GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017_214)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Güzelce Semti, E-5 (D-100) Karayolu, 444 ada 2 parsel, Büyükçekmece/İSTANBUL

"12 ADET NATAMAM İŞYERİ "

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 değerlenmiş 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 değerleme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
• Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 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 : 13.10.2017

2.2. RAPOR NUMARASI : 2017_214_İSTANBUL_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 08.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 14.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : E-5 Karayolu, Güzelce Mevkii, Güzelşehir Alışveriş Merkezi posta adresinde ve imarın 444 ada, 2 nolu parselinde kain bina dahilindeki 250, 251, 252, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 267, 268 ve 279 nolu işyeri vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 214 sayılı değerleme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.09.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.9220 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 04.10.2018 tarih, 2017_214_İSTANBUL_YEŞİL GYO _RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 13.10.2017 tarih-214 nolu

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

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 165 sayılı değerleme raporunda; toplam değer KDV hariç 6.755.000.-TL(Altımilyonyediyüzellibeşbinlira) olarak takdir edilmiştir.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

Adres : Mahatma Gandi 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 değerleme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerleme faaliyetine başlanmıştır.

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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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

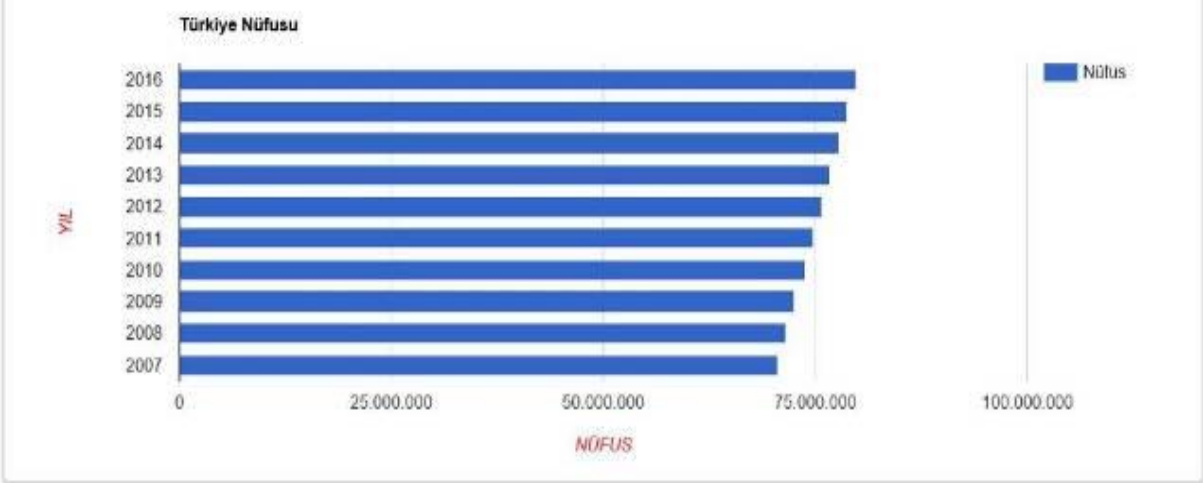
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2016 yılında toplam 79.814.871 kişi olup, bu nüfusun, 40.043.650i erkek ve 39.771.221 i kadından oluşmaktadır.

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

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

Türkiye Nüfusu Grafiği



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 getiriyi 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, alış veriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş 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.

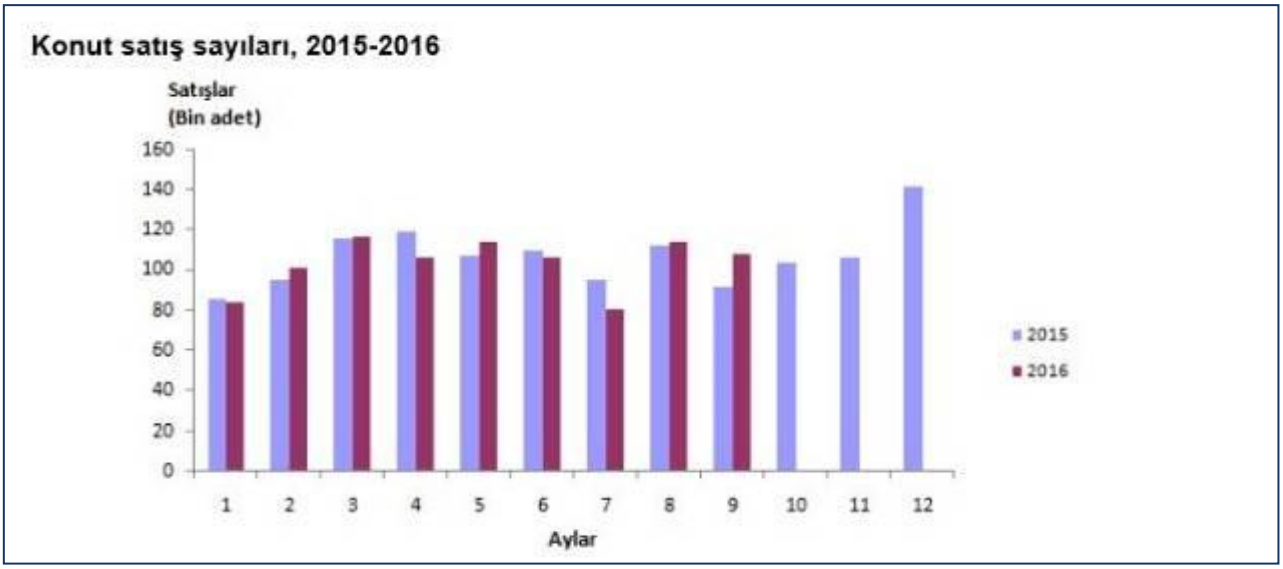
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor.

Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor. Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 14.804.116 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

Büyükçekmece İlçesi:

Yüzölçümü 213 kilometrekaredir. Büyükçekmece Merkez'de 9, Kumburgaz'da 4, Mimar Sinan'da 3, Tepecik'te 4, Celaliye-Kamiloba'da 2, Muratbey'de 1 adet olmak üzere 23 adet mahalleden oluşmaktadır. M.Ö. 7. yy' da ilk yerleşimin başladığı Büyükçekmece 1980 yılından sonra Türkiye'de başlayan hızlı ve modern kentleşme sürecinde yapılaşmış; 20 yıl öncesinin küçük bir beldesi iken bugün Avrupa standartlarında altyapısı tamamlanmış, İstanbul'un yeni yerleşim birimlerinden birisi olmuştur.

Şehircilik açısından bakıldığında; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir. Büyükçekmece bugün İstanbul'un rağbet gören, tatili, daimi ikameti, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toplayabilmiş, gecekondu sorunu olmayan birkaç ilçesinden biridir.

Kumburgaz Beldesi :

Kumburgaz, İstanbul'un Avrupa yakasında ve Marmara Denizi kıyısında 1.892 hektarlık bir alanda kurulmuştur. 8 kilometrelik bir sahil şeridine sahiptir. Çatalca ilçesine bağlı iken 1988 yılında Büyükçekmece'nin ilçe olmasının ardından bu ilçeye bağlı bir belde olmuştur. Kumburgaz'ın batısında Silivri İlçesi'ne bağlı Eski Celaliye-Kamiloba Beldesi, doğusunda Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Eski Mimarsinan Beldesi, kuzeyinde eski Celaliye - Kamiloba ile eski Tepecik Beldesi, güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır. Kumburgaz 20-25 sene öncesine kadar İstanbul'un en gözde sahil beldesi iken 17 Ağustos 1999 depremiyle pek çok binanın hasar alması ve bazı benzeri mimari ve altyapı sorunları nedeniyle 1990'lı yıllardan itibaren eski popülaritesini kaybetmiş ancak günümüzde tekrar toparlanma sürecine girmiştir. Halen eski kalabalık günleri kadar olmasa da özellikle yaz aylarında oldukça yüksek bir nüfusa sahip olmaktadır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

444 ada, 2 nolu parsel 555.210,38 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde Güzelşehir Villaları ve sosyal tesisi ile Güzelşehir Alışveriş Merkezi projesi mevcuttur. Proje kapsamında toplam 721 adet villa yer almaktadır. Yetkililerden bu villalardan 400 adedinin halihazırda mal sahipleri ya da kiracılar tarafından mesken olarak kullanıldığı; diğer villaların ise natamam ya da inşa halinde olduğu öğrenilmiştir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Semti, E-5 (D-100) Karayolu üzerinde 444 ada, 2 nolu parselde konumlu natamam durumdaki Güzelşehir Alışveriş Merkezi bünyesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümdür.

E-5 (D-100) Karayolu'nun Kumburgaz istikametinde yolun sağında ve karayoluna cepheli konumdaki Güzelşehir Villaları ana girişinin yanında yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin yakın çevresinde orta gelir düzeyine sahip aileler tarafından yazlık mesken amaçlı kullanılan, 2 - 3 katlı müstakil evler bulunmaktadır.

Taşınmaz, gerek mimarisi ve inşaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cepheli olması nedenleriyle yüksek reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyeli şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir. Site dışında ve fakat site girişinin yanında konumlu olan taşınmaz, TEM Otoyolu Kumburgaz Gişeleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul İl merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Onaylı tadilat projesine göre binada toplam 30 adet bağımsız bölüm vardır. Binanın inşasına 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 nolu yapı ruhsatı ile izin verilmiştir. Halihazırda natamam durumda olan binanın 30.11.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi **(halihazırda hükümsüzdür)**, 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi ve 25.02.2012 tarih, 13-139 nolu tadilat ruhsatı mevcuttur.

Yapı, onaylı mimari tadilat projesine göre;

*Bodrum katta kat holü, makine dairesi, elektrik odası, sığınak, dükkanlar ve zemin kattaki 264 nolu bağımsız bölümün eklentisi, zemin katta, bina girişi, kat holü ve dükkanlar, normal katlarda ise, kat holü ve dükkanlar olacak şekilde toplam 8.060 m2 alanlı olarak tasarlanmıştır.

Halihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe sıvası yapılmıştır. Bahçe ve peyzaj düzenlemesi henüz yapılmamıştır. Açık alanlar stabilize kaplıdır.Tüm iç hacimlerde zeminler ve tavanlar brüt beton; duvarlar ise brüt beton ve kısmen ince sıvalıdır. Isıtma ve havalandırma sistemleri, yangın söndürme sistemi ve sıhhi tesisatlarının imalatları yapılmamıştır.

Dükkânların vitrin doğramaları ve camları yoktur. İlgililerden dükkânların ince imalatları yapılmadan; bina genelinde ısıtma ve havalandırma sistemlerinin yanı sıra yangın söndürme sistemi tesisatları, asansör, yürüyen merdiven ve ortak alanlarının zemin, duvar ve tavan imalatları yapıldıktan sonra kiracılara teslim edileceği öğrenilmiştir. Binanın halihazırdaki fiziksel gerçekleşme (inşai tamamlanma) oranı yaklaşık % 50; kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı ise yaklaşık % 65 mertebesindedir.

Değerlemeye konu taşınmazların 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesine göre kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE NET KULLANIM ALANI (m2)	
1	250	Bodrum	101,15	659,46
2	251	Bodrum	103,62	
3	252	Bodrum	51,16	
4	253	Bodrum	99,62	
5	254	Bodrum	151,9	
6	255	Bodrum	152,01	
7	264	Bodrum	708,52	2004,52
		zemin	1296	
8	265	1	127,43	1067,65
9	266	1	706,13	
10	267	1	123,43	
11	268	1	66	
12	279	1	44,66	
		TOPLAM	3731,63	3731,63

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

SIRA NO	B.B.NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMİYE NO	TAPU TARİHİ
1	250	İŞYERİ	308	627017	272,73	16	1584	19771	06.09.2007
2	251	İŞYERİ	368	627017	325,86	16	1585	19771	06.09.2007
3	252	İŞYERİ	118	627017	104,49	17	1586	19771	06.09.2007
4	253	İŞYERİ	248	627017	219,60	17	1587	19771	06.09.2007
5	254	İŞYERİ	368	627017	325,86	17	1588	19771	06.09.2007
6	255	İŞYERİ	368	627017	325,86	17	1589	19771	06.09.2007
7	264	İŞYERİ	5048	627017	4.469,90	17	1598	19771	06.09.2007
8	265	İŞYERİ	260	627017	230,22	17	1599	19771	06.09.2007
9	266	İŞYERİ	1588	627017	1.406,14	17	1600	19771	06.09.2007
10	267	İŞYERİ	448	627017	396,69	17	1601	19771	06.09.2007
11	268	İŞYERİ	118	627017	104,49	17	1602	19771	06.09.2007
12	279	İŞYERİ	88	627017	77,92	17	1613	19771	06.09.2007
					8.259,75				

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 25.10.2017 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde ve müştereken aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümünde;

* Yönetim Planı: (10.03.2004 tarih-2361 yevmiye)

* Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (11.06.2010 tarih-11530 yevmiye)

* Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (11.05.2011 tarih-8658 yevmiye)

* Yönetim Planı Değişikliği: 02.05.2012 (03.05.2012 tarih-8364 yevmiye)

* Km ne çevrilmiştir. (23.05.2012 tarih-9773 yevmiye)

* Km ne çevrilmiştir. (04.12.2013 tarih-26271 yevmiye)

* Diğer (Konusu: Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.11.2014 tarih 2014/129 Esas; 2014/488 Karar nolu ilamı ile Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.03.2014 tarih 2012/407 Esas; 2014/176 Karar nolu ilamı gereğince kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik kesinleşmiş karