

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_171)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6

" 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
 - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
 - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
 - 2.1 TALEP TARİHİ
 - 2.2 RAPOR NUMARASI
 - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
 - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
 - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
 - 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
 - 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER
 - 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
 - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
 - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
 - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
 - 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER
 - 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
 - 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
 - 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
 - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
 - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
 - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
 - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER
 - 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
 - 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
 - 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

- 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
- 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
- 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
- 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

- 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR
- 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI
- 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

11. SONUÇ

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

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_171_İSTANBUL_TUZLA ELEXIA
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6, 7454 parselde kain arsa üzerinde inşaatı devam eden, tapu kayıtlarında arsa olarak tescilli " 57 adet Bağımsız Bölüm " vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih-171 nolu

2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

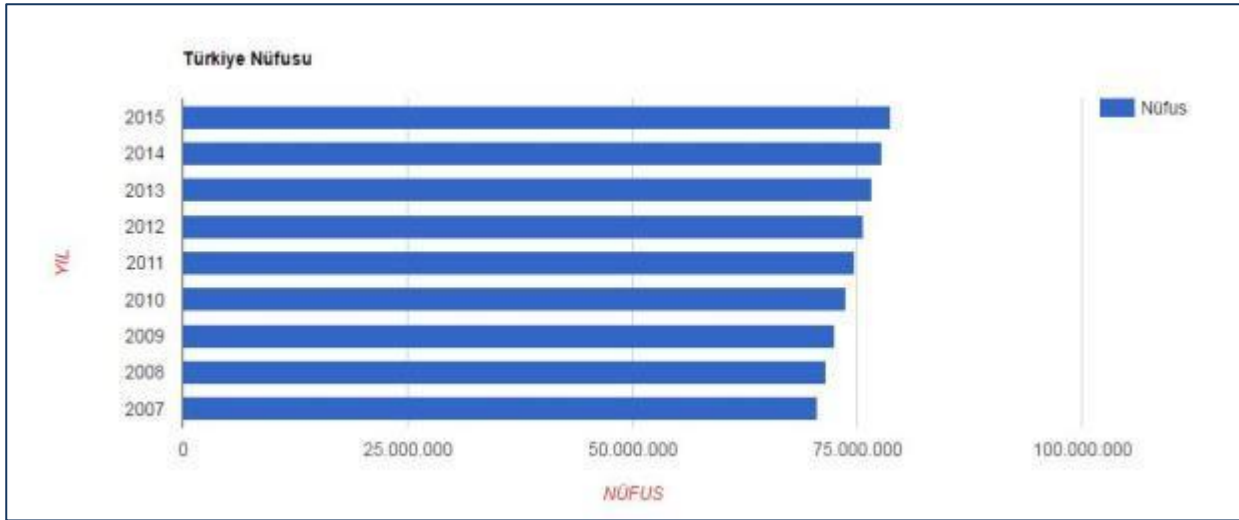
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

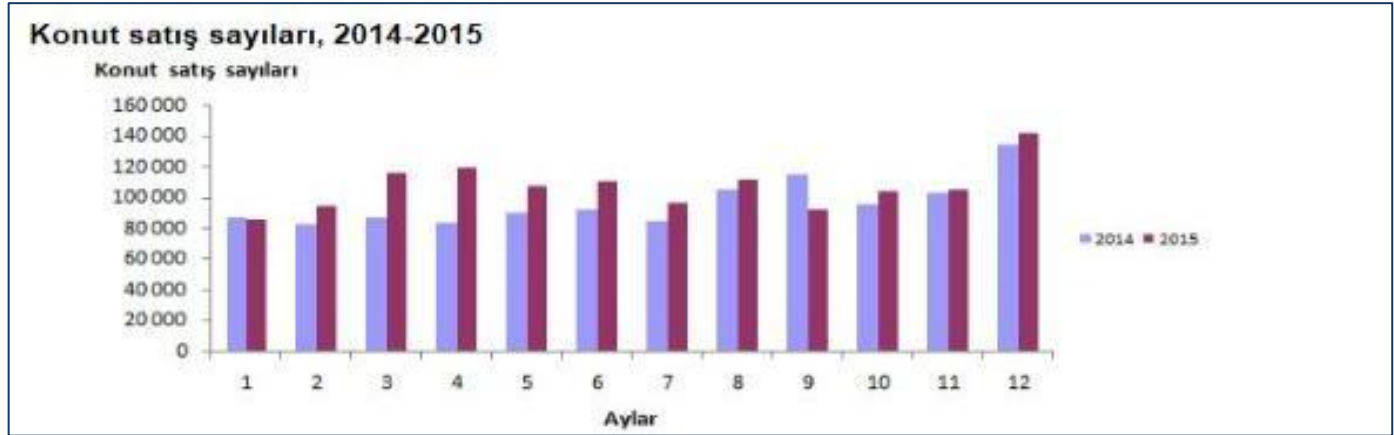
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup, sanayi, tershane ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir lokasyondadır. Taşınmazların çevresinde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren betonarme binalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz imar planında Ticaret + Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi sınırları içerisinde kalan 7454 parsel, tapu kayıtlarına göre 17.063,91 m2 alana sahiptir. Parsel üzerinde inşasına devam edilmekte olan, kat irtifakı kurulmamış A, B1, B2, C ve D olmak üzere toplam 5 blok yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz D 100 Karayolu üzerinde bulunan İçmeler Kavşağına yakın konumda yer almakta olup, yakın çevresinde Double Tree by Hilton, Özel Tuzla İşbir Hastanesi, Tuzla Kaymaklığı, Tuzla İlçe Nüfus Müdürlüğü, Tuzla Stadyumu ve birçok işletme ve konut alanları yer almaktadır. Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapı mimari projesine göre A, B1, B2, C ve D olmak üzere toplam 5 bloktan oluşacak olup, tarafımızca değerlemesi talep edilen 134 adet mesken C blok 3., 4., ve 5. katlarında konumlanmaktadır.

C Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, 2.bodrum katta ortak depo, kazan dairesi, tesisat malzeme ofisi, otopark, hamam, spa salonu, termal havuz, jimnastik salonu ve bay-bayan wc hacimleri, 1. bodrum katta mutfak, yemekhane, çamaşırhane, klima santrali, depo, bay-bayan mescid ve otopark, zemin katta 8 adet asma katlı dükkan (211, 212, 213, 222 (depolu), 223 (depolu), 224, 225 (depolu), 226 (depolu) ve 11 tek katlı dükkan (227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 (depolu) nolu bb.ler); 1. normal katta 21 adet ofis (135,136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 nolu bb.ler) ile zemin kattaki 8 adet dükkanın asma katları, 2.normal katta 35 adet ofis (156, 157, 158, 159,160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190 nolu bb.ler), 3.normal katta 23 adet 1+1 mesken (16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43 nolu bb.ler), 21 adet 2+1 mesken (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 25, 42, 44, 45, 46 nolu bb.ler), 2 adet 3+1 mesken (17, 18 nolu bb.ler), 4.normal katta 25 adet 1+1 mesken (47, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 95 nolu bb.ler), 22 adet 2+1 mesken (48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 73, 74, 91, 93, 94 nolu bb.ler), 2 adet 3+1 mesken (66, 67 nolu bb.ler), 5.normal katta 1 adet 3+1 mesken (117 nolu bb), 2 adet 2+1 dubleks mesken (99, 132 nolu bb.ler), 35 adet 3+1 dubleks mesken (96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133 nolu bb.ler), 1 adet 4+1 dubleks mesken (134 nolu bb.) yer almaktadır. Değerlemesi yapılan 134 adet bağımsız bölüm rapor sonunda sunulmuştur.

Taşınmazların inşası devam etmekte olup halihazırda kaba inşası tamamlanmıştır. Mevcutta bağımsız bölümler arasında yer alan duvarların yapılmadığı görülmüş olup inşaat devam etmektedir. Taşınmazların tamamlanma oranı **% 40** seviyesindedir. Kat irtifakının kurulmamış olması sebebiyle bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Elexia Tuzla, 17.063,91 m2 arazi üzerine kurulu AVM, Konut, Ofis, Otel ve Thermal Spa'dan oluşan bir karma projedir. Tuzla'nın merkezinde, Metro'ya 100 metre, Hızlı tren istasyonuna 150 metre, hastane, belediye, kaymakamlık gibi kurumlara yürüme mesafesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 8 km, Tuzla Port Marina ve eğlence merkezine 3 km mesafede olup, çok iyi bir lokasyona sahiptir. Taşınmaz 1.derecede deprem bölgesinde yer almaktadır.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün	
İli	İSTANBUL	Pafta No	21	Niteliği	
İlçesi	TUZLA	Ada No	-	Arsa Payı	
Bucağı	-	Parsel No	7454	Blok No	
Mahallesi	MERKEZ MAHALLESİ	Niteliği	ARSA	Kat No	
Köyü	-	Yüzölçümü	17.063,91	Bağımsız Bölüm No	
Sokağı	-	Yevmiye No		Eklentisi	
Mevkii		Cilt No	121	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	11809		Kat İrtifakı
Tapunun edinme tarihi ve edinme sebebi					Cins tashihli
Tarih		Edinme sebebi			Kadastro tespitli
					Arsa tapusu
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse
	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. MUSTAFA AKMAN ZEKİ ERKİN BÜTE				3000/5000 1000/5000 1000/5000
Önceki mülk sahipleri	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri				

* 12.12.2016 tarihinde saat 15:24 itibarıyla yapılan incelemede, aşağıda yer takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

-İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Planında gösterilen 371.54 M2.lik kısmında İSKİ lehine daimi irtifak hakkı)

(17.04.2008 tarih - 4294 yevmiye)

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

İpotek Hanesinde;

-Mustafa Akman adına 750.000 tutarında (para birimi belirtilmemiştir) 1. dereceden ipotek mevcut olup, borçlu Köktaş İnşaat Turizm ve Ticaret Ltd.Şti.' dir. (19.02.2013 tarih 2503 yevmiye)

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	:	14.11.2016 tarihinde saat 15:56' da Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü' nde yapılan incelemeye göre, 7454 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 3/5 hissesi 10.03.2016 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. adına tescil edilmiştir.
TUZLA BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Taşınmazın imar durumu için Tuzla Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 7454 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında;"6 kat, E: 1,75" yapılaşma şartlarına sahip olup Ticaret+Hizmet Alanı içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut ipotek kaydı kısıtlayıcı olmadığından, devredilebilmesine engel bulunmamaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu' nun GYO Tebliği' nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalarla ilgili 22/c maddesi aşağıda yer almaktadır.

MADDE 22 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Bu kapsamda söz konusu gayrimenkulün üzerinde bulunan ipotek kaydı gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması mümkündür.

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

Söz konusu taşınmazın dosyası Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer almaktadır. Taşınmaza ait bila tarihli onaylı mimari projesi, 41.260,23 m2'lik 03.11.2011 tarih 764/11 nolu yeni yapı ruhsatı, 53.181,13 m2'lik 24.02.2014 tarih 146/14 nolu tadilat ruhsatı, 62.201,47 m2 lik alan için düzenlenmiş 29.01.2016 tarih 105/16 nolu tadilat yapı ruhsatı incelenmiştir. Taşınmaz projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Mülkün imar şartlarına ve mimari projesine uygun olarak inşa edildiği yerinde tespit edilmiştir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 26.01.2016 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş olup, taşınmaz projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde 03.11.2011 tarih 764/11 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 24.02.2014 tarih 146/14 nolu Tadilat Yapı Ruhsatı, 29.01.2016 tarihli ve 105/16 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı yer almakta olup, incelemeleri yapılmıştır.

İmar Durumu:

Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 7454 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli TUZLA EVLİYA ÇELEBİ, YAYLA, İSTASYON VE CAMİ MAHALLELERİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında; " Ticaret+Hizmet " alanı içerisinde bulunmakta olup, Hmax: 6 kat, Emsal: 1,75 olacak şekilde yapılaşmaya sahiptir. Taşınmaz net imar parselidir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemi Biltek Yapı Denetim tarafından yapılmıştır.

