

DEĞERLEME RAPORU



Zeytinburnu/İSTANBUL

**"2945 ada 51 parsel"
"Arsa" Vasıflı Taşınmaz**

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPOR TARİHİ
- 2.5 RAPORUN KAPSAMI
- 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
- 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
- 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

- 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
 - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
 - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
 - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
- 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

- 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
- 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
- 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- “ Genel analiz ve veriler ” başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Kare Gayrimenkul Değerleme 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 değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- Raporda sunulan bulgular değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu için içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve n yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının creti 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 mlk 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** : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : KD-GR-1436
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : 31.12.2019

2.5. RAPORUN KAPSAMI

İstanbul İli, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak posta adresinde ve imarın 2945 ada 51 parselinde kain arsa üzerinde inşa edilmesi planlanan 75 adet bağımsız bölümün şirketimiz tarafından değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır.

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’de yer alan 4. Madde’nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ İle) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51’inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur. Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51’inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

Adı soyadı	Görevi	SPK Lisans No
Erdem Yılmaz	Sorumlu Değ. Uzm.	400890
Ahmet Ulaş Demiral	Sorumlu Değ. Uzm.	401869

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ :

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun III-62.3 sayılı “ Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Kararı Organı’nın 22.06.2007 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulunun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında 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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Adres: Cumhuriyet Mahallesi Ekinoks Residence E1 Blok Kat 3 Ofis 23-25 Beylikdüzü / İstanbul

Telefon/ Faks : 0 (212) 873 49 49

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 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres : Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul/TÜRKİYE
Telefon : 0 (212) 709 3745
Faks : 0 (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	72.661.312	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

2019 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki döneme kıyasla %1,5 oranında daraldı. Bununla birlikte, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış veriler GSYH'da bir önceki döneme göre %1,2 büyüme kaydederek ekonomik aktivitedeki dönemsel toparlanmanın devam ettiğini ortaya koymuştur.

İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken turizmden gelen yüksek katkı ile üçüncü çeyrek dış dengesizliklerin de azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Ticaret Bakanlığı öncü Eylül verileriyle değerlendirildiğinde, üçüncü çeyrekte ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %3,3 artarken ithalat %2,6 daralmıştır. Böylece dış ticaret açığı geçen senenin aynı dönemine göre %25,6 oranında küçülmüştür. Yüksek turizm sezonu ile birlikte, Temmuz ve Ağustos aylarında cari işlemler hesabı sırasıyla 1,2 milyar Dolar ve 2,6 milyar Dolar fazla verirken ilk sekiz ayda cari işlemler hesabı geçen senenin aynı dönemindeki 31,1 milyar dolar açıktan 1 milyar dolar fazlaya dönmüştür. Eylül ayına ilişkin öncü turizm verileri cari işlemler hesabının fazla vermeye devam edeceğini gösterirken 2019 yılının tamamında Türkiye ekonomisinin sınırlı da olsa cari işlemler fazlası vereceğine işaret etmektedir.

2019'un geride kalan dönemindeki merkezi yönetim bütçe performansı, 2018 ikinci yarından itibaren ekonomiyi desteklemek üzere alınan tedbirler, faizlerdeki yükseliş ve iç talepteki gerilemenin etkisini yansıtmaktadır. Bu doğrultuda, vergi gelirleri 2019 Ocak-Eylül döneminde vergi gelirlerinde artış %5,6 ile sınırlı kalırken vergi dışı gelirlerdeki artışın desteği ile toplam bütçe gelirleri %19,6 oranında artmıştır. Aynı zamanda faiz giderleri ilk dokuz ayda geçen senenin aynı dönemine göre %34,9 artarken faiz dışı giderler %21,2 artış göstermiştir. Bu sonuçlarla Ocak-Eylül döneminde merkezi yönetim bütçe açığı 2018'in aynı dönemindeki 56,7 milyar TL'den 85,8 milyar TL'ye yükselirken faiz dışı denge 3,7 milyar TL fazladan 4,3 milyar TL açığa dönmüştür.

Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ılımlı iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül

itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir.

Bu makroekonomik gelişmeler altında, TCMB, yılın ilk yarısında sabit tuttuğu faizleri, üçüncü çeyrekte belirgin olarak aşağı çekmiştir. İlk yarıda %24,0'da sabit tuttuğu politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, Temmuz'da 425 baz puan, Eylül'de ise 325 baz puan indirerek %16,50'ye indirmiştir. TCMB Başkanı Murat Uysal, söz konusu indirimlerin önden yüklemeli yapıldığını belirtirken önümüzdeki dönemde olası indirimlerin daha yavaş olacağını sinyalini vermektedir. TCMB'den gelen indirimler ve kamu bankaları öncülüğünde yapılan kampanyalarla kredi faizleri gerilerken Eylül ayı ile birlikte ipotekli konut satışları ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlenmiştir. Diğer öncü verilerle birlikte bu gelişmeler üçüncü çeyrekte olduğu gibi, dördüncü çeyrekte iktisadi faaliyetin toparlanmaya devam edeceğini göstermektedir.

Kaynak: Gyoder Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenebilir.

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.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu			
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 ilin 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, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak üzerinde yer almaktadır. 2945 ada 51 parsel ulaşım için Mevlevihane Yolu Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken, sağda bulunan isimsiz yola dönülür. Bu noktadan sonra yaklaşık 70 m ilerlendiğinde, sağ kolda konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup, çevresinde her türlü sosyal donatı alanı vardır ve alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Çevrede çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren firmaların iş merkezleri bulunmaktadır. Parselin yakın çevresindeki Yeşil Plaza, Nef 13 Projesi, Atatürk Öğrenci Yurdu ve Davutpaşa Bircan Eresin Camii röper noktaları olarak gösterilebilir.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi sınırları içerisinde kalan 2945 ada 51 parsel, tapu kayıtlarına göre 6.342,68 m2 alana sahip olup, " ARSA " vasıflıdır. Halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

Rapor ekinde görselleri paylaşılan, 15.11.2016 tarihli Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Yeşil Global İnşaat Turizm A.Ş. arasında imzalanan Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ne göre, parsel üzerinde inşa edilmek üzere Topkapı Elexia projesine istinaden aşağıda detayları verilen yapı ruhsatları alınmıştır. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla henüz proje inşasına bağlanmamış olup 3194 sayılı imar kanununa göre ruhsat süresi içerisinde yapı inşasına başlanmadığından ruhsatın hükümsüz hale gelmesi sebebiyle rapor içerisinde söz konusu proje bilgilerine **bilgi amaçlı** yer verilmiştir.

İlgili projeye ait yapı ruhsat tarihleri aşağıda belirtilmiştir.

- * A Blok İlk Ruhsat: 14.11.2016 tarih-74166 sayılı,
- * İsim Değişikliği Ruhsatı: 11.07.2017 tarih-38683 sayılı
- * B Blok İlk Ruhsat: 14.11.2016 tarih-74165 sayılı,
- * İsim Değişikliği Ruhsatı: 11.07.2017 tarih-38681 sayılı
- * C Blok İlk Ruhsat: 14.11.2016 tarih-74164 sayılı,
- * İsim Değişikliği Ruhsatı: 11.07.2017 tarih-38680 sayılı

A Blok 5 bodrum kat, zemin kat, 13 normal kattan oluşmakta olup; 5. bodrum katta; yangın su deposu, hidrofor, temiz su deposu, bay-bayan wc, fan odası, bahçe sulama deposu, sığınak ve otopark, 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark hacimleri, 1. bodrum katta; dükkanlara ait depolar, otopark, zemin katta; 13 adet dükkan, 1. normal kat ve 13.normal kat aralığında, her katta 1+1 ve 2+1 kullanımlı 17 adet mesken olmak üzere, blok dahilinde toplam 234 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Blok 5 bodrum kat, zemin kat, 13 normal kattan oluşmakta olup; 5. bodrum katta yangın su deposu, hidrofor, temiz su deposu, bay-bayan wc, fan odası, bahçe sulama deposu, sığınak ve otopark, 4., 3., 2. bodrum katlarda otopark hacimleri, 1. bodrum katta; dükkanlara ait depolar, otopark, zemin katta; 7 adet dükkan, 2 adet mesken, 1. normal kat ve 13.normal kat aralığında, her katta 1+1 ve 2+1 kullanımlı 12 adet mesken olmak üzere, blok dahilinde toplam 165 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Blok 1 bodrum kat ve zemin kattan oluşmakta olup; 1. bodrum katta; 1 bb nolu dükkana ait depo, zemin katta; 1 adet dükkan (1 bb nolu) yer almaktadır.

Tarafımızca değerlemesi istenilen bağımsız bölümler A blokta yer alan 221 adet mesken, 13 adet dükkan, B blokta yer alan 158 adet mesken, 7 adet dükkan ve C blokta yer alan 1 adet dükkan olup, **toplamda 400 adet bağımsız bölüm rapor içeriğinde ve ilgili tablolarda**

mevcuttur. Rapora konu taşınmaz arsa nitelikli olup, hali hazırda otopark olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 2945 ada 51 parsel üzerinde inşasına başlanmamış olan yapının kat irtifakının kurulmamış olması ve mevcutta bağımsız bölümlerin inşa edilmemiş olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz E-5 Karayolu üzerinde Cevizlibağ Metrobüs Durağına yakın konumda yer almakta olup, yakın çevresinde Hotel Mercure İstanbul Topkapı, Panorama 1453 Müzesi, Topkapı Ticaret Merkezi, Akınsal Sanayi Sitesi, Fırat Sanayi Sitesi, Beyaz Residence ve birçok işletme ve şirketlere ait ofis, genel müdürlük vb alanlar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi sitelerinin yanı sıra, İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi, İstinye Üniversitesi, Atatürk Öğrenci Yurdu, Koç Üniversite Hastanesi, Nef ve Avrupa Konutları gibi marka konut projeleri de yer almaktadır.

Elexia Topkapı Projesi tamamlandığında, İstanbul'un tarihi merkezlerinden biri olan Topkapı'da, deniz, tarihi yarımada ve sur manzaralarına sahip olacak bir lokasyondadır. E-5 Karayoluna cepheli, Cevizlibağ'da Tramvay ve Metrobüs hatlarının kesiştiği noktaya 100 metre, Metro'ya yürüme mesafesinde, Marmaray ve Avrasya Tüneli ile Anadolu yakasını Avrupa'ya bağlayan Yenikapı' ya 2 km mesafededir. İstanbul'un 20 farklı lokasyondaki üniversite kampüsüne direk ulaşım hatları olan bir lokasyona sahiptir.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 2945 ada 51 parsel üzerinde inşasına başlanmamış olan yapının kat irtifakının kurulmamış olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. İşbu rapor dahilinde ana gayrimenkul, arsa olarak değerlendirilmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

2945 Ada 51 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ	: YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	:İSTANBUL / ZEYTİNBURNU
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: MERKEZEFENDİ
MEVKİ	:-
PAFTA NO	: -
ADA NO	:2945
PARSEL NO	:51
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 6.342,68 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 102651/915850 VE 813199/915850
YEVMIYE NO	:15419
CİLT NO	:98
SAHİFE NO	:9595
TAPU TARİHİ	:17.12.2014

EDİNME SEBEBİ : İfraz

ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ : Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.12.2019 tarihinde saat 17:03 itibarıyla temin edilen ve birer örneğı rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğı tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.11.2014 tarih-14345 yevmiye)

- BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin08/10/2018 tarih 2018/703 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralıdosyasında davalıdır. (09.10.2018 tarih-12378 yevmiye)

- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin02/11/2018 tarih 2018/797 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralıdosyasında davalıdır. (02.11.2018 tarih-13847 yevmiye)

Serhler Hanesinde;

