayrimenkul - 216 446 02 19

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 107 m² alanlı, 3+1, 2.katta konumlu, meskennitelikli taşınmaz 1.550.-TL/Ay bedelle kiralıktır. **(14.-TL/m²)**

İdeal Tim Gayrimenkul - 216 266 72 24

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 115 m² alanlı, 3+1, 2.katta konumlu, mesken nitelikli taşınmaz 1.600.-TL/Ay bedelle kiralıktır. **(14.-TL/m²)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 7454 parselde kain mülktür. Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesibağımsız 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. Bu yöntemlerin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

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.

Maliyet Yöntemi Analizi

Taşınmazın arsası için bölge emsallerinden faydalanılmış olup, arsa payı oranında fiyat takdiri yapılmıştır. Bu fiyatlamaların üzerine 5A yapı sınıfının imalat bedelleri eklenmiş ve nihai değerde şerefiye uygulamasına gidilmiştir. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların % 100 bitmişlik haliyle nihai satış değeri KDV hariç ~56.401.190.-TL (Elli altı milyon dört yüz kırk bir Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. **(Konu projenin tamamlanma oranı % 55 seviyesinde olup, hali hazırdaki değeri ise 49.668.074.-TL' dir.)**

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için birim metrekare değerler takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların % 100 bitmişlik haliyle nihai satış değeri KDV hariç ~66.354.341.-TL (Altmış altı milyon üç yüz kırk dört bin üç yüz kırk bir Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. **(Konu projenin tamamlanma oranı % 55 seviyesinde olup, hali hazırdaki değeri ise 36.494.888.-TL' dir.)**

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.

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. 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 Ruhsatı mevcut olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuş, kat irtifakı kurulmuş olup, inşaat devam etmektedir.

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 yapılamaz. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliği 26 – (1) maddesi:" Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir. Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğün yerine getirmemişlerdir.

GYO Tebliği 30 – (1) maddesi:"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmüne amirdir.

Yeşil GYO mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamının üzerinde bulunan, diğer arsa sahipleri Mustafa Akman ve Zeki Erkin Bute lehine konulmuş olan ipotekler bu madde uyarınca taşınmazların portföye alınmalarına engel teşkil etmemektedir.

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

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 43 (Kırküç) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

*** Proje bünyesinde yer alan C blok 134 adet Bağımsız bölümün bugünkü rayiçlerle % 100 tamamlanması halinde toplam değeri:**

66.354.341.-TL (Altmışaltımilyonüçyüzellidörtbinüçyüzkırkbir Türk Lirası)

~ 9.766.465.-EURO (Dokuzmilyonyediüçyüzaltmışaltıbindörtüçyüzaltmışbeş Euro)

~10.900.634.-USD (Onmilyondokuzyüzbinaltıyüzotuzdört Amerikan Doları)

*** Yeşil GYO' a ait 57 adet bağımsız bölümün %55 halinde toplam değeri:**

~12.870.337.-TL (Onikimilyonsekiyüz yetmişbinüçyüzotuz yedi Türk Lirası)

*** Yeşil GYO' a ait 57 adet bağımsız bölümün bugünkü rayiçlerle % 100 tamamlanması halinde toplam değeri:**

~23.400.613.-TL (Yirmiüçmilyondörtüçyüzbinaltıyüzonüç Türk Lirası)

~3.444.255.-EURO (Üçmilyondörtüçyüz kırkdörtbinikiyüzellibeş Euro)

~3.844.233.-USD (Üçmilyonsekiyüz kırkdörtbinikiyüzotuzüç Amerikan Doları)

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

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

12.EKLER





YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI 11162042

26.10.2017 898/17

Yapı Sahibinin **Yapı Müteahhidinin** **Santiye Şefinin**

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler **Yapı ile İlgili Özellikler**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI 13072812

26.10.2017 899/17

Yapı Sahibinin **Yapı Müteahhidinin** **Santiye Şefinin**

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler **Yapı ile İlgili Özellikler**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI 14422922

26.10.2017 900/17

Yapı Sahibinin **Yapı Müteahhidinin** **Santiye Şefinin**

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler **Yapı ile İlgili Özellikler**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI 11794402