Biltek Yapı Denetim Ltd. Şti: Çınardere Mahallesi, Ayazma Caddesi, Mahmutbey Apt. No:11-A/2 Pendik (216) 379 68 43

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir 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 kullanılması süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali,

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

MESKEN EMSALLERİ

Aras Emlak, 0 216 329 45 65

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 3. katında konumlu 1+1 60 m2 alanlı mesken 350.000 TL bedelle satılıktır. **(5.833,00 TL/m2)**

Özen Emlak, 0 216 395 77 44

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Viva Terra Sitesi 5. katında konumlu 3+1 130 m2 alanlı dubleks mesken 850.000 TL bedelle satılıktır. **(6.338,00 TL/m2)**

Realty World, 0 216 399 23 13

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Tuzla Modern Evleri 4. katında konumlu 3+1 120 m2 alanlı mesken 840.000 TL bedelle satılıktır. **(7.000,00 TL/m2)**

Remax, 0 216 677 10 10

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Viva Terra Sitesi 5. katında konumlu 2+1 110 m2 alanlı mesken 755.000 TL bedelle satılıktır. **(6.864,00 TL/m2)**

Tapari Emlak, 0 216 504 71 14

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Tuzla Modern Evleri bodrum katında konumlu 2+1 105 m2 alanlı mesken 700.000 TL bedelle satılıktır. **(6.667,00 TL/m2)**

Özen Emlak, 0 216 395 77 44

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Tuzla Modern Evleri 1. katında konumlu 2+1 95 m2 alanlı mesken 600.000 TL bedelle satılıktır. **(6.316,00 TL/m2)**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Viva Terra 4. katında konumlu 2+1 80 m2 alanlı mesken 500.000 TL bedelle satılıktır. **(6.250,00 TL/m2)**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Viva Terra 4. katında konumlu 1+1 60 m2 alanlı mesken 370.000 TL bedelle satılıktır. **(6.167,00 TL/m2)**

Marin City, 0 216 444 97 85

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Marin City 2. katında konumlu 2+1 70 m2 alanlı mesken 480.000 TL bedelle satılıktır. **(6.857,00 TL/m2)**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Marin City 4. katında konumlu 1+1 60 m2 alanlı mesken 390.000 TL bedelle satılıktır. **(6.500,00 TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

*Sahibinden 0 (532) 236 01 59

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 7.464 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:1,60 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 51.919.584.-TL bedelle satılıktır. **(6.956.-TL/m2)**

*Sahibinden 0 (555) 223 05 80

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 10.800 m2 yüzölçümlü, Ticaret+Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 77.002.920.-TL bedelle satılıktır. **(7.130.-TL/m2)**

*Remax Box 0 (216) 803 88 38

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.318 m2 yüzölçümlü, Ticaret+Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 3.350.000.-EURO bedelle satılıktır. **(9.328.-TL/m2)**

KİRA EMSALLERİ

Bizim Emlak 0 262 646 07 07

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, Tuzla Evora Sitesi' nde 105 m2 yüzölçümlü, 12.kattaki mesken nitelikli taşınmaz 2.100.-TL bedelle kiralıktır. **(20.-TL/m2)**

Tima Gayrimenkul 0 505 312 91 18

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, Casamia Sitesi' nde 60 m2 yüzölçümlü, 3.kattaki mesken nitelikli taşınmaz 950.-TL bedelle kiralıktır. **(16.-TL/m2)**

Özdemir İnşaat 0 534 014 78 68

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, Port Life Tuzla Sitesi' nde 90 m2 yüzölçümlü, 3.kattaki mesken nitelikli taşınmaz 1.500.-TL bedelle kiralıktır. **(17.-TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, 134 adet bağımsız bölümden ibarettir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken 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, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Maliyet Yöntemi Kabulleri

- Değerlemesi talep edilen gayrimenkul İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6 posta adresinde ve imarın 7454 parselinde kain " Arsa " olarak tescil edilmiş mülktür.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun emsaller ile konu gayrimenkulün arsa değerinin aynı olacağı kabul edilmiştir.
- Konu gayrimenkulün ruhsat ve iskan belgesindeki tetkikler, saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2016 Birim Maliyet Listesi' ndeki 5 B yapı sınıfına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.
- İnşaat Maliyeti hesaplanırken, 5 B yapı sınıfı baz alınmış, 1.610 TL/m2 birim fiyatla hesaplamalar yapılmıştır.
- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki arsalar incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılarak, konu arsa için 8.000 TL/m2 fiyat tespit edilmiştir.
- Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için birim metrekare değerler takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 56.055.000.-TL (Elli altı milyonelli beş bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-3' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

Maliyet Yöntemi Analizi

Taşınmazın arsası için bölge emsallerinden faydalanılmış olup, arsa payı oranında fiyat takdiri yapılmıştır. Bu fiyatlamının üzerine 5 B yapı sınıfından yapı değeri eklenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 59.775.000.-TL (Elli dokuz milyon yedi yüz yetmiş beş bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-4' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin 15-25 TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz raporu, gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun GYO Tebliği' nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalarla ilgili 22/c maddesi aşağıda yer almaktadır.

MADDE 22 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Bu kapsamda söz konusu gayrimenkulün üzerinde bulunan ipotek kaydı gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınması mümkündür.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 45 (Kırkbeş) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. İlgili projenin satış vaadi sözleşmesi ve listesi ekte verilen Yeşil GYO' ya ait 57 adet konutun toplam değeri aşağıda verilmiştir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

*** Proje bünyesinde yer alan, Yeşil GYO' nun maliki olduğu 57 adet konutun bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki toplam değeri:**

19.730.000.-TL (OndokuzmilyonyediyüzotuzbinTürkLirası)

~ 5.147.404.-EURO (BeşmilyonyüzkırkyedibindördüyüzdörtEuro)

~ 5.451.782.-USD (BeşmilyondörtüyüzellibirbinyediyüzseksenikiAmerikanDoları)

- Sigorta Değeri; (2016 Birim Maliyet Tablosu 5 B Yapı Sınıfı-Amortisman Düşülmemiştir.)

5.245.396,10.-TL (BeşmilyonikiyüzkırkbeşbinüçyüzdoksanaltıTürkLirası, on kuruş'tur.)

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

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Nil Birsen ORAL
SPK Lisans No : 403129



KONTROL
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



12.EKLER





TAKYİDAT KAYDI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2016 15:23:45	2016-35950	20161212-1306-F01179	17,50 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	35476090	Cilt / Sayfa No	121 / 11809	
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 7454	
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	17063,91000	
Mahalle / Köy Adı	MERKEZ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Planında gösterilen 371.54 M2.lik kısmında İSKİ lehine daimi irtifak hakkı)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	17.04.2008 - 4294
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. M:İSKİ GEN.MÜD.LEHİNE 518.28 M2.LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI 25.11.2008 TARİHİ 12844 YEYMIYE	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	25.11.2008 - 12844

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MUSTAFA AKMAN	1000 / 5000	Kat Karşılığı Temlik - 19.2.2013 - 2503
ZEKİ ERKİN BÜTE	1000 / 5000	Kat Karşılığı Temlik - 19.2.2013 - 2503
YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	3000 / 5000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 10.3.2016 - 4636

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
MUSTAFA AKMAN	750000,00	0.0	19.2.2013 - 2503

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

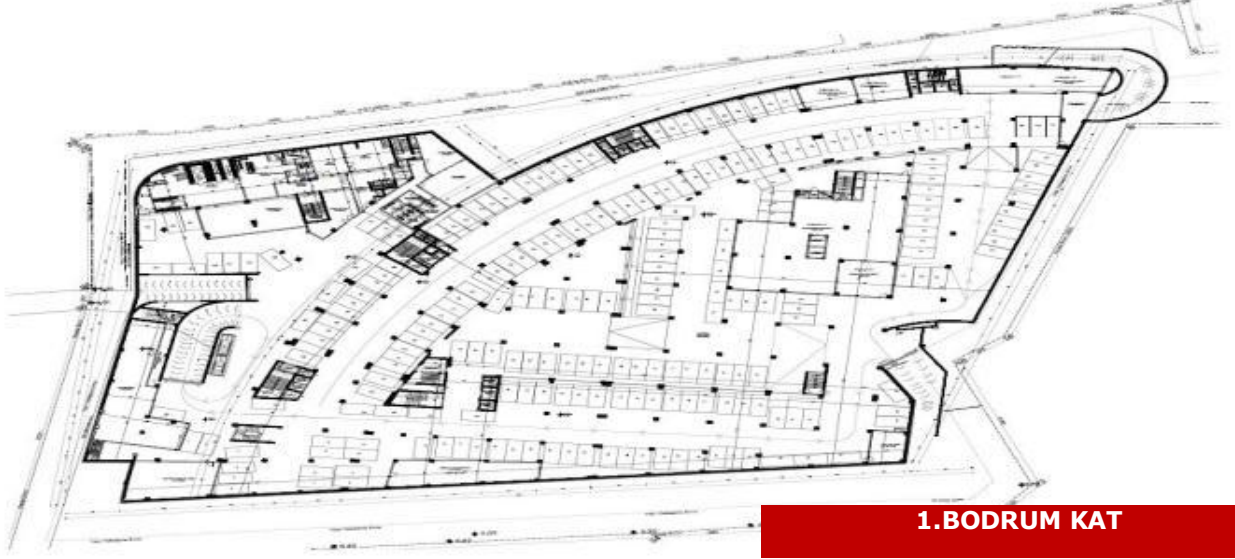
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM MERKEZ Mahallesi Ada 7454 Parsel	3000/5000	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	19.2.2013 - 2503

Rapor Tarihi / Saati : 12.12.2016 / 15:24

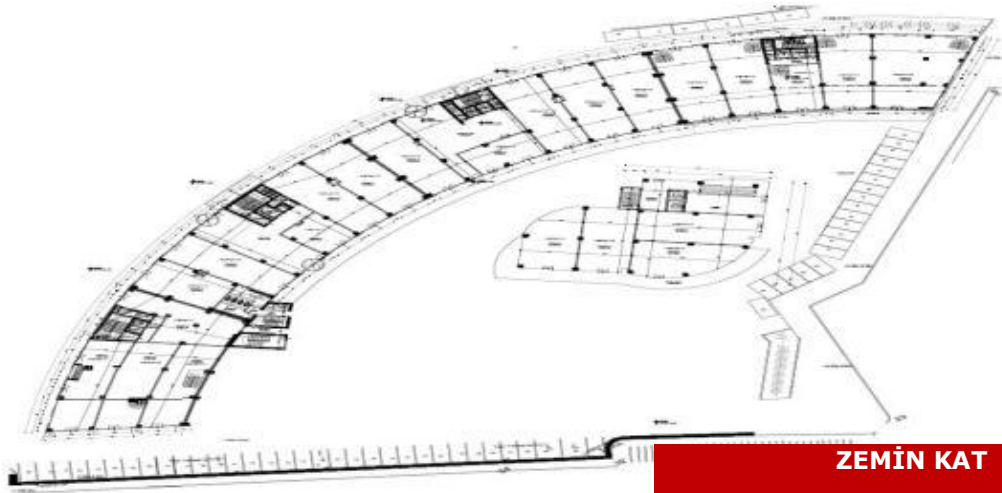
CBS-TADİLAT YAPI RUHSATI

[illegible]

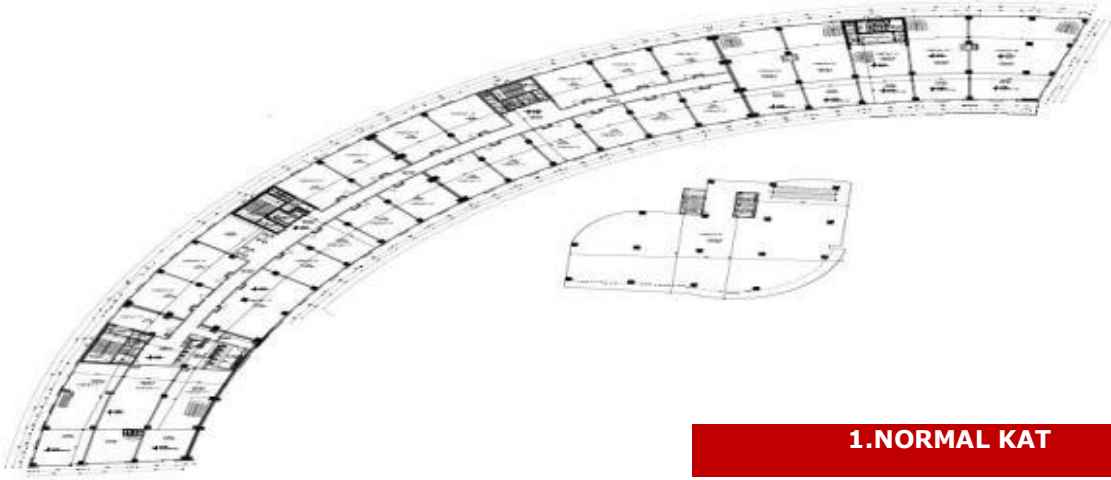
PROJE KAT PLANLARI



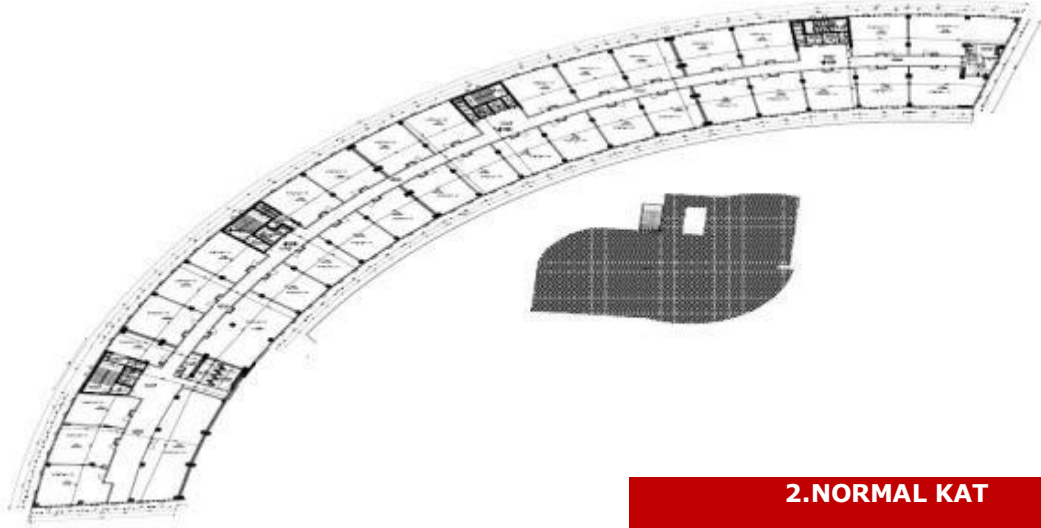
1.BODRUM KAT



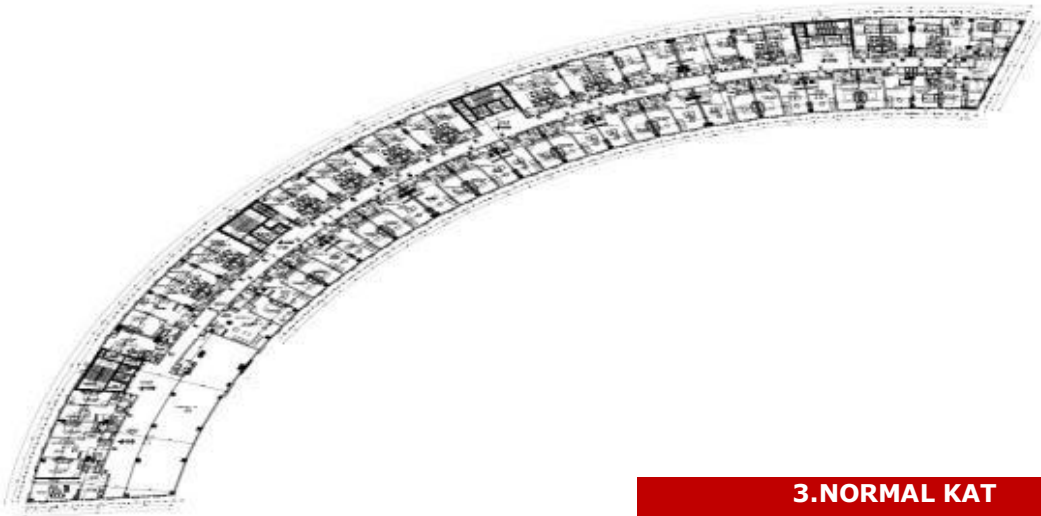
ZEMİN KAT



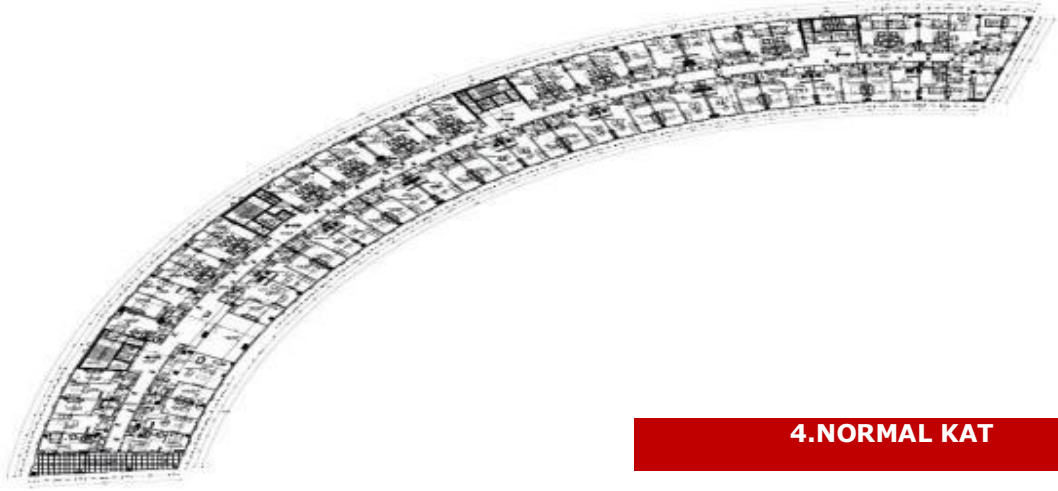
1.NORMAL KAT



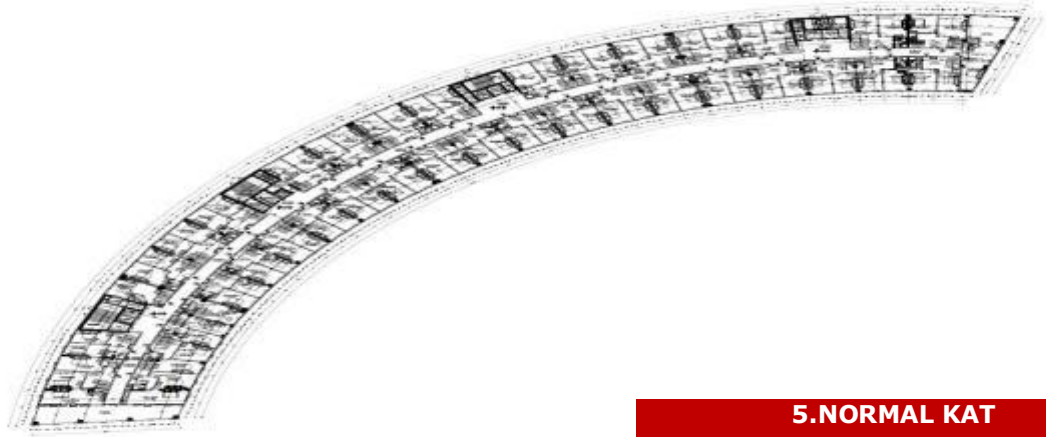
2.NORMAL KAT



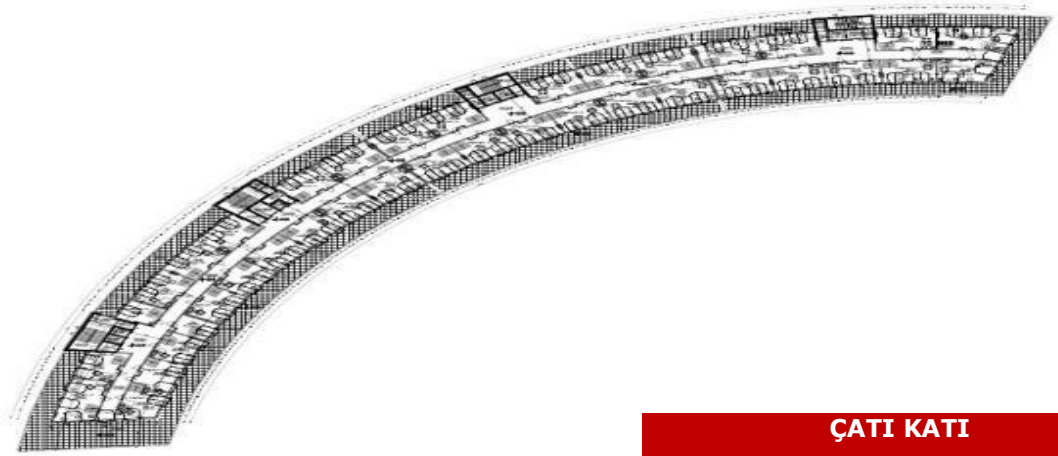
3.NORMAL KAT



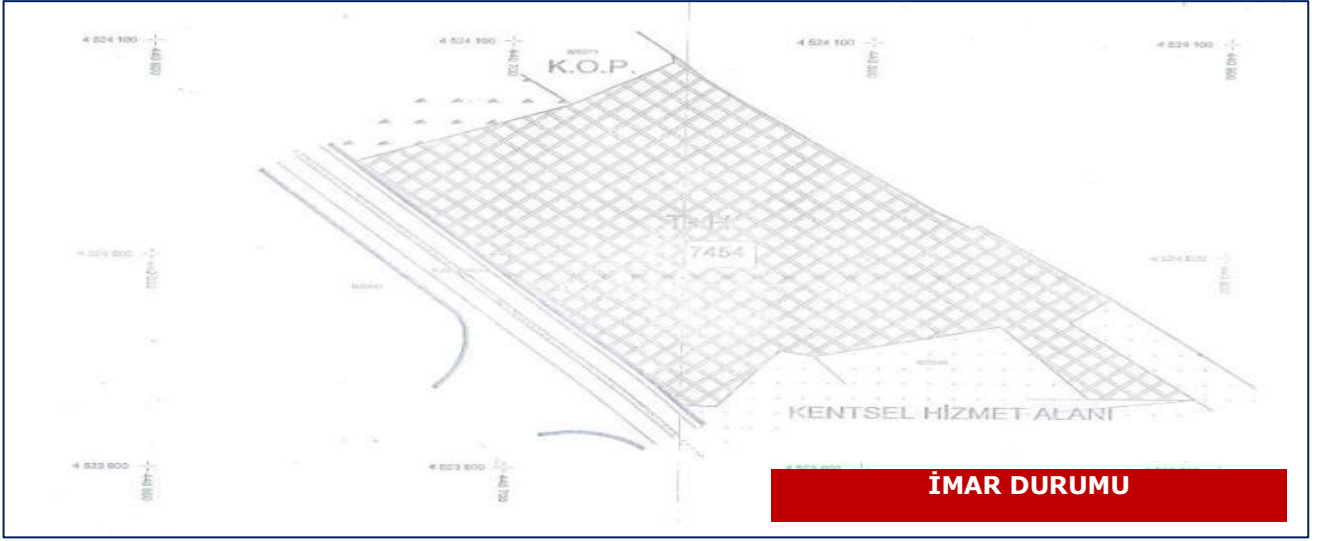
4.NORMAL KAT



5.NORMAL KAT



ÇATI KATI



Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 09/11/2016 Yev.No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	SURET	ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	13419	
LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902125282295 Fax: +902125115429	Dokuz Kasım İkibinonaltı, Çarşamba günü 09/11/2016 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine imzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde 9500459611 vergi numaralı Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği Kadıköy Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 15/01/2004 tarih, 1771 kayıt, H09 seri ve 218771 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Giresun ili, Şebinkarahisar ilçesi, Turpçu mahallesi/köyü, 58 cilt, 130 aile sıra, 28 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Süleyman, ana adı İpek, doğum tarihi 26/4/1974, doğum yeri Üsküdar olan, 42691249344 T.C. kimlik numaralı, halen Yenisahra Mah. Barbaros Cad. No: 40 / 1 Ataşehir / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH ATICI, 4700032861 vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, L11 seri ve 278539 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Sakarya ili, Hendek ilçesi, Karadere mahallesi/köyü, 42 cilt, 51 aile sıra, 27 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa, ana adı Fatma Yücel, doğum tarihi 15/6/1962, doğum yeri İstanbul olan, 54703350108 T.C. kimlik numaralı, halen Tarabya Mah. Kasımpaşı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL, DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istediler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden KAMİL ENGİN YEŞİL, ABDULLAH ATICI adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. İSTANBUL 10. Noterliği'nin 15/08/2016 tarih ve 10720 yevmiye numaralı, YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ tarafından ABDULLAH ATICI adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 18/04/2016 tarih ve 4454 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 07/04/2016 tarihinden itibaren MÜNFERİT 3 YIL süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; KAMİL ENGİN YEŞİL, ABDULLAH ATICI şu suretle söze başladılar. ** 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 09.11.2016 tarihinde akdedilmiştir. ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı "Taraflar" ve birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır; işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır. MADDE 2- TAŞINMAZ:	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değeri Kağıt bedeli maktuuz karşılığı tahsil edilmeyiş.
OT54 A / S Yayı: 6 / 8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201611090340010 - 5746829960

8-1 / 1 - 3

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 09/11/2016 Yev.No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	13419 SATICI, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi (Merkez) Mahallesi, Sahil Yolu Bulvarı, Şifalı Sular Mevkii, No:6 adresli 21 Pafta, 7454 Parsel'de yapımına başladığı "Elexia Tuzla" adıyla maruf Proje'de (PROJE), ekli listede (Ek-1) detay bilgileri bulunan 57 adet bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam 15.784.000-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.	
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ VE ÖDEME KOŞULLARI: İşbu SÖZLEŞME'nin bedeli KDV hariç 15.784.000-TL (SÖZLEŞME BEDELİ) dir. SÖZLEŞME BEDELİ, ALICI tarafından Aralık 2016 tarihinden itibaren 18 eşit taksitle SATICI'nın banka hesabına ödenecektir.	
LALELİ GENÇTÜRK CD YILDIZ HAN NO 27 K-3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel +902125282295 Fax +902125115429	MADDE 4- TESLİM VE TAPU DEVRİ: SATICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM'ün yapımını, yasal ve zorunlu mücbir nedenler dışında SÖZLEŞME'nin imza tarihinden itibaren 18 ay içerisinde (TESLİM TARİHİ) tamamlayacak ve "Anahtar Teslimi" olarak ALICI'ya veya ALICI'nın 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'nın göstereceği 3. kişilere teslim edecektir. SATICI, SÖZLEŞME konusu bağımsız bölümleri belirtilen süre içerisinde ALICI'ya "Anahtar Teslimi" olarak teslim etmemesi veya edememesi halinde, ALICI'nın 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'nın katlanacağı her türlü yük ve ferî'leri ALICI'nın talebi ile SATICI 3 gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir. SATICI, tapu devri yapılıncaya 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	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değeri Kağıt bedeli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir.
OTS4 A / S Yazı : 8 / 8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201611090340010 - 5746829960

S-1 / 2 - 3

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 09/11/2016 Yev.No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	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.	
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	MADDE 7- TEBLİGAT ADRESLERİ: Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşmede yazılıdır. Taraflar adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmedikçe bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır.	
LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K.3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel +902125262295 Fax +902125115429	MADDE 8- SÖZLEŞMENİN DİLİ, YETKİLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HUKUK 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 Dokuz maddeden ibaret işbu Sözleşme taraflarca dikkatlice okunmuş, müzakere edilmiş ve içeriği hiçbir şüpheye mahal vermeyecek şekilde tüm sonuçlarıyla anlaşılmış bulunmaktadır. İstanbul'da 3 (üç) nüsha şeklinde tanzim edilen işbu Sözleşme 09.11.2016 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. Dokuz Kasım İkibinonaltı, Çarşamba günü 09/11/2016 YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ 9500459611 Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL VEKİLİ: ABDULLAH ATICI İMZA YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 4700032861 Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL YETKİLİSİ: KAMİL ENGİN YEŞİL İMZA	
	İMZA Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynısıdır. İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK  İMZA İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK (RESMİ MÜHÜR İMZA)	

CDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir.
DT54 A / S Yazı : 8 / 8 Kod: 4.7.31
4BS NO: 201611090340010 - 8746829960

S-1 / 3 - 3

09 Kasım 2016

13419

[illegible]

09 Kasım 2016

13419

EK-2: MAHAL LİSTESİ

KONUTLARA AİT MAHAL LİSTESİ *	
DIŞ CEPHE	PREKAST CEPHE KAPLAMASI
DOĞRAMLAR	ALÜMİNYUM DOĞRAMA ISIÇAM
İÇ KAPILAR	MONOBLOK LAKE VEYA MÜDÜLİ KAPI
DIŞ KAPI	AHŞAP GİYİRMELİ 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 SUNI 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 VİTRİFİYESİ	1. SINIF YERLİ VEYA YABANCI VİTRİFİYE
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 ARMATÜRLER
DUŞ	BANYOLARDA PROJESİNE UYGUN OLARAK AKRIKLIK DUŞ TEKNESİ VEYA KÖVET İLE DUŞAKABIN YAPILACAKTIR.
BANYO DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM VEYA MOFLAM GÖVDE, LAMİNANT VEYA PVC KAPLAMA KAPAK, ANKASTRE LAYABO VE AYNA, LAMİNANT TEZGAH
KONUTLARDAKİ UYGULANACAK SİSTEMLER *	
ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMLERİ	4 BORULU FAN COIL İLE 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	FİTNESS SALONU, SALINA, KAPALI YÜZME HAVUZU
OTOPARK	YÖNETMELİKLERE UYGUN SAYIDA OTOPARK YAPILACAKTIR
TİCARİ ALANLAR VE OFİSLERE AİT MAHAL LİSTESİ	
ELEXIA TUZLA PROJESİNDEKİ TİCARİ ALANLARDA VE OFİSLERDE, DIŞ CEPHELERDE DOĞRAMA CEPHE VE İÇ MEKAN ZEMİNLERDE ŞAP UYGULAMASI HARICİNDE İNCE İŞLER VE/VEYA KAPLAMA UYGULAMALARI YAPILMAYACAK OLUP, ELEKTRİK VE MEKANİK SİSTEMLERE AİT TESİSATLAR İSE BAĞIMSIZ BÖLÜM GİRİŞLERİNE KADAR ÇEKİLECEKTİR.	
PROJE DAHİLİNDEKİ SOSYAL DONATILAR VE ORTAK ALANLARDAN SADECE KONUTLAR İLE BİTE YÖNETİMİ TARAFINDAN BELİRLENEN SAYILARDA OFİSLER YARAKLANABİLECEKTİR.	

[Signature]

İMZA

[Signature]

İMZA



13419

İl	İSTANBUL			Fotoğraf		
İlçe	TUZLA					
Mahalle	MERKEZ					
Köy						
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli	Palis No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6.00	01		1454	ha	m ²	
				17.063,91	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Planındadır					
	Sınırı	Zemin Sınırı No : 35476099				
	Edinme Sebebi	39 par. YEŞİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK LIMITED ŞİRKETİ adına kazınık ileen YEŞİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzla İlçesinde Devlet Değişikliği ile alınmıştır.				
Sahibi	YESİL İÇMELER İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK TİCARİT 3/5 ANONİM ŞİRKETİ					
Satış No.						
Satış No.	Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözet
Cilt No.	11842	121	11899		01.04/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılmaz

Direct Scheme

Satış No. 129

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

No 10720
13419

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

Onbeş Ağustos ikibinonaltı, Pazartesi günü 15/08/2016
Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine 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 nedeni ile noderi ile gidilen Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde 9500459611 vergi numaralı Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, L11 seri ve 278539 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Sakarya ili, Hendek ilçesi, Karadere mahallesi/köyü, 42 cilt, 51 ale, sıra, 27 sıra numaralandırılmış nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Fatma Yücel , doğum tarihi 15/6/1962 , doğum yeri İstanbul olan, 94703350108 T.C. kimlik numaralı, halen Terebaya Mah. Kasımpaşa Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME düzenlenmesini istedi. İlgilinin kimliği hakkında yukarıda yazılı belge ile beni sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğunu ve ilgiliden KAMİL ENGİN YEŞİL adlı kişinin okuryazar olduğunu anladım. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 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 başladı.

"Şirketimizin sahibi veya hissedarı bulunduğu veya buluna-cağı 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 tekin 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 42691249944 T.C.Kimlik Numaralı ABDULLAH ATICI , baba adı Mehmet doğum tarihi 29/6/1979 olan 13888549400 T.C.Kimlik Numaralı ASLI ÇAĞLAYAN PERKİYİ tarafından vekil tayin edildi" diye sözlerini bitirdi.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgliye okunması için verildi. Okudu. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgilinin bildirmesi üzerine okuryazar ilgli tarafından ve taraflımdan imzalandı, mühürlendi. (Onbeş Ağustos ikibinonaltı) Pazartesi günü 15/08/2016 İLGİLİ

YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ
Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL
YETKİLİSİ: KAMİL ENGİN YEŞİL

MÜSTENİDATIR
Tek Başına Kurulamaz

İSTANBUL 10. NOTERİ
Şaban ERTÜRK

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Soner AYÇİÇEK

A-1/1-1

KDV 2'nci Dönem Vergisi ve Diğerleri Kağıt bedeli maktuza karşılığında tahsil edilmiştir.
GİZLİ A/S Yev: 3/0 Kod 1:101
NBS NO: 201608150340010 - 5502761459

[illegible][illegible]

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Yürütme Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - 15522
Kısmi Değerleme Yetkisi
23 MAY 2012

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluna (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketiniz, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 nci maddesinde istenilen, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisini verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerleme kuruluşun, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek suretiyle bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 12 nci maddesinde Kurumumuz yapacak bildirimlerle ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin stresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılık sebebiyle verilmesinin bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 99 nci maddesi uyarınca da, diğer taraftan güncellenen bilginin formunun Anlık ve Hızlı Hızla Dönerlik olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşların söz konusu gayrimenkul değerleme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans bulunduran kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerleme faaliyetleri ile ilgili olan personel tarafından yer alan nitelikleri taşıyan kişilerin, bu durumu teyid edecek belgeleri ekte sunmaları edilesinin ilgili kişilerle somutlaştırılması, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bu konular için de uygulanması ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler kapsamında durumlarını da yine ilgili kişiler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek meşhur maddelere aykırılık durumları ile karşılaşılması halinde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşleri de aynı şekilde belgeleri temin ve saklamakla ile bu kişilerin Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Güven Kuruluna Saygılarımla Karşılıklı Olarak ANKARA
Tel: 0312 491 86 47 Faks: 0312 424 08 73
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulan 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarını Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerle hazırlanması dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz istenen yerin konumu, durumu, faaliyetleri, amaçları, binalarına ve çevre özellikleri gibi özetle alınarak aynı kabilyle, mevzuatı piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projelerdeki duruma ve alana göre değerlendirilerek) mutabık yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların titiminde yer verilerek bu konular hakkında "Yasa rapor" formatında rapor hazırlanması ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulün karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin n' birin fiyatlarına tüm raporlarda mutabık yer verilmesi özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yılda beş sayıda peşya sahip ve yönetin kuruluca değerleme raporuna imzalamaya yetkili verilecek olarak tarafsızlık imzalaması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin adı ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporlara ekli imzalı birer örneklerinin mutabık hususları güncellenmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca hususları azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bütünsel bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bilgi Verme" başlıklı 5 nci ve "Mesleki Özen ve Etiklik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususları uyarınca hususları hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlanılan kişilerin Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 3 üncü fıkrasında öngörülen, gayrimenkul alan satım, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili emmenleri gerçekleştirilerek alandaki, söz konusu yükümlülükleri değerleme kuruluş tarafından takip edilerek emsal komisyonculuğu yapıldığına tespit edilmesi durumunda söz konusu emmenlerinin emmenine yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilerin hazırlanılan raporları kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analizleri bu türden ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulması yönelik tedbirlerin alınması

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Özgür DALGÖÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C. BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15, 268
Kısmi : 4739
13.2.2012

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kırhançık Sok. No:435
06700 GOP / ANKARA

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kurulunuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kuruluna Listeye Alınmaları İçin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurula listeye alınması talep edilmektedir.

Konunun görüşüldüğü Kararı Karar Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7/202 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurula listeye alınması talebinin olumlu karşılanması kararlaştırılmıştır.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerleme işlemlerinde, değerlemesi yapılması 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe giren Kurul Seri: VIII, No:4 sayılı Sermaye Piyasasında Uzmanların Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uzmanların Değerleme Standartlarına aynen uygulanması ve bunları uygulamaları zorunlu olmaktadır.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca yapılması (işlemci) ve mevzuatı aykırılık uygulamalarının tespit edilmesi halinde Kurulunuz listelenen emmenine yoluna gidilecektir.

C) Kurulunuz web sayfasında gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve eşya" başlıklı kısmında yer alan emsal bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak emsal bilgilendirme formuna Kurulunuz web sayfasında ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerekmektedir.

İstisnalarla ilgili emmeninin ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Ceyda İKENDİR
Daire Başkanı

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 26.12.2014 No: 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsan ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 06.12.2013 No: 402508

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

[İmza]
Bekir YENER YILDIRIM
GENEL MÜDÜR