Kamu Haczi: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin18/09/2018 tarih 831634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1066821.06 TL (Alacaklı: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesis Yev: 11341 Tarih: 18/09/2018

İcrai Haciz:BAKIRKÖY 4.İCRA DAİRESİ nin03/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı: ÖZKAN ARICI lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 12127 Tarih: 04/10/2018

İcrai Haciz: BAKIRKÖY 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı: OĞUZHAN AÇIL lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 12133 Tarih: 04/10/2018

İcrai Haciz:İSTANBUL ANADOLU 1 İCRA DAİRESİ nin 04/01/2019 tarih 2018/37516 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20928.08TL bedel ile Alacaklı:ENERJİSA İSTANBUL ANADOLU YAKASI ELEKTRİK PARAKENDE SATIŞ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 157 Tarih: 04/01/2019

İcrai Haciz: BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin21/02/2019 tarih 2018/16166 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 41052.59 TLbedel ile Alacaklı:HÜSEYİN AKSU lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesis Yev: 2453 Tarih: 22/02/2019

Kamu Haczi: ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin21/11/2019 tarih E.48392 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 580446.13 TL (Alacaklı : ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ) Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesis Yev:16335 Tarih: 22/11/2019

***(Açıklama:Yukarıda sıralı şahısların lehine konulan haciz şerhleri Şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)**

Rehinler Hanesinde:

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (102651/915850 hissede);

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 1. dereceden 8.200.000-TL tutarında ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih-14682 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 2. dereceden 4.000.000 USD tutarında ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih-14703 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 3. dereceden 38.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih-8224 yevmiye)

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (813199/915850 hissede);

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 1. dereceden 82.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih-14731 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 2. dereceden 37.000.000,00 USD tutarında ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih-14744 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 3. dereceden 38.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih-8224 yevmiye)

Parsel üzerinde yer alan ipotek kaydı; GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan, portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekine konulmuştur.

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)

05.12.2019 tarihinde saat 17:03' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 2945 ada 51 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 102651 /91585 hissesi 17.12.2014 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş., 813199 /91585 hissesi 17.12.2014 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. adına tescil edilmiştir.

*** ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ**

(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

11.07.2017 yılında proje ruhsat yenilemesi yapılmış olup, yasal zorunluklar yerine getirilmediğinden (Hafriyat alımı gerçekleşmemiş, Personel SGK girişleri yapılmamış) kazanılmış haklar geçerliliğini kaybetmiştir.

Taşınmazın imar durumu için Zeytinburnu Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Zeytinburnu Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 2945 ada 51 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Maltepe Uygulama İmar Planı kapsamında;" E: 2.00, ayırık nizam" yapılaşma şartlarına sahip olup Merkezi İş Alanı içerisinde bulunmaktadır. Yaklaşık 50 m2' lik kısmı " Kapalı ve Açık Semt Spor Sahası " içinde kalmaktadır. Plan notlarına göre Merkezi İş Alanı Yapılaşma şartları şu şekildedir. Minimum parsel büyüklüğü 2.000 m2 dir.

Yüzölçümü minimum parsel büyüklüğünden az olan parsellerin tevhid şartı bulunmaktadır. 3.000 m2 den küçük parseller için; TAKS: 0,20, E:2,00 ve Hmaks: 45 m şeklindedir. 3.000 m2 den büyük parseller için; TAKS: 0,20, E: 2,50 ve Hmaks: 45 m şeklindedir. TAKS ve KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Donatı alanları (yol, meydan, yeşil alan) bila bedelle kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır. Bu alanda;

- a) Hizmet sektörüne ait bürolar,
- b) Kültür ve Eğlence tesisleri,
- c) Ticaret ve Yönetim merkezleri,
- d) Sergi, satış binaları,
- e) Basın-yayın binaları yapılabılır şeklinde belirlenmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi taşınmazın devredilebilmesine engel değildir. Riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapıların yasal süresi içerisinde yıkılmıştır.

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 terkinde 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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. Riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapılar yasal süresi içerisinde yıkılmıştır.

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 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 yer almaktadır.

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 Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer almaktadır. Taşınmaza ait 09.11.2016 tarihli onaylı mimari projesi, A Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74166 nolu yeni yapı ruhsatı, B Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74165 ve C Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74164 nolu yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

Ayrıca A Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38683 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, B Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38681 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı ve C Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38680 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı da ilgili belediyede incelenmiştir. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir.

11.07.2017 yılında proje ruhsat yenilemesi yapılmış olup, 3194 sayılı imar kanunu kapsamında ruhsat süresi içerisinde inşaata başlanarak yasal zorunluluklar yerine getirilmediğinden ruhsat hükümsüz durumdadır. Ancak, satış vaadi sözleşmesine konu proje için yapı ruhsatının yenilenmesi ihtiyacı kapsamında, yeni yapı ruhsatının alınması için gerekli başvuruların yapılacağına dair Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından rapor ekinde yer verilen yazılı beyanı dikkate alınarak, rapora konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 09.11.2016 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde A Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74166 nolu yeni yapı ruhsatı, B Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74165 ve C Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74164 nolu yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

Ayrıca A Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38683 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, B Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38681 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı ve C Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38680 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı da ilgili belediyede incelenmiştir. **11.07.2017 yılında proje ruhsat yenilemesi yapılmış olup, yasal zorunluluklar yerine getirilmediğinden (Hafriyat alımı gerçekleşmemiş, Personel SGK girişleri yapılmamış) kazanılmış haklar geçerliliğini kaybetmiştir.**

İmar Durumu:

Zeytinburnu Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 2945 ada 51 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Maltepe Uygulama İmar Planı kapsamında;" E: 2.50, ayırık nizam" yapılaşma şartlarına sahip olup **Merkezi İş Alanı** içerisinde bulunmaktadır. Yaklaşık 50 m2' lik kısmı " Kapalı ve Açık Semt Spor Sahası " içinde kalmaktadır.

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 taşınmaz hali hazırda arsa nitelikli olup, projenin inşasına başlandığında " Mizan Yapı Denetim Limited Şirketi " yapı denetim işlerini yürütecektir.

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 mevcut bir parsel üzerindeki arsa için yapılmıştır.

Ruhsat süresi dolması sebebiyle, değerleme tarihi itibarıyla uygulanabilirliği mümkün olmayan proje için raporun ilgili bölümünde bilgi amaçlı olarak değer belirtilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklerle 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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 yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkez Efendi 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,
- Ulaşımın kolay olması,
- Tercih edilen bölgede bulunması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

Palancı Emlak, 0 (212) 483 20 80; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Maltepe Mahallesi, MİA (Merkezi İş Alanı) lejantlı, hmax:55m., E:2,5 yapılaşma şartlarına haiz, 3.500,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 80.000.000 TL bedelle satılıktır.
(22.857TL/m²)

Reha Gayrimenkul, 0 (212) 494 20 17; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Maltepe Mahallesi, Ticari+Konut lejantlı, E:1,6 yapılaşma şartlarına haiz, 2.800,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 47.000.000 TL bedelle satılıktır.
(16.786TL/m²)

Palancı Emlak, 0 (212) 483 20 80; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Maltepe Mahallesi, Ticari+Konut lejantlı, E:2,4 yapılaşma şartlarına haiz, 14.000,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 210.000.000 TL bedelle satılıktır.
(15.000TL/m²)

KONUT EMSALLERİ:

Sinan Kurt Gayrimenkul, 0 (532) 208 96 40; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Avrupa Konutları Kale Projesinde konumlu, 10 katlıbinanın 5.katında konumlu, 116m2 net alanlı, 165,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 3+1 kullanımlı mesken2.550.000 TL bedelle satılıktır. **(15.455 TL/m2)**

Çiğdem Emlak, 0 (212) 809 27 59; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Avrupa Konutları Kale Projesinde konumlu, 10 katlıbinanın 8.katında konumlu, 73m2 net alanlı, 80,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, 1+1 kullanımlı mesken 905.000 TL bedelle satılıktır. **(11.312,50 TL/m2)**

Remax Eksen, 0 (216) 642 02 22; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan İstanbul Topkapı Projesinde, 6. katta konumlu, 1+1 34 m2 net alanlı, 58 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen mesken 2.900 TL bedelle kiralıktır. (50,00.-TL/m2/ay)

Özmen Danışmanlık, 0 (532) 260 69 05; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nef 13 Projesinde, 5. katta konumlu, 1+1 35 m2 net alanlı, 55 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen mesken2.200 TL bedelle kiralıktır. (40,00.-TL/m2/ay)

Boğaziçi Konut Emlak, 0 (212) 415 11 16; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Boğaziçi Emlak Kiptaş Konutları Topkapı Projesinde, 3. katta konumlu, 3+1 100 m2 net alanlı, 131m2 brüt alanlı olarak beyan edilen mesken 5.000 TL bedelle kiralıktır. (38,00.-TL/m2/ay)

İŞYERİ-DÜKKAN EMSALLERİ:

Remax Yuvam, 0 (212) 801 31 90; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Avrupa Konutları Kale 2 Projesinde konumlu, zemin katta yer alan 1 bölümlü 80,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkân2.150.000 TL bedelle satılıktır. **(26.875,00 TL/m2)**

Remax Yuvam, 0 (212) 801 31 90; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan,Davutpaşa Caddesi üzerinde konumlu, zemin katta yer alan 1 bölümlü 100,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkân2.800.000 TL bedelle satılıktır. **(28.000,00 TL/m2)**

Beyaz İnşaat, 0 (532) 363 11 90; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Beyaz Rezidans 2 Topkapı Projesinde konumlu, zemin katta yer alan 1 bölümlü 41,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkân905.408 TL bedelle satılıktır. **(22.083,00 TL/m2)**

Levent Emlak, 0 (212) 284 24 41; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Beyaz Rezidans Projesinde konumlu, Yeşil Kundura arkasında arka cephede konumlu, zemin katta yer alan 2 bölümlü zemin katta; 170m2, asma katta 60,00 m2 toplam 230brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkân5.250.000 TL bedelle satılıktır. **(22.826,00 TL/m2)**

Arus Gayrimenkul, 0 (212) 853 36 86; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Beyaz Rezidans Projesinde konumlu, Yeşil Kundura yakın konumda, binanın 3.katının tamamı 3 bölümlü 730brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, mağaza9.000.000 TL bedelle satılıktır. **(12.676,00 TL/m2)**

Remax Yuvam, 0 (212) 801 31 90; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Avrupa Kale Projesinde, 5. katta konumlu, 244m2 brüt alanlı olarak beyan edile ofis 22.500 TL bedelle kiralıktır. (92,00.-TL/m2/ay)

Palancı Emlak, 0 (212) 483 20 50: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Plazanın, 5. Katta konumlu 2.300m2 brüt alanlı olarak beyan edilen plaza katın tamamı ofis kullanımı 130.000 TL bedelle kiralıktır. (56,00.-TL/m2/ay)

Kırtuluş Emlak, 0 (212) 665 60 60; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Avrupa Kale Projesinde, Giriş katta konumlu, Bodrum+Zemin+Asma katlı toplam 263m2 brüt alanlı olarak beyan edilen dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. (76,00.-TL/m2/ay)

Levent Emlak, 0 (212) 284 24 41; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Avrupa Kale Projesinde, Giriş katta konumlu, Zemin katta 170m2, Asma katta 60m2 toplam 230m2 brüt alanlı olarak beyan edilen dükkan 25.000 TL bedelle kiralıktır. (109,00.-TL/m2/ay)

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve parsel üzerinde tasarlanan mimari proje hasılatından Proje Geliştirme Analizi Yöntemi kullanılarak arsa artık değeri tespit edilmiştir.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

Arsa niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır. Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, ulaşımın kolay olması ve tercih edilen bölgede bulunması

gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değerin oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Doğrudan İndirgeme Yöntemi Kabulleri

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde “Taşınmazın Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

KONUTLAR İÇİN

Ortalama m2 satış değeri : 14.000 TL/m2, Ortalama m2 kira değeri : 40,00 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 14.000 / 40,00 = 350 Ay /12 Ay = 29,16 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 29,16 = % 3,43 olarak belirlemiştir.

PROJE ALANI (M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
13.231,60	529.264,00	6.351.168,00	3,43	185.165.247,80

MAĞAZALAR İÇİN

Ortalama m2 satış değeri : 17.000 TL/m2, Ortalama m2 kira değeri : 70 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 17.000 / 70 = 243 Ay /12 Ay = 20,25 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 20,25 = % 4,94 olarak belirlemiştir.

PROJE ALANI (M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ(TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
2.477,66	173.436,20	2.081.234,40	4,94	42.130.251,00

Proje Geliştirme Analizi Yöntemi Kabulleri

* Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve arsa sahibi Yeşil Global İnşaat Turizm A.Ş. arasında Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine göre tasarlanan ruhsat eki mimari projeye göre inşa edilecek yapı alanları şöyledir:

- Satışa Konu Ticari Alan: 2.477,66 m²

- Satışa Konu Konut Alanı: 13.231,60 m²

* Üretilen konut 379, ticari ünite ise 21 adettir.

* Bölgede arsa için kat karşılığı oranı ~ %55 civarında tespit edilmiştir.

* Üretilen konutlar ~ 27 ila 53 m² arasında olup bu konutlar için belirlenen satışa esas birim fiyat ortalama 14.000 TL civarındadır.

* Üretilen ticari üniteler ise ~47 ila 444 m² arasında olup söz konusu dükkanların depo hacimleri bulunduğundan satışa esas birim fiyat paçal 17.000 TL civarında kabul edilmiştir.

* İnşaatın yaklaşık 18 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski % 10 kabul edilmiştir. Bu risk; bölgedeki inşaat mevsimi ile ilgili kısıtlar ve ekonomik konjonktür değişimleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai olarak arsa değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

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

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve halihazırda uygulama imar planının iptal edilmiş olması dikkate alınarak emsallerin birim değerleri göz önüne alınmak suretiyle **arsa m2 birim değeri 17.000 TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre arsanın değeri;

6.342,68 m2 x 17.000 TL = 107.825.560 TL olarak hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde; arsa sahipleri ve müteahhitleri arası anlaşmanın % 55 ile yapıldığı ve bölgedeki dairelerin m² birim fiyatlarının ortalama ve pazarlıklı değerleri dikkate alınmıştır. Yapılan tespit sonrası dairelerin satışlarının yapılarak nakde dönüşümlerini sağlamak amacıyla birim fiyatın konutlar için **14.000,00 TL**, ticari üniteler için paçal **17.000 TL** olabileceği öngörülmüştür.

(Bu öngörünün dayanağı Emsaller ve Değerlendirmeler bölümünde, yakın bölgedeki daire emsalleri ve şerefiyeleri gözetilerek bulunan değerlerdir.

Yapılan proje geliştirme analizine göre konu taşınmazın değeri ~ 112.544.496-TL (YüzonikimilyonbeşyüzkırkdörtbindörtüyüzdoksanaltıTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

2945 Ada 51 Parsel için;

KAT KARŞILIĞI ORANI	: % 55
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.342,68 m ²
KAKS	: 2,50
SATILABİLİR KONUT ALANI	: 13.231,60 m ²
SATILABİLİR m ² BİRİM FİYATI	: 14.000 m ²
SATILABİLİR TİCARİ ALAN	: 2.477,66 m ²
SATILABİLİR m ² BİRİM FİYATI	: 17.000 m ²
KISITA GÖRE TOPLAM ÜNİTE SAYISI	: 400
YAPI BİRİM MALİYETİ (5A)	: 2.010,00.-TL
TOPLAM ALAN (m ²)	: 15.709,26m ²
EMSAL ALAN (m ²)	: 15.709,26m ²
PROJE MALİYETİ (TL)	: 31.575.612,60.-TL
TOPLAM CİRO	: 227.362.620,00-TL
RİSK SONRASI CİRO(TL)	: 204.626.358,00.-TL
ARSA SAHİBİNE DÜŞEY PAY (TL)	: 112.544.496,90.-TL
ARSA BİRİM FİYATI (TL/m ²)	: 17.744,00.-TL

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve parsel üzerinde tasarlanan mimari proje hasılatından Proje Geliştirme Analizi Yöntemi kullanılarak arsa artık değeri tespit edilmiştir.

Taşınmazın arsasının nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, “ Emsal Karşılaştırma Yöntemi ” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Parsel üzerinde tasarlanan Topkapı Elexia projesi için tanzim edilen yapı ruhsatlarının, imar kanununa göre 2 yıl içinde inşaata başlanmadığından hükmü bulunmamakta olup Yeşil GYO tarafından; yapı ruhsatının yenilenmesi ihtiyacı kapsamında yeni yapı ruhsatının alınması için gerekli başvuruların yapılacağına dair yazılı beyan ibraz edilmesi sebebiyle, projenin %100 tamamlanması durumunda bilgi amaçlı olarak takdir edilen değerleri aşağıdaki gibidir:

NOT: Yapı ruhsatlarının yenileceğine ilişkin Yeşil GYO tarafından ibraz edilen yazılı beyanname rapor ekindedir.

TOPKAPI ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 379 ADET B.B.' ÜN % 100 TAMAMLANMASI HALİNDE BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	185.165.247,80
TOPKAPI ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 21 ADET B.B.' ÜN % 100 TAMAMLANMASI HALİNDE BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	42.130.251,00

10.2 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Ruhsatları mevcut olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşaat başlamamıştır.

11.07.2017 yılında proje ruhsat yenilemesi yapılmış olup, 3194 sayılı imar kanunu kapsamında ruhsat süresi içerisinde inşaat başlanarak yasal zorunluluklar yerine getirilmediğinden ruhsat hükümsüz durumdadır. Ancak, satış vaadi sözleşmesine konu proje için yapı ruhsatının yenilenmesi ihtiyacı kapsamında, yeni yapı ruhsatının alınması için gerekli başvuruların yapılacağına dair Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından rapor ekinde yer verilen yazılı beyanı dikkate alınarak, rapora konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne “Proje” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. Riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapılar yasal süresi içerisinde yıkılmıştır.

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 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.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile arsa sahibi Yeşil Global İnşaat Turizm A.Ş. arasında düzenlenen satış vaadi sözleşmesine istinaden tasarlanan proje için yapı ruhsatı düzenlenmiş ancak 3194 sayılı imar kanunu kapsamında ruhsat süresi içerisinde proje inşaatına başlanmadığı için ruhsat hükümsüz hale gelmiştir. Bu sebeple değerlemede söz konusu proje dikkate alınmamış olup arsa değeri takdir edilmiştir. Ancak rapor konusu arsa maliki Yeşil Global İnşaat Turizm A.Ş. ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında satış vaadi sözleşmesine konu Topkapı Elexia projesinin uygulanması için ruhsatların yenileneceğine ilişkin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yazılı beyan ibraz edilmesi sebebiyle taşınmazın söz konusu projenin uygulanmamış olması sebebiyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 57 (elli yedi) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

Arsa için değer takdiri esnasında, imar planına göre semt spor sahası olarak ayrılan 50 m2'lik kısım göz önünde bulundurulmuştur.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	107.825.560,00	16.343.149,02	18.122.552,02
KDV DAHİL	127.234.160,80	19.284.915,85	21.384.611,38
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			

Erdem YILMAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400890

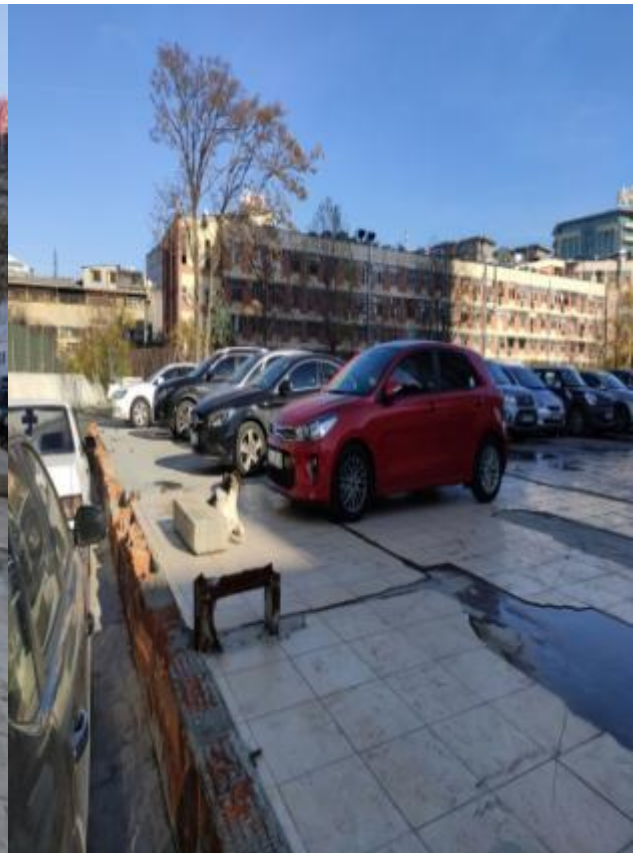
Ahmet Ulaş DEMİRAL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