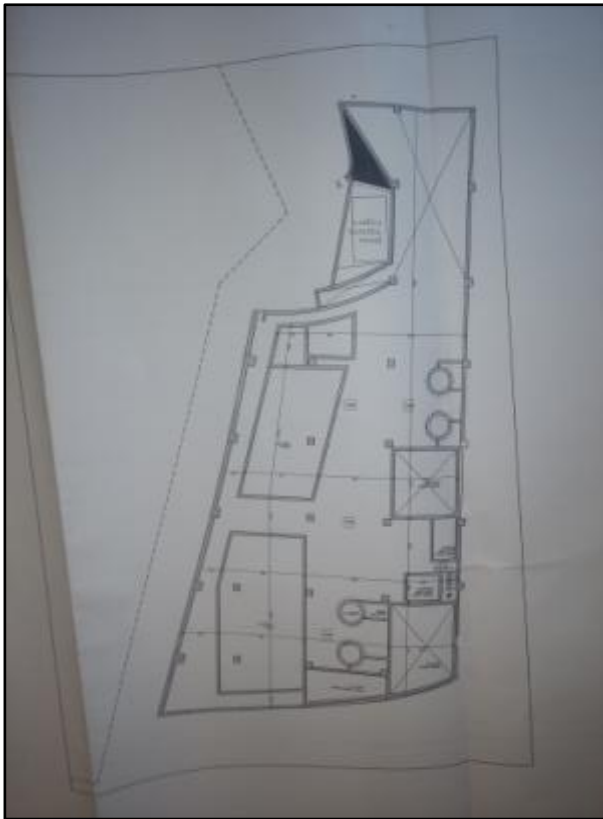
26.10.2017 901/17

Yapı Sahibinin **Yapı Müteahhidinin** **Santiye Şefinin**

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler **Yapı ile İlgili Özellikler**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri





İMAR DURUMU

T.C.
TUZLA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Ad Soyad : YEŞİL GLOBAL İNŞ. TURİZM OTELCİLİK A.Ş.
Adres : Güzelyalı Mah. Enes Sok. No:79

Sayı : 2017/2183
Tarih : 23.03.2017

Pendik/İSTANBUL
İlgili 14.03.2017 tarih ve 2183 sayılı yazıyla / dilekçeye karşılık tir.

İMAR DURUMU

İmar durumu ve inşaat şartları meri İmar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak aşağıda gösterilmiştir.
Bu İmar Durumu ile yakındaki proje tanzim etrilebilir inşaat yapılabilir.
İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik okursa hiçbir hak iddia edilemez.
Proje ile inşaat şartları arasında bulunan plan değişikliği ve ek tasarımların Emniyet İmarat Müdürlüğü'nden alınacak kol kesit ve inşaat ist. cetveli, blok kesitleri, orta arka ve yan bahçe mesafeleri, İSKÜ Genel Müdürlüğü'nce taşınak taşıyıcılık veya kanallı projeksiyon tabii zemin ve yollu kullanılarak elde edilen yanterde multiplifire boy ve boyutları yazılı projeksiyon raporu ile belirlenmelidir.
Resmi müşafir şahada halinde olduğu İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabii değildir.
İmar yoluna ve kadastral yola değeri olmadan uygulanamaz.
(A) ile gösterilen kısım yola terk edilmeden uygulama yapılamaz.

1000m² emsal alanı, prestij ve sahil caddeleri kentsel estetik komisyonuna tabiidir.
Sabaha Göçmen Mania kriterlerine göre uygulamayıp olacaktır.

Adı	Meri İmar Planı				Bina Yüksekliği	Hmax 6 kat		İnşaat Nizamı	Plan Notu
Tasdik Tarihi	15.10.2012-27.10.2013				Bina Derinliği	Plan Notu		Bina Sahası Emsali	Plan Notu
Ölçeği	1/1000	Plan No	16B2B		Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu		İnşaat Sahası Emsali	1.75
Mahalle	Aydınlı	Cadde	Sahil Bulvarı		Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu		İfraz	Cephe
Kadastro	Patla	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu		Şartları	Saha
	21	--	7454	17063.91 m ²	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu		Çatı Arası	Yapılabilir
					Avan Proje	Plan Notu		Bağımsız Bölüm	Yapılamaz
					Plan Fonksiyonu	Ticaret Hizmet Alanı			

İmar durumu, İmar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Raporlar
Selda ÇARIKLİ
Şehir Plancısı
...../2017

İsmail ÇIKAR
İmar ve Şehircilik Şefi
...../2017

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.
...../2017

5070 sayılı kanun gereği E-İMZA ile imzalanmıştır.

SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 09/11/2016 Yev.No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	SURET	ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	13419	
LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902123282295 Fax: +902125115429	<p>Dokuz Kasım İkibinonaltı, Çarşamba günü 09/11/2016 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine imzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde 9500459611 vergi numaralı Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği Kadıköy Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 15/01/2004 tarih, 1771 kayıt, H09 seri ve 218771 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Giresun ili, Şebinkarahisar ilçesi, Turpçu mahallesi/köyü, 58 cilt, 130 aile sıra, 28 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Süleyman , ana adı İpek , doğum tarihi 26/4/1974 , doğum yeri Üsküdar olan, 42691249344 T.C. kimlik numaralı, halen Yenisahra Mah. Barbaros Cad. No: 40 / 1 Ataşehir / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH ATICI , 4700032861 vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, L11 seri ve 278539 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Sakarya ili, Hendek ilçesi, Karadere mahallesi/köyü, 42 cilt, 51 aile sıra, 27 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Fatma Yücel , doğum tarihi 15/6/1962 , doğum yeri İstanbul olan, 54703350108 T.C. kimlik numaralı, halen Tarabya Mah. Kasımpaşı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL , DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden KAMİL ENGİN YEŞİL , ABDULLAH ATICI adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. İSTANBUL 10. Noterliği'nin 15/08/2016 tarih ve 10720 yevmiye numaralı, YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ tarafından ABDULLAH ATICI adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 18/04/2016 tarih ve 4454 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 07/04/2016 tarihinden itibaren MÜNFERİT 3 YIL süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; KAMİL ENGİN YEŞİL , ABDULLAH ATICI şu suretle söze başladılar.</p>	
**		
MADDE 1- TARAFLAR:		
<p>İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır) şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:16 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (bundan sonra "SATICI" olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:18 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra "ALICI" olarak anılacaktır) arasında aşağıda belirtilen şartlarla 09.11.2016 tarihinde akdedilmiştir.</p>		
<p>ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı "Taraf" ve birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır.</p>		
MADDE 2- TAŞINMAZ:		
		
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir. OT54 A / S Yazı: 8 / 8 Kod: 4.7.31 NBS NO: 201611090340010 - 5746829860</p>		
		S-1 / 1 - 3

GYO YAZISI



Tarih:13.03.2019

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul İli, Tuzla İlçe - Ada, 7454 Parseldeki arsa üzerine Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 10.02.2017 tarihli, 2634 yevmiye numaralı, 95.000.000,00 TL değerindeki ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Cengiz DİLLİ

**YESİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM
OTELCİLİK A.Ş.**
Yıldırım Ayazma Yolu Plaza No:15/18
Zeytinburnu İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274820/0507 Fax: 0212 353 35 35
E-Posta: cengiz.dilli@yesilgyo.com.tr

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yıldırım Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibaşı Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 708 3745 Fax: 0212 353 0908 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Yatırımlara Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - 15524
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2013

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun Kararı 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketiniz, Bankacılık Değerleme Hizmeti Vererek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 nci maddesinde istenilen, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projeksi veya gayrimenkul başlık hak ve faydalarının değerlendirilmesi" hizmeti vermesi yetkisini veriyorum.

Kuruluş yetkilendirilene değerlendirme kuruluşları, faaliyetleri Yönetmeliğe yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmeliğe yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 nci maddesinde Kurumumuzun yapacağı bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve eksiksiz olarak yerine getirilmesini, mevzuata aykırılığa sebebiyet vermemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Analiz ve Hazırlanmış Özetleri olmak üzere yitmiş 2 defa ilgili dönem sonu olan 15 gün içerisinde Kurumumuzun gönderilmesi gerekmektedir.

Kararın 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının oluşturduğu gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişiler, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak personel tutumunda yer alan nitelikleri taşıyan kişilerdir, bu durumda teknik olarak değerlendirme öngörülerini oluşturmakla yükümlü oldukları değerlendirilmekte olup, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerini bu konu kişiler için de uygulanacağı ve edoşluğu bu kişilerin amir makamlar karıştırmakla durumlarında da yine ilgili kişiler tarafından talep edilmesi gerektirir. Bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezar maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği kapsamında Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarına "karar verilmeye". Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit, bu nitelikleri taşıdığı belgeleri temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gösterilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezar maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Ahmet Önder ORAL
Tic. Sic. No: 274545/0451 Etiler (322) 425 00 71
İstanbul - www.bddk.org.tr

Diğer tarafları, Kararın 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (ölçümleri kişilere hazırlanabilir dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz) ilişkin yerin konumu, durumu, kullanım amaçları, yapılaşma ve çevre özellikleri gibi önemli ayrıntıların sağ kabilitesi mevzuatı esasları ile uyumlu olarak hazırlanarak nüfus kayıtlarına girilmesi ve mevzuat gereği değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bu konular hakkında "yasa rapor" formatında rapor hazırlanması ve değerlendirme gerektirenlere gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkul karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m' birim fiyatları raporlarında mutlaka yer verilmesi önem gösterilmektedir.

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşlarında en az yitmiş beş oranda peşya salıplı ve yitmiş kırkta değerlendirme raporları hazırlama yetkisi verilen ortak tarafların istenilen, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile istenilen bilgilerin ve raporların imzalı birer örneğinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususunda azami önem gösterilmektedir.

-Gerektikçe değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca hususuna azami önem gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı almadan kalmaması bakımından her türlü hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bilgi" başlıklı 5 nci ve "Mevzuat Üzerine ve Faaliyet" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususları uygun konularında hassasiyet gösterilmesi.

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlanılan kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilişkin hükümlerini çerçevesinde, gayrimenkul alan satım, pazarlanması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere öncelikli olarak ilgili faaliyetlere ilişkin emretimi gerektiren çıkartma alınması, söz konusu yükümlülükleri değerlendirme kuruluşlarından talep edilerek ortak komisyonculuğa yapıldığı tespit edilmiş durumlarda öngörülen sonuçlandırılması yönlendirilmesi gerekmektedir.

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilerin hazırladıkları raporların kapsamı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz tabii tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulması yönünde tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BANKACILIK
Sermaye Piyasası Kurulu

№ 02741

Sayı : B.02.1.SP.K.15. 268
Kona : 4739
15.07.2003

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kırbağçık Sok. No:43/5
06700 GOP / ANKARA

İlg: 11.12.2007 tarihli yazınız. 22 OCAK 2013

İlgide kayıtlı yazınızla, Şirketinizin Kuruluşunun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ)" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmektedir. Kurumun görüşüldüğü Karar Organımız 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu kararlaştırılması karar verilmiştir.

Bu çerçevede,
A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporlarının 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Ulaştırılması Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırılması Değerleme Standartlarına uygun yapılması ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu.
B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyumunun Kurumumuz tarafından izlenmesi ve mevzuata aykırı uygulamaların tespit edilmesini halinde Kurumumuz tarafından çıkarılacak yoluna gidilebileceği,
C) Kurumumuz web sayfasında gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlığı altında yer alan sirküli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak sirküli bilgilendirme formuna Kurumumuz web sayfasında ilgili bölümünde yer verilmesi ve sirküli bilgilendirilmesidir.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Cevdet İKİNDİR
Daire Başkanı

ANKARA 44. NOTERLİK
Fenilili Baştahta
DURUMU KAY.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No:402508

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

[İmza]
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ANKARA 44. NOTERLİK
Fenilili Baştahta
DURUMU KAY.