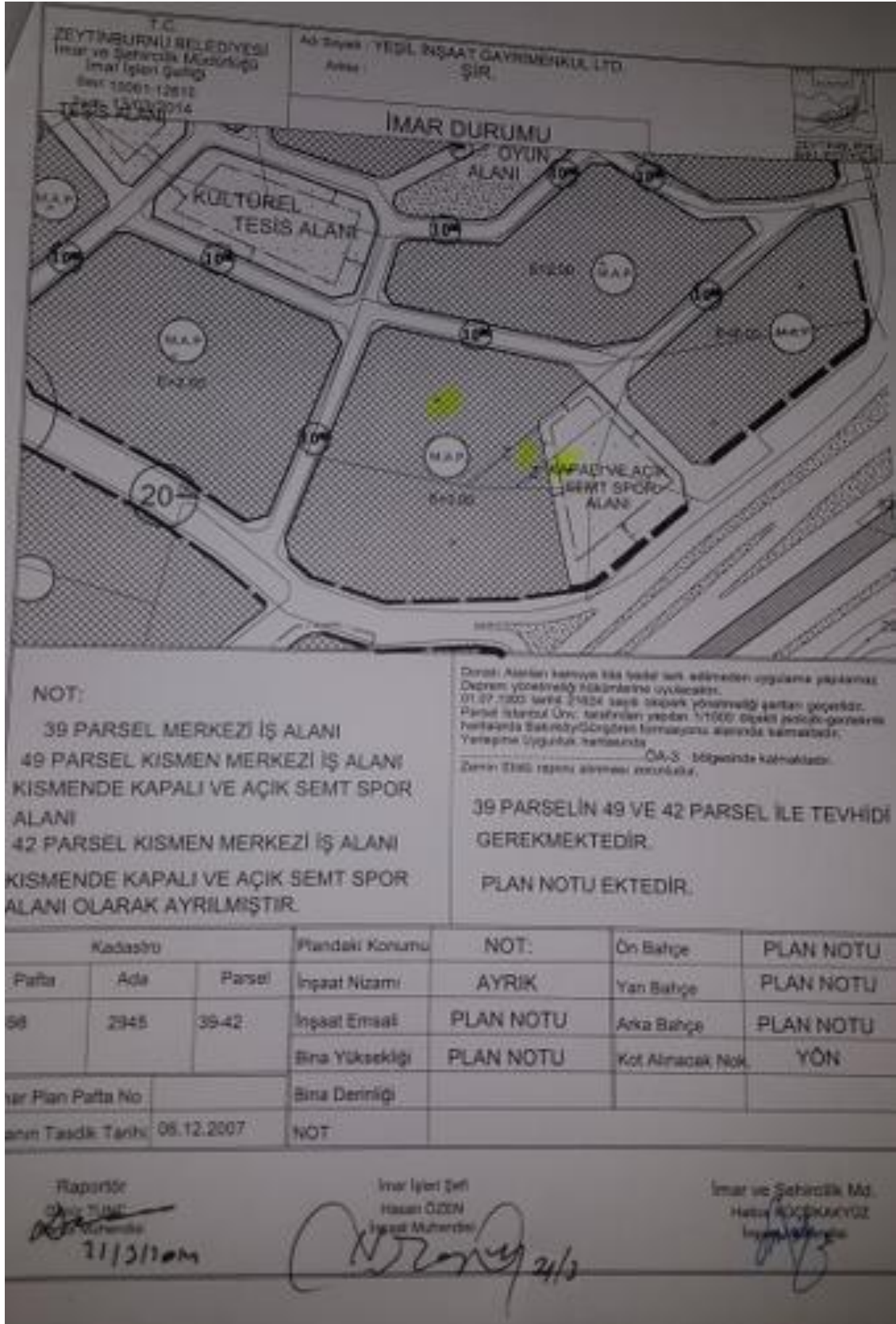
SPK Lisans No: 401869

12.EKLER





İMAR DURUMU

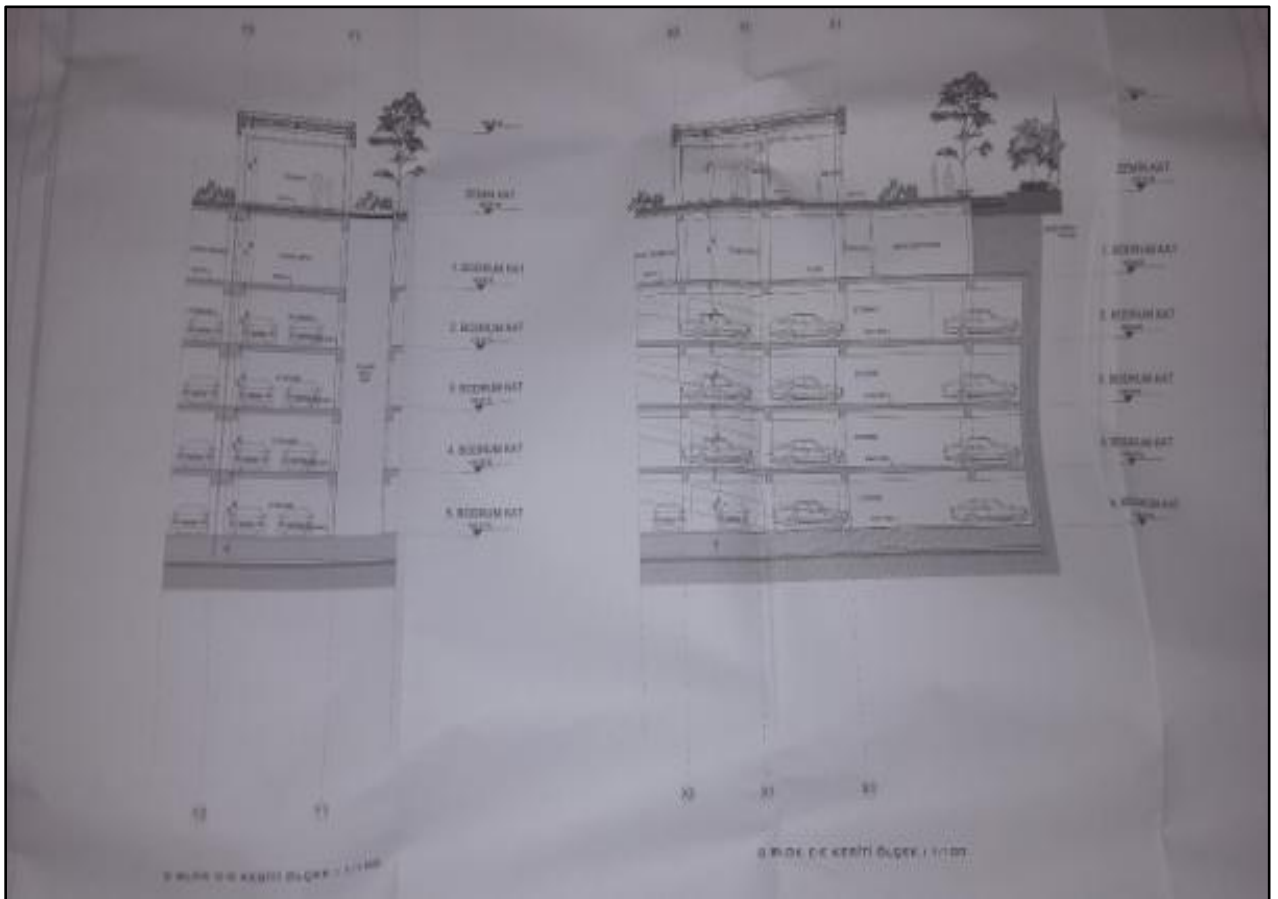
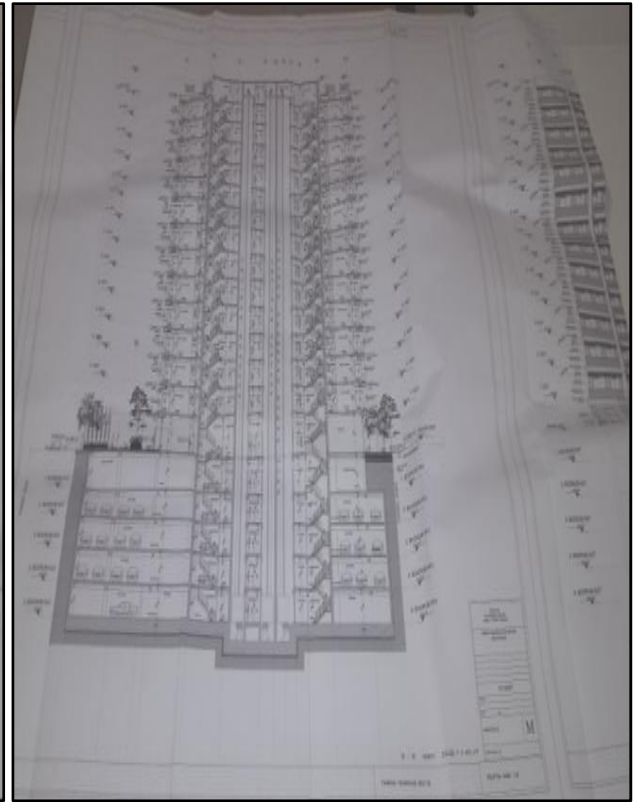
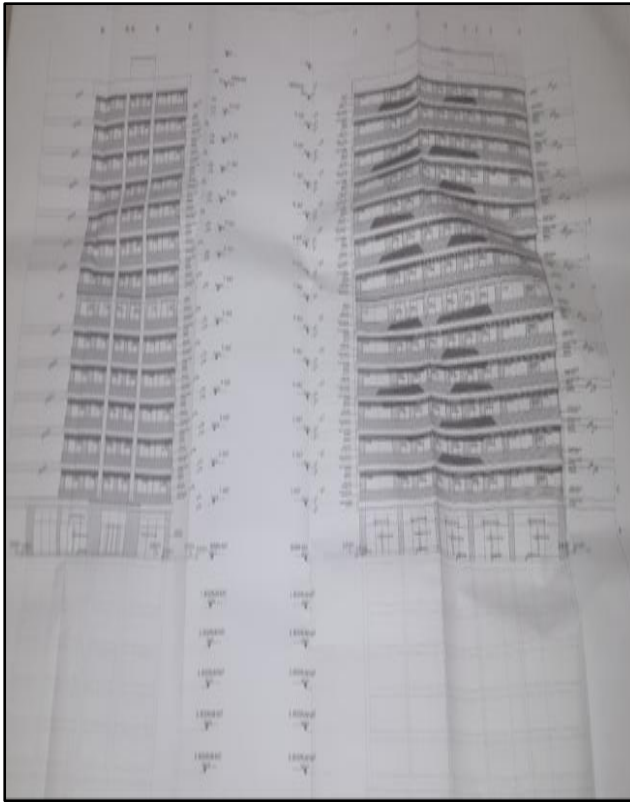


[illegible]

[illegible]

[illegible]

KESİTLER



TAKBİS

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: ERDEM YILMAZ

Tarih: 05/12/2019 17:03

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
182419259447	2019-12-05-17.02.27.644253	25944
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	87390541	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe:	İSTANBUL ZEYİTBURNU	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Zeytinburnu TM	
Mahalle / Köy Adı:	MERKEZEFENDİ M	
Mevki:		
Cik / Sayfa:	98/9595	
Kayıt Durum:	Aktif	

Taşınmaz (Şerh / Boyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Boyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		Zeytinburnu TM 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi Yev: 14345 Tarih: 27/11/2014	
Boyan	BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/703 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		Zeytinburnu TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararının Belirtmesinin Tesisi Yev: 12379 Tarih: 09/10/2018	
Boyan	BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/11/2018 tarih 2018/797 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		Zeytinburnu TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararının Belirtmesinin Tesisi Yev: 13847 Tarih: 02/11/2018	

Müküyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

1 / 4

287262852	(SN:7810412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9500459611	Paylı Müküyet /	102651 / 915850	Zeytinburnu TM İrtifak İşlemi (TSM) Yev: 15419 Tarih: 17/12/2014	
-----------	---	-----------------	-----------------	--	--

Hisse (Şerh / Boyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 1066821.06 TL (Alacaklı : davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü)		Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 11341 Tarih: 18/09/2018	
Serh	İcraı Haciz : BAKIRKÖY 4.İCRA DAİRESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı : OZKAN ARICI lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcraı Haciz Tesisi Yev: 12127 Tarih: 04/10/2018	
Serh	İcraı Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 51605.28 TL bedel ile Alacaklı : OGUZHAN AÇIL lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcraı Haciz Tesisi Yev: 12133 Tarih: 04/10/2018	
Serh	İcraı Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1 İCRA DAİRESİ nin 04/01/2019 tarih 2018/37516 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 20929.08 TL bedel ile Alacaklı : enerjisa istanbul anadolul yakaıı elektrik şirkatınde satış a.ş. lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcraı Haciz Tesisi Yev: 157 Tarih: 04/01/2019	
Serh	İcraı Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 21/02/2018 tarih 2018/16166 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 41052.59 TL bedel ile Alacaklı : HÜSEYİN AKSU lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcraı Haciz Tesisi Yev: 2453 Tarih: 22/02/2018	
Serh	Kamu Haczi : ZEYİTBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2019 tarih E.48362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 580446.13 TL (Alacaklı : ZEYİTBURNU BELEDİYESİ)		Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 16335 Tarih: 22/11/2019	

Rahin

Miktar	Faiz	Demo /Bıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
5.200.000.00 TL	%36	1/0		Yok	(SN-31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Zeytinburnu TM İpotek Tesisi Yev: 14682 Tarih: 03/12/2014	
4.000.000.00 USD	%18	2/0	F.B.K.	Yok	(SN-31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Zeytinburnu TM İpotek Tesisi Yev: 14703 Tarih: 03/12/2014	
38.000.000.00 TL	%36 Değişik en	3/0	F.B.K.	Var	(SN-31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Zeytinburnu TM İpotek Tesisi Yev: 8224 Tarih: 24/06/2015	

2 / 4

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
28726253	(SN:7810412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9500459611	Paylı Mülkiyet /	813199 / 915850	Zeytinburnu TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 15419 Tarih: 17/12/2014	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	Kamu Haciz : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 18/09/2018 tarih 831634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 1066521.08 TL (Alacaklı : davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü)		Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 11341 Tarih: 18/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 4.İCRA DAİRESİ'nin 03/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı : OZKAN ARICI lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12127 Tarih: 04/10/2018	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı : OĞUZHAN AÇIL lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12133 Tarih: 04/10/2018	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1 İCRA DAİRESİ'nin 04/01/2019 tarih 2018/37515 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 20928.09 TL bedel ile Alacaklı : enrejos istanbul anadolu yakası elektrik perakende satış a.ş. lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 157 Tarih: 04/01/2019	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ'nin 21/02/2019 tarih 2018/16166 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 41052.59 TL bedel ile Alacaklı : HÜSEYİN AKSU lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 2453 Tarih: 22/02/2019	
Serh	Kamu Haciz : ZEYİTBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 21/11/2019 tarih E 48352 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 580445.13 TL (Alacaklı : ZEYİTBURNU BELEDİYESİ)		Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 16335 Tarih: 22/11/2019	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece/Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
82.000.000.00 TL	%36	1/0		Yok	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Zeytinburnu TM İpotek Tesisi Yev: 14731 Tarih: 04/12/2014	
37.000.000.00 USD	%15	2/0	F.B.K.	Yok	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Zeytinburnu TM İpotek Tesisi Yev: 14744 Tarih: 04/12/2014	

3 / 4

38.000.000.00 TL	%36 Değişik en	3/0	F.B.K.	Var	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Zeytinburnu TM İpotek Tesisi Yev: 8224 Tarih: 24/06/2015	
------------------	----------------------	-----	--------	-----	--	--	--

4 / 4

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 15/11/2016 Yev.No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ	
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	15 Kasım 2016 13661	
LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel:+902125262295 Fax:+902125115429	(Onbeş Kasım İkibinonaltı) Salı günü 15/11/2016 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Vekili İmzaya 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 sebebi ile nedeni ile gidilen Yılanlı Ayazma Yolu n.15 z.burnu istanbul adresinde 9500459611 vergi numaralı 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 İli, Şebinkarahisar İlçesi, 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 Merkez Efendi Mh Yılanlı Ayazma Yolu No: 15 / K18 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 İli, Hendek İlçesi, 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 istedikleri, ilgililerin 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 tarihinden itibaren münferit süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; KAMİL ENGİN YEŞİL, ABDULLAH ATICI şu suretle söze başladılar. *** MADDE 1- TARAFLAR: 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 15.11.2016 tarihinde akdedilmiştir. ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı Taraf ve birlikte Taraflar olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır. MADDE 2- TAŞINMAZ: SATICI, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada, 51 Parsel'de yapımına başladığı Elexia Topkapı adıyla maruf Projede (PROJE), ekli listede (Ek-1) detay bilgileri bulunan 75 adet bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değeri Kağıt bedeli maktubuz karşılığında tahsil edilmiştir.
VP22 A/5 Yarı : 8/8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201611150340010 - 3040056362

15 Kasım 2016

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 15/11/2016
Yev.No: (A)T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİİSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRKLALELİ GENÇTÜRK
CD. YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMINÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel: +902125282295
Fax: +902125115429

29.084.000 TL bedel mukabilinde ve işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde (SÖZLEŞME) yazılı koşullarla ALICI ya satmayı; ALICI da almayı kabul ve taahhüt etmiştir. ALICI'nın EK-1 de detay bilgileri verilen bağımsız bölümlerden farklı bağımsız bölüm almak istemesi durumunda, taşınmazların değerlendirme fiyatları esas alınarak %20 oranında iskonto uygulanarak takas hakkı SATICI tarafından ALICI'ya tanınacaktır. .

MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ VE ÖDEME KOŞULLARI:

13661

İşbu SÖZLEŞME'nin bedeli KDV hariç 29.084.000 TL (SÖZLEŞME BEDELİ) dir.

SÖZLEŞME BEDELİ, ALICI tarafından Aralık 2016 tarihinden itibaren 24 eşit taksitle SATICI'nın banka hesabına ödenecektir.

MADDE 4- TESLİM VE TAPU DEVRİ:

SATICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM ün yapısını, yasal ve zorunlu mücbir nedenler dışında SÖZLEŞME'nin imza tarihinden itibaren 24 ay içerisinde (TESLİM TARİHİ) tamamlayacak ve Anahtar Teslimi olarak ALICI ya veya ALICI nin göstereceği 3. kişiye fiilen teslim edecektir.

Anahtar Teslimi nden maksat; satışa konu bağımsız bölümlerin tasdikli ve/veya revize edilmiş projelerine, işbu SÖZLEŞME'ye ve Mahal Listesi ne uygun şekilde tamamlanıp, ALICI ya teslimi ve ilgili belediyeye (tüm bağımsız bölüm maliklerinin yasal yükümlülüklerini yerine getirmesi, gerekli vekaletnameleri vermesi ve ilgili belediyeye emlak vergi beyannamesinin verilmesi ile cins tashihi harçlarını ödemiş olmaları kayıt ve şartıyla) iskan alımı için başvurulmasıdır (Anahtar Teslimi).

SATICI, iskan (yapı kullanma izin belgesini), satışa konu bağımsız bölümlerin Anahtar Teslimi'nden sonra, 12 ay içerisinde alacak olup tapuda cins tashihi yapılarak kat mülkiyet tapularını ALICI ya veya ALICI nin göstereceği 3. kişilere teslim edecektir.

SATICI, SÖZLEŞME konusu bağımsız bölümleri belirtilen süre içerisinde ALICI ya Anahtar Teslimi olarak teslim etmemesi veya edememesi halinde, ALICI nin 3. Kişiler/müşteriler ve/veya Bankalar nedeniyle maruz kalacağı her türlü talep, masraf, ödeme, faiz, komisyon, gecikme cezası, gecikme kirası gibi ve bunlarla sınırlı olmaksızın ALICI nin katlanacağı her türlü yük ve ferileri ALICI nin talebi ile SATICI 3 gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

SATICI, tapu devri yapılmaya kadar gayrimenkul üzerine ALICI'nın onayı olmadan herhangi bir kısıtlama, takyidat, ipotek konulmayacağını kabul ve taahhüt etmekte; aksi durumda ALICI'nın her tür zararını tazmin etme yükümlülüğünde olduğunu beyan etmektedir.

MADDE 5- MASRAF

İşbu Sözleşme ve eklerinden ve bunların uygulanmasından doğan tüm işlem harçları devir vergileri, tescil harçları ve diğer harç ve fonlar, ALICI tarafından karşılanacaktır.

MADDE 6- UYUŞMAZLIKLAR:

Tarafların birbirlerine güvenleri tam olup, işbu Sözleşmeyi en geniş iyi niyet kuralları çerçevesinde yapmış olduklarından, aralarında ihtilaf çıkmaması asıldır. İhtilaf halinde İstanbul (Çağlayan) Adliyesindeki Mahkemeler ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

MADDE 7- TEBLİGAT ADRESLERİ:

Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşmede yazılıdır. Taraflar adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmediği bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır.

MADDE 8- SÖZLEŞMENİN DİLİ, YETKİLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HÜKÜK:

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değeri Kâğıt bedeli makbuz karşılığında tahsil edilmiştir.
VP22 A / S Yayı : B / 8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201811150340010 - 3040056362

Türkiye Cumhuriyeti

15 Kasım 2016

Tarih: 15/11/2016
Yev.No: (A)

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLÜĞÜ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
CD. YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMINÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel: +902125115429
Fax: +902125115429

İşbu Sözleşme'nin dili Türkçe olup, işbu sözleşmenin uygulanmasından ve/veya yorumlanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlık, kural olarak ve öncelikle, iyi niyet hükümleri çerçevesinde, işbu Sözleşme'ye uygun olarak taraflarca müzakere edilip giderilecektir. Uyuşmazlığın konusunun ve çözüm için davetin karşı tarafa bildirimini müteakiben 15 (onbeş) gün içerisinde sonuç alınamaması halinde, İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

Taraflar işbu Sözleşme'den doğabilecek ihtilaflarda tarafların defter ve kayıtlarının HMK 193. maddesi anlamında muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edeceğini ve bu maddenin Delil Sözleşmesi niteliğinde olduğunu, belirtilen kayıtların usulüne uygun tutulduğunu kabul beyan ve taahhüt ederler.

MADDE 9- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ

13661

Dokuz maddeden ibaret işbu Sözleşme taraflarca dikkatlice okunmuş, müzakere edilmiş ve içeriği hiçbir şüpheye mahal vermeyecek şekilde tüm sonuçlarıyla anlaşılmiş bulunmaktadır. İstanbul'da 3 (üç) nüsha şeklinde tanzim edilen işbu Sözleşme 15.11.2016 tarihinde taraflarca imzalanmış ve imza anında yürürlüğe girmiştir. İmza anında işbu sözleşmenin ıslak imzalı birer nüshaları taraflara teslim edilmiş bulunmaktadır. diye sözlerini bitirdiler.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuryazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Onbeş Kasım İkinonaltı) Salı günü 15/11/2016

SATICI : YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM
OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ 9500459611
Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No: 15 / 16
Zeytinburnu / İSTANBUL
VEKİLİ: ABDULLAH ATICI

ALICI : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 4700032861
Merkez Efendi Mh Yılanlı Ayazma Yolu No:
15 / K18 Zeytinburnu / İSTANBUL
YETKİLİSİ: KAMİL ENGİN YEŞİL



İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK



No 13661

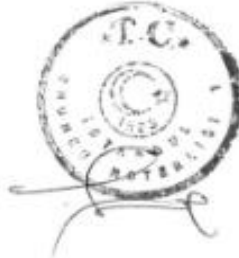
EK-2

15 Kasım 2016

KONUTLARA AİT MAHAL LİSTESİ	
DIŞ CEPHE	PREKAST CEPHE KAPLAMASI
DOĞRAMALAR	ALÜMİNYUM DOĞRAMA ISICAM
İÇ KAPILAR	MONOBLOK LAKE VEYA MUADİLİ KAPI
DIŞ KAPI	AHŞAP GYDİRMELİ ÇELİK KAPI
BALKON VE TERAS ZEMİNLERİ	1. SINIF PORSELEN SERAMİK KAPLAMA
ORTAK MERDİVEN, HOL ZEMİNLERİ	KAT HOLLERİ 1. SINIF GRANİT-SERAMİK KAPLAMA, ORTAK MERDİVEN BASAMAK VE SAHANLIKLARI TRAVERTEN VEYA MERMER VEYA SUNİ MERMER
ISLAK ZEMİNLER	1. SINIF SERAMİK
SALON VE ODA ZEMİNLERİ	1. SINIF LAMİNANT PARKE
ANTRE, KORİDOR VE HOL ZEMİNLERİ	1. SINIF SERAMİK VEYA 1. SINIF LAMİNANT PARKE
MUTFAK ARMATÜRLERİ	1. SINIF YERLİ VEYA YABANCI ARMATÖR
MUTFAK DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM GÖVDE LAMİNANT VEYA PVC KAPAK DOLAP, LAMİNANT TEZGAH
ANKASTRE ÜRÜN	SET ÜSTÜ OCAK, DAVLUMBAZ, FIRIN
BANYO VİTRİFİYE VE ARMATÜRLERİ	1. SINIF YERLİ VEYA YABANCI VİTRİFİYE VE ARMATÖRLER
DUŞ	BANYOLARDA AKRİLİK DUŞ TEKNESİ İLE DUŞAKABİN YAPILACAKTIR.
BANYO DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM VEYA MOFLAM GÖVDE, LAMİNANT VEYA PVC KAPLAMA KAPAK, ANKASTRE LAVABO VE AYNALAM, LAMİNANT TEZGAH
KONUTLARDA UYGULANACAK SİSTEMLER	
ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMLERİ	MERKEZİ ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMİ YAPILACAKTIR. ÖLÇÜMLEME PAY ÖLÇER İLE YAPILACAKTIR.
SU DEPOSU	MERKEZİ SU DEPOSU
ELEKTRİK	1. SINIF ANAHTAR VE PRİZLER
GÜVENLİK	24 SAAT KAPALI DEVRE KAMERA İZLEME SİSTEMİ
DİĞER	RENKLİ GÖRÜNTÜLÜ INTERCOM SİSTEMİ
KONUTLARA AİT SOSYAL VE ORTAK ALANLAR İLE DİĞER BİLGİLER	
SOSYAL DONATILAR	SPOR SALONU, SAUNA, KAPALI YÜZME HAYUZU, ÇOCUK OYUN ALANI
OTOPARK	YÖNETMELİKLERE UYGUN SAYIDA OTOPARK YAPILACAKTIR

ALICI

SATICI



No 13661

15 Kasım 2016

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ZEYTİNBURNU						
Mahallesi	MERKEZEFENDİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	F21C24D1C	2945	51	ha	m ²	dm ²	
					6.342,68 m ²		
Niteliği	BAHÇELİ BİR FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMLATİ VE ARSA						
Sınırı	Planındadır.						
Edinme Sebebi	MERKEZEFENDİ Mah. 2945 Ada 50 Parsel tapu matruhin ilraz işlemi (TSM) ile mülk.						
Sahibi	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ 102651/ 915850 YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ 813198/ 915850						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	15419	98	9595		17/12/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ATILIM A.Ş. 2016

Döner Sermaye İşlemine tabiidir ve tasvirdir.

Sok No 129

15 Kasım 2016

MUSTENIDATIR
104 Baskın Kalkınma Yat.

EK-1

BLOK	DAİRE NO	KİTLE	OKUL SAĞI	ALAN	YER	MAZAKA	KİTME	SAĞI	OKUL SAĞI	OKUL SAĞI
A	196	Konut	1+1	12	KÜZEY-BATI	OSMAN / DENİZ	221.92	248.55	1+1C	390,000.00 TL
A	197	Konut	1+1	12	KÜZEY-BATI	OSMAN / DENİZ	222.92	249.67	1+1C	390,000.00 TL
A	198	Konut	1+1	12	KÜZEY-BATI	OSMAN / DENİZ	223.91	250.79	1+1C	725,000.00 TL
A	199	Konut	1+1	12	KÜZEY	OSMAN	224.92	251.91	1+1B	385,000.00 TL
A	200	Konut	1+1	12	KÜZEY	OSMAN	225.92	253.03	1+1B	385,000.00 TL
A	201	Konut	1+1	12	KÜZEY	OSMAN	226.92	254.15	1+1B	385,000.00 TL
A	202	Konut	2+1	12	KÜZEY-DOĞU	YAN PEYZAL	227.92	255.27	2+1B	730,000.00 TL
A	203	Konut	2+1	12	GÜNEY-DOĞU	İÇERİ	228.92	256.39	2+1B	730,000.00 TL
A	204	Konut	1+1	12	GÜNEY	İÇERİ	229.92	257.51	1+1B	385,000.00 TL
A	205	Konut	1+1	12	GÜNEY	İÇERİ	230.92	258.63	1+1B	385,000.00 TL
A	206	Konut	1+1	12	GÜNEY	İÇERİ	231.92	259.75	1+1B	385,000.00 TL
A	207	Konut	1+1	12	GÜNEY-DOĞU	İÇERİ	232.92	260.87	1+1A	385,000.00 TL
A	208	Konut	1+1	12	GÜNEY-DOĞU	İÇERİ	233.92	261.99	1+1A	385,000.00 TL
A	209	Konut	2+1	12	GÜNEY-DOĞU	İÇERİ / DENİZ ++	234.92	263.11	2+1A	720,000.00 TL
A	210	Konut	2+1	12	GÜNEY-BATI	OSMAN / DENİZ +++	235.92	264.23	2+1A	720,000.00 TL
A	211	Konut	1+1	12	KÜZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	236.92	265.35	1+1C	390,000.00 TL
A	212	Konut	1+1	12	KÜZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	237.92	266.47	1+1C	390,000.00 TL
A	213	Konut	1+1	12	KÜZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	238.92	267.59	1+1C	390,000.00 TL
A	214	Konut	1+1	12	KÜZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	239.92	268.71	1+1C	390,000.00 TL
A	215	Konut	1+1	12	KÜZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	240.92	269.83	1+1C	725,000.00 TL
A	216	Konut	1+1	12	KÜZEY	OSMAN	241.92	270.95	1+1B	385,000.00 TL
A	217	Konut	1+1	12	KÜZEY	OSMAN	242.92	272.07	1+1B	385,000.00 TL
A	218	Konut	1+1	12	KÜZEY	OSMAN	243.92	273.19	1+1B	385,000.00 TL
A	219	Konut	2+1	12	KÜZEY-DOĞU	YAN PEYZAL	244.92	274.31	2+1B	730,000.00 TL
A	220	Konut	2+1	12	GÜNEY-DOĞU	İÇERİ	245.92	275.43	2+1B	730,000.00 TL
A	221	Konut	1+1	12	GÜNEY	İÇERİ	246.92	276.55	1+1B	385,000.00 TL
B	1	Konut	1+1	Zemin	DOĞU	OSMAN	247.92	277.67	1+1D	370,000.00 TL
B	2	Konut	1+1	Zemin	DOĞU	OSMAN	248.92	278.79	1+1D	370,000.00 TL
B	3	Konut	1+1	1	BATI	İÇERİ	249.92	279.91	1+1D	375,000.00 TL
B	4	Konut	2+1	1	KÜZEY-BATI	İÇERİ	250.92	281.03	2+1C	720,000.00 TL
B	5	Konut	2+1	1	KÜZEY-DOĞU	OSMAN	251.92	282.15	2+1C	720,000.00 TL
B	6	Konut	1+1	1	DOĞU	OSMAN	252.92	283.27	1+1D	375,000.00 TL
B	7	Konut	1+1	1	DOĞU	OSMAN	253.92	284.39	1+1D	375,000.00 TL
B	8	Konut	1+1	1	DOĞU	OSMAN	254.92	285.51	1+1D	375,000.00 TL
B	9	Konut	1+1	1	DOĞU	OSMAN	255.92	286.63	1+1D	375,000.00 TL
B	10	Konut	2+1	1	GÜNEY-DOĞU	OSMAN	256.92	287.75	2+1C	720,000.00 TL
B	11	Konut	2+1	1	GÜNEY-BATI	İÇERİ	257.92	288.87	2+1C	720,000.00 TL
B	12	Konut	1+1	1	BATI	İÇERİ	258.92	289.99	1+1D	375,000.00 TL
B	13	Konut	1+1	1	BATI	İÇERİ	259.92	291.11	1+1D	375,000.00 TL
B	14	Konut	1+1	1	BATI	İÇERİ	260.92	292.23	1+1D	375,000.00 TL
B	15	Konut	1+1	2	BATI	İÇERİ	261.92	293.35	1+1D	380,000.00 TL
B	16	Konut	2+1	2	KÜZEY-BATI	İÇERİ	262.92	294.47	2+1C	725,000.00 TL
B	17	Konut	2+1	2	KÜZEY-DOĞU	OSMAN	263.92	295.59	2+1C	725,000.00 TL
B	18	Konut	1+1	2	DOĞU	OSMAN	264.92	296.71	1+1D	380,000.00 TL
B	19	Konut	1+1	2	DOĞU	OSMAN	265.92	297.83	1+1D	380,000.00 TL
B	20	Konut	1+1	2	DOĞU	OSMAN	266.92	298.95	1+1D	380,000.00 TL
B	21	Konut	1+1	2	DOĞU	OSMAN	267.92	300.07	1+1D	380,000.00 TL
B	22	Konut	2+1	2	GÜNEY-DOĞU	OSMAN	268.92	301.19	2+1C	725,000.00 TL
B	23	Konut	2+1	2	GÜNEY-BATI	İÇERİ	269.92	302.31	2+1C	725,000.00 TL
B	24	Konut	1+1	2	BATI	İÇERİ	270.92	303.43	1+1D	380,000.00 TL
B	25	Konut	1+1	2	BATI	İÇERİ	271.92	304.55	1+1D	380,000.00 TL
B	26	Konut	1+1	2	BATI	İÇERİ	272.92	305.67	1+1D	380,000.00 TL
B	27	Konut	2+1	3	BATI	İÇERİ	273.92	306.79	1+1D	380,000.00 TL
B	28	Konut	2+1	3	KÜZEY-BATI	İÇERİ	274.92	307.91	2+1C	725,000.00 TL
B	29	Konut	2+1	3	KÜZEY-DOĞU	OSMAN	275.92	309.03	2+1C	725,000.00 TL
B	30	Konut	1+1	3	DOĞU	OSMAN	276.92	310.15	1+1D	380,000.00 TL
B	31	Konut	1+1	3	DOĞU	OSMAN	277.92	311.27	1+1D	380,000.00 TL
B	32	Konut	1+1	3	DOĞU	OSMAN	278.92	312.39	1+1D	380,000.00 TL
B	33	Konut	1+1	3	DOĞU	OSMAN	279.92	313.51	1+1D	380,000.00 TL
B	34	Konut	2+1	3	GÜNEY-DOĞU	OSMAN	280.92	314.63	2+1C	725,000.00 TL
B	35	Konut	2+1	3	GÜNEY-BATI	İÇERİ	281.92	315.75	2+1C	725,000.00 TL
B	36	Konut	1+1	3	BATI	İÇERİ	282.92	316.87	1+1D	380,000.00 TL
B	37	Konut	1+1	3	BATI	İÇERİ	283.92	317.99	1+1D	380,000.00 TL
B	38	Konut	1+1	3	BATI	İÇERİ	284.92	319.11	1+1D	380,000.00 TL
B	39	Konut	1+1	4	BATI	İÇERİ	285.92	320.23	1+1D	380,000.00 TL

EK-1

SATO BLOK	SATILAN BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	SATILAN KONUT NO	SATILAN KONUT NO	SATILAN KONUT NO	SATILAN KONUT NO	SATILAN KONUT NO
YİĞİT ÖYÜ	1	247.92	277.67	370,000.00	294,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	2	248.92	278.79	370,000.00	296,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	3	249.92	279.91	375,000.00	300,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	4	250.92	281.03	720,000.00	574,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	5	251.92	282.15	720,000.00	574,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	6	252.92	283.27	375,000.00	300,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	7	253.92	284.39	375,000.00	300,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	8	254.92	285.51	375,000.00	300,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	9	255.92	286.63	375,000.00	300,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	10	256.92	287.75	720,000.00	574,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	11	257.92	288.87	720,000.00	574,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	12	258.92	289.99	375,000.00	300,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	13	259.92	291.11	375,000.00	300,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	14	260.92	292.23	375,000.00	300,000.00	
YİĞİT ÖYÜ	29	285.92	320.23	380,000.00	304,000.00	

PK-1

Sl. No.	Particulars	Debit	Credit	Balance	Sl. No.	Particulars	Debit	Credit	Balance
1	By Balance			100.00	101	To Balance			100.00
2	By Cash			200.00	102	To Cash			200.00
3	By Bank			300.00	103	To Bank			300.00
4	By Debtors			400.00	104	To Debtors			400.00
5	By Creditors			500.00	105	To Creditors			500.00
6	By Income			600.00	106	To Income			600.00
7	By Expenses			700.00	107	To Expenses			700.00
8	By Assets			800.00	108	To Assets			800.00
9	By Liabilities			900.00	109	To Liabilities			900.00
10	By Equity			1000.00	110	To Equity			1000.00
11	By Cash			1100.00	111	To Cash			1100.00
12	By Bank			1200.00	112	To Bank			1200.00
13	By Debtors			1300.00	113	To Debtors			1300.00
14	By Creditors			1400.00	114	To Creditors			1400.00
15	By Income			1500.00	115	To Income			1500.00
16	By Expenses			1600.00	116	To Expenses			1600.00
17	By Assets			1700.00	117	To Assets			1700.00
18	By Liabilities			1800.00	118	To Liabilities			1800.00
19	By Equity			1900.00	119	To Equity			1900.00
20	By Cash			2000.00	120	To Cash			2000.00
21	By Bank			2100.00	121	To Bank			2100.00
22	By Debtors			2200.00	122	To Debtors			2200.00
23	By Creditors			2300.00	123	To Creditors			2300.00
24	By Income			2400.00	124	To Income			2400.00
25	By Expenses			2500.00	125	To Expenses			2500.00
26	By Assets			2600.00	126	To Assets			2600.00
27	By Liabilities			2700.00	127	To Liabilities			2700.00
28	By Equity			2800.00	128	To Equity			2800.00
29	By Cash			2900.00	129	To Cash			2900.00
30	By Bank			3000.00	130	To Bank			3000.00
31	By Debtors			3100.00	131	To Debtors			3100.00
32	By Creditors			3200.00	132	To Creditors			3200.00
33	By Income			3300.00	133	To Income			3300.00
34	By Expenses			3400.00	134	To Expenses			3400.00
35	By Assets			3500.00	135	To Assets			3500.00
36	By Liabilities			3600.00	136	To Liabilities			3600.00
37	By Equity			3700.00	137	To Equity			3700.00
38	By Cash			3800.00	138	To Cash			3800.00
39	By Bank			3900.00	139	To Bank			3900.00
40	By Debtors			4000.00	140	To Debtors			4000.00
41	By Creditors			4100.00	141	To Creditors			4100.00
42	By Income			4200.00	142	To Income			4200.00
43	By Expenses			4300.00	143	To Expenses			4300.00
44	By Assets			4400.00	144	To Assets			4400.00
45	By Liabilities			4500.00	145	To Liabilities			4500.00
46	By Equity			4600.00	146	To Equity			4600.00
47	By Cash			4700.00	147	To Cash			4700.00
48	By Bank			4800.00	148	To Bank			4800.00
49	By Debtors			4900.00	149	To Debtors			4900.00
50	By Creditors			5000.00	150	To Creditors			5000.00
51	By Income			5100.00	151	To Income			5100.00
52	By Expenses			5200.00	152	To Expenses			5200.00
53	By Assets			5300.00	153	To Assets			5300.00
54	By Liabilities			5400.00	154	To Liabilities			5400.00
55	By Equity			5500.00	155	To Equity			5500.00
56	By Cash			5600.00	156	To Cash			5600.00
57	By Bank			5700.00	157	To Bank			5700.00
58	By Debtors			5800.00	158	To Debtors			5800.00
59	By Creditors			5900.00	159	To Creditors			5900.00
60	By Income			6000.00	160	To Income			6000.00
61	By Expenses			6100.00	161	To Expenses			6100.00
62	By Assets			6200.00	162	To Assets			6200.00
63	By Liabilities			6300.00	163	To Liabilities			6300.00
64	By Equity			6400.00	164	To Equity			6400.00
65	By Cash			6500.00	165	To Cash			6500.00
66	By Bank			6600.00	166	To Bank			6600.00
67	By Debtors			6700.00	167	To Debtors			6700.00
68	By Creditors			6800.00	168	To Creditors			6800.00
69	By Income			6900.00	169	To Income			6900.00
70	By Expenses			7000.00	170	To Expenses			7000.00
71	By Assets			7100.00	171	To Assets			7100.00
72	By Liabilities			7200.00	172	To Liabilities			7200.00
73	By Equity			7300.00	173	To Equity			7300.00
74	By Cash			7400.00	174	To Cash			7400.00
75	By Bank			7500.00	175	To Bank			7500.00
76	By Debtors			7600.00	176	To Debtors			7600.00
77	By Creditors			7700.00	177	To Creditors			7700.00
78	By Income			7800.00	178	To Income			7800.00
79	By Expenses			7900.00	179	To Expenses			7900.00
80	By Assets			8000.00	180	To Assets			8000.00
81	By Liabilities			8100.00	181	To Liabilities			8100.00
82	By Equity			8200.00	182	To Equity			8200.00
83	By Cash			8300.00	183	To Cash			8300.00
84	By Bank			8400.00	184	To Bank			8400.00
85	By Debtors			8500.00	185	To Debtors			8500.00
86	By Creditors			8600.00	186	To Creditors			8600.00
87	By Income			8700.00	187	To Income			8700.00
88	By Expenses			8800.00	188	To Expenses			8800.00
89	By Assets			8900.00	189	To Assets			8900.00
90	By Liabilities			9000.00	190	To Liabilities			9000.00
91	By Equity			9100.00	191	To Equity			9100.00
92	By Cash			9200.00	192	To Cash			9200.00
93	By Bank			9300.00	193	To Bank			9300.00
94	By Debtors			9400.00	194	To Debtors			9400.00
95	By Creditors			9500.00	195	To Creditors			9500.00
96	By Income			9600.00	196	To Income			9600.00
97	By Expenses			9700.00	197	To Expenses			9700.00
98	By Assets			9800.00	198	To Assets			9800.00
99	By Liabilities			9900.00	199	To Liabilities			9900.00
100	By Equity			10000.00	200	To Equity			10000.00

№ 13661
15 Kasım 2016

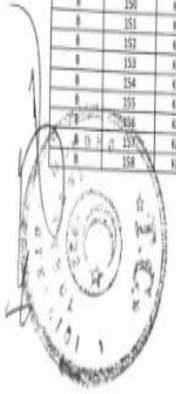
MUSTENİDATTIR
Tic. Sic. No: 274444
Tic. Sic. No: 274444

EK-1

S. NO	SARF NO	İTİFAK	İTİFAK NO	İL	İLİÇİ	MARSAZ	NET M2	NET M2	GAYRİMENKUL DİR.	TAKVİDİ ENERJİ (KWH/AY)
8	105	Konut	1+1	9	DOĞU	OSARI	351.92	394.15	1+10	380,000.00 TL
8	106	Konut	2+1	9	GÜNEY-DOĞU	OSARI	352.92	395.27	2+10	725,000.00 TL
8	107	Konut	2+1	9	GÜNEY-BATI	İÇERİ / DENİZ +	353.92	396.39	2+10	725,000.00 TL
8	108	Konut	1+1	9	BATI	İÇERİ / DENİZ +	354.92	397.51	1+10	380,000.00 TL
8	109	Konut	1+1	9	BATI	İÇERİ / DENİZ	355.92	398.63	1+10	380,000.00 TL
8	110	Konut	1+1	9	BATI	İÇERİ / DENİZ	356.92	399.75	1+10	380,000.00 TL
8	111	Konut	1+1	10	BATI	İÇERİ / DENİZ	357.92	400.87	1+10	380,000.00 TL
8	112	Konut	2+1	10	KUZUY-BATI	İÇERİ / DENİZ	358.92	401.99	2+10	725,000.00 TL
8	113	Konut	2+1	10	KUZUY-DOĞU	OSARI	359.92	403.11	2+10	725,000.00 TL
8	114	Konut	1+1	10	DOĞU	OSARI	360.92	404.23	1+10	380,000.00 TL
8	115	Konut	1+1	10	DOĞU	OSARI	361.92	405.35	1+10	380,000.00 TL
8	116	Konut	1+1	10	DOĞU	OSARI	362.92	406.47	1+10	380,000.00 TL
8	117	Konut	1+1	10	DOĞU	OSARI	363.92	407.59	1+10	380,000.00 TL
8	118	Konut	2+1	10	GÜNEY-DOĞU	OSARI	364.92	408.71	2+10	725,000.00 TL
8	119	Konut	2+1	10	GÜNEY-BATI	İÇERİ / DENİZ +	365.92	409.83	2+10	725,000.00 TL
8	120	Konut	1+1	10	BATI	İÇERİ / DENİZ +	366.92	410.95	1+10	380,000.00 TL
8	121	Konut	1+1	10	BATI	İÇERİ / DENİZ +	367.92	412.07	1+10	380,000.00 TL
8	122	Konut	1+1	10	BATI	İÇERİ / DENİZ	368.92	413.19	1+10	380,000.00 TL
8	123	Konut	1+1	11	BATI	İÇERİ / DENİZ	369.92	414.31	1+10	380,000.00 TL
8	124	Konut	2+1	11	KUZUY-BATI	İÇERİ / DENİZ +	370.92	415.43	2+10	725,000.00 TL
8	125	Konut	2+1	11	KUZUY-DOĞU	OSARI	371.92	416.55	2+10	725,000.00 TL
8	126	Konut	1+1	11	DOĞU	OSARI	372.92	417.67	1+10	380,000.00 TL
8	127	Konut	1+1	11	DOĞU	OSARI	373.92	418.79	1+10	380,000.00 TL
8	128	Konut	1+1	11	DOĞU	OSARI	374.92	419.91	1+10	380,000.00 TL
8	129	Konut	1+1	11	DOĞU	OSARI	375.92	421.03	1+10	380,000.00 TL
8	130	Konut	2+1	11	GÜNEY-DOĞU	OSARI	376.92	422.15	2+10	725,000.00 TL
8	131	Konut	2+1	11	GÜNEY-BATI	İÇERİ / DENİZ +	377.92	423.27	2+10	725,000.00 TL
8	132	Konut	1+1	11	BATI	İÇERİ / DENİZ +	378.92	424.39	1+10	380,000.00 TL
8	133	Konut	1+1	11	BATI	İÇERİ / DENİZ +	379.92	425.51	1+10	380,000.00 TL
8	134	Konut	1+1	11	BATI	İÇERİ / DENİZ +	380.92	426.63	1+10	380,000.00 TL
8	135	Konut	1+1	12	BATI	İÇERİ / DENİZ +	381.92	427.75	1+10	380,000.00 TL
8	136	Konut	2+1	12	KUZUY-BATI	İÇERİ / DENİZ +	382.92	428.87	2+10	725,000.00 TL
8	137	Konut	2+1	12	KUZUY-DOĞU	OSARI / DENİZ +	383.92	429.99	2+10	725,000.00 TL
8	138	Konut	1+1	12	DOĞU	OSARI / DENİZ +	384.92	431.11	1+10	380,000.00 TL
8	139	Konut	1+1	12	DOĞU	OSARI / DENİZ +	385.92	432.23	1+10	380,000.00 TL
8	140	Konut	1+1	12	DOĞU	OSARI / DENİZ +	386.92	433.35	1+10	380,000.00 TL
8	141	Konut	1+1	12	DOĞU	OSARI / DENİZ +	387.92	434.47	1+10	380,000.00 TL
8	142	Konut	2+1	12	GÜNEY-DOĞU	OSARI / DENİZ +	388.92	435.59	2+10	725,000.00 TL
8	143	Konut	2+1	12	GÜNEY-BATI	İÇERİ / DENİZ +	389.92	436.71	2+10	725,000.00 TL
8	144	Konut	1+1	12	BATI	İÇERİ / DENİZ +	390.92	437.83	1+10	380,000.00 TL
8	145	Konut	1+1	12	BATI	İÇERİ / DENİZ +	391.92	438.95	1+10	380,000.00 TL
8	146	Konut	1+1	12	BATI	İÇERİ / DENİZ +	392.92	440.07	1+10	380,000.00 TL
8	147	Konut	1+1	13	BATI	İÇERİ / DENİZ +	393.92	441.19	1+10	380,000.00 TL
8	148	Konut	2+1	13	KUZUY-BATI	İÇERİ / DENİZ +	394.92	442.31	2+10	725,000.00 TL
8	149	Konut	2+1	13	KUZUY-DOĞU	OSARI / DENİZ +	395.92	443.43	2+10	725,000.00 TL
8	150	Konut	1+1	13	DOĞU	OSARI / DENİZ +	396.92	444.55	1+10	380,000.00 TL
8	151	Konut	1+1	13	DOĞU	OSARI / DENİZ +	397.92	445.67	1+10	380,000.00 TL
8	152	Konut	1+1	13	DOĞU	OSARI / DENİZ +	398.92	446.79	1+10	380,000.00 TL
8	153	Konut	1+1	13	DOĞU	OSARI / DENİZ +	399.92	447.91	1+10	380,000.00 TL
8	154	Konut	2+1	13	GÜNEY-DOĞU	OSARI / DENİZ +	400.92	449.03	2+10	725,000.00 TL
8	155	Konut	2+1	13	GÜNEY-BATI	İÇERİ / DENİZ +	401.92	450.15	2+10	725,000.00 TL
8	156	Konut	1+1	13	BATI	İÇERİ / DENİZ +	402.92	451.27	1+10	380,000.00 TL
8	157	Konut	1+1	13	BATI	İÇERİ / DENİZ +	403.92	452.39	1+10	380,000.00 TL
8	158	Konut	1+1	13	BATI	İÇERİ / DENİZ +	404.92	453.51	1+10	380,000.00 TL

EK-1

SATILACAK SAĞD. BÜLGE	SATILACAK BAĞIMSIZ KÖYÜM NO	SATILACAK KONUT NET M2	SATILACAK KONUT BRUT M2	SATILACAK KONUTLUK TAHSİS EDİLEN DİĞER FİYAT	SATIRI
YESİL GYO	105	351.92	394.15	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	106	352.92	395.27	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	107	353.92	396.39	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	108	354.92	397.51	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	109	355.92	398.63	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	110	356.92	399.75	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	111	357.92	400.87	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	112	358.92	401.99	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	113	359.92	403.11	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	114	360.92	404.23	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	115	361.92	405.35	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	116	362.92	406.47	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	117	363.92	407.59	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	118	364.92	408.71	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	119	365.92	409.83	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	120	366.92	410.95	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	121	367.92	412.07	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	122	368.92	413.19	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	123	369.92	414.31	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	124	370.92	415.43	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	125	371.92	416.55	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	126	372.92	417.67	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	127	373.92	418.79	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	128	374.92	419.91	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	129	375.92	421.03	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	130	376.92	422.15	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	131	377.92	423.27	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	132	378.92	424.39	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	133	379.92	425.51	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	134	380.92	426.63	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	135	381.92	427.75	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	136	382.92	428.87	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	137	383.92	429.99	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	138	384.92	431.11	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	139	385.92	432.23	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	140	386.92	433.35	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	141	387.92	434.47	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	142	388.92	435.59	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	143	389.92	436.71	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	144	390.92	437.83	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	145	391.92	438.95	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	146	392.92	440.07	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	147	393.92	441.19	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	148	394.92	442.31	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	149	395.92	443.43	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	150	396.92	444.55	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	151	397.92	445.67	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	152	398.92	446.79	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	153	399.92	447.91	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	154	400.92	449.03	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	155	401.92	450.15	725,000.00	580,000.00
YESİL GYO	156	402.92	451.27	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	157	403.92	452.39	380,000.00	384,000.00
YESİL GYO	158	404.92	453.51	380,000.00	384,000.00
75 BAĞI		24,772.00		1,743,355.00	21,000,000.00



MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılmaz
6/6

13661
15 Kasım 2016

Türkiye Cumhuriyeti

No 13661

Tarih: 15/08/2016
Yev.No: (A)

DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

No 10720

SÜRELİDİR: Bu vekaletname 15.08.2017 (Onbeş Ağustos ikibinonyedi) Salı günü mesai bitimine kadar geçerlidir.

15 Kasım 2016

T.C.
İSTANBUL 10
NOTERLİĞİ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
C.D. YILDIZ HAN NO:27
K.3 EMINÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel: +902125262255
Fax: +902123115429



Onbeş Ağustos ikibinonyedi, Pazartesi günü 15/08/2016
Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine imzaya Yetkili Başkatip
Soner AYÇİÇEK Laleli Gençtürk C.d.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki
daireimde görev yaparken davet üzerine işlerin yoğunluğa nedeni ile nedeni ile gidilen Topkapı Yılları
Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde 9500459611 vergi numarası Topkapı
GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği
Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğuna ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL
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
ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğunu ve ilgiliden KAMİL ENGİN YEŞİL adlı
kişinin okuryazar olduğunu anladım. İSTANBUL 10. Noterliğinden 24/06/2015 tarih ve 8534 yevmiye no ile
tasdikli imza sirkülesinin incelenmesinden YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ
ünvanlı şirketi 12/06/2015 tarihinden itibaren MÜNFERİT 3 YIL süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli
kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgili KAMİL ENGİN YEŞİL bu suretle söze bağlandı.

*Şirketimizin sahibi veya hissedarı bulunduğu veya bulunacağı İSTANBUL İLİ, İLÇELERİ, KÖYLERİ ve
HUDUTLARI dahilinde bulunan tüm gayrimenkulleri dilediği bedel ve şartlarla noterde yapılacak satış
vaadi sözleşmeleri ve/veya hertürlü satış vaadi sözleşmeleri ile satmaya, sözleşmelerinin tüm koşullarını
belirlemeye, satış vaadi bedellerini tahsil, yapılmış veya yapılacak satış vaadi sözleşmelerini tadil
ettirmeye, fesh etmeye, tapuda şerh ettirmeye, şerhi terkin ettirmeye, satılan gayrimenkulleri geri
kiralamaya, geri kiralama sözleşmelerinin tüm koşullarını belirlemeye, istenecek belgeleri temin tanzim
ve imzaya, ödenmesi gereken vergi, harç ve primleri ödemeye, fazla ödenenleri geri almaya, bu konular
ile ilgili şirketimizi son dereceye kadar temsile 15.08.2017 (Onbeş Ağustos ikibinonyedi) Salı günü mesai
bitimine kadar münferiden mezun ve yetkili olmak üzere baba adı Süleyman doğum tarihi 26/4/1974 olan
42691249344 T.C. Kimlik Numaralı ABDULLAH ATICI, baba adı Mehmet doğum tarihi 29/6/1979 olan
13888549400 T.C. Kimlik Numaralı ASLI ÇAĞLAYAN PERKİŞİ tarafından vekil tayin edildi" diye sözlere
bitirdi.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgililer okunması için verildi. Okudu. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını
okuryazar ilgilinin bildirmesi üzerine okuryazar ilgili tarafından ve tarafından imzalandı, mühürlendi. (Onbeş
Ağustos ikibinonyedi) Pazartesi günü 15/08/2016

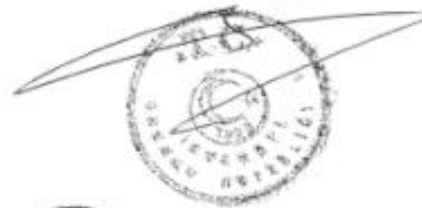
İL GİLİ
YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ

Topkapı Yılları Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL
YETKİLİSİ: KAMİL ENGİN YEŞİL

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılamaz

İSTANBUL 10. NOTERİ
Şaban ERTÜRK

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Soner AYÇİÇEK



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
NÜFUS CÜZDANI





SEYER NO: 1300 N° 218771

ULUSAL KİMLİK NO: 42691249344

BÖLGE: ATICI

AD: ABDULLAH

BABA ADI: SOLEYMAN

ANA ADI: İPEK

DOĞUM YERİ: LİNKÖN

DOĞUM TARİHİ: 15.01.1971

MUSTAFA KEMAL

N° 13661

15 Kasım 2016

KAYITLI OLARAK

İSİM: İSLAM KAN GRUĞU

İL: GİRESUN İLÇE: GERENKARAHİSAR

MARUZİ: KÖY: TURPÇU

CÜLT NO: 0058 AILE BİREY NO: 00130 SIRA NO: 0028

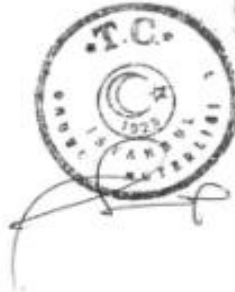
YERLİĞİ YER: KADIKÖY YERLİĞİ NO: DEĞİŞTİRME

KAYIT NO: 1771 YERLİĞİ TARİHİ: 15.01.2004

KIRMAN İMZA: V.İ.İ.İ.

SEYİT SARIKOK
NÜFUS ŞEFİ
NİLİŞ MİRZAYAZ

ÖZEL KİTİPİ



GYO YAZI



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, 2945 Ada, 51 parselde kayıtlı taşınmazın üzerine Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 813199/915850 hisse üzerinde, 04.12.2014 tarihli, 14731 yevmiye numaralı, 1. Dereceden 82.000.000 TL tutarlı, 04.12.2014 tarihli, 14744 yevmiye numaralı, 2. Dereceden 37.000.000 USD tutarlı ve 24.06.2015 tarihli, 8224 yevmiye numaralı 3. Dereceden 38.000.000 TL tutarlı ipotek şerhi bulunmakla birlikte, 102651/915850 hisse üzerinde ise 03.12.2014 tarih, 14682 yevmiye numaralı, 1. Dereceden 8.200.000 TL tutarlı, 03.12.2014 tarihli, 14703 yevmiye numaralı, 2. Dereceden 4.000.000 USD tutarlı ve 24.06.2015 tarihli, 8224 yevmiye numaralı 3. Dereceden 38.000.000 TL tutarındaki ipotekler, YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin kullandığı proje kredisinin teminatı için tesis edilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Cengiz DİLLİ

**YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM
OTELCİLİK A.Ş.**
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul Plaza No 15 / 16
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 - 482 05 00 Fax: 0212 - 483 33 35
Dış Hatlar V.D. 0500450611

YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.

Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL

Tel: 0212 482 05 00 Fax: 0212 483 33 35

Web: www.yesilglobal.com

BEYAN YAZISI



Sayın: Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

2945 Ada 51 Parsel Maltepe Mah.Yılanlı Ayazma Sokak adresinde Satış Vaadi sözleşmesine konu olan projede inşaatın yapılması için ruhsat alınmış fakat süresi içerisinde inşaatla başlanılmadığından ruhsat hükümsüz hale gelmiştir. Bu yüzden ruhsatın yenilenmesi kapsamında yeni ruhsat alınması için gerekli başvuruların yapılacağını beyan ve taahhüt ederiz.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0906 Web: www.yesilgro.com Davutpaşa VD 4700032861

SPK-BDDK LİSANSI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 10.11.2008	No : 400890
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	
Erdem YILMAZ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.01.2012	No : 401869
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 Ulaş DEMİRAL	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 K. Atilla KÖKSAL BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.12.2019

Belge No: 2019-01.2704

Sayın Erdem YILMAZ

(T.C. Kimlik No: 45289368410 - Lisans No: 400890)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2586

Sayın Ahmet Ulaş DEMİRAL

(T.C. Kimlik No: 23557881144 - Lisans No: 401869)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.399 - 657

6/07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks Residence E-1 Blok Kat:3/23
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi: 04.05.2011 tarih ve 10619 sayı ile Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 30.06.2011 tarih ve 20 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A)Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri:VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B)Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C)Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

MERKEZ : Etiler/Şişli No:150 DÜSKÜ ANKARA Tel: (312) 262 90 90 Faks:(312) 262 90 00 Ayntık İlgili Kurumlar:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmercağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr 1/1

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-114 - 23346
Konu: Değerleme Yetkisi

20 Kasım 2012

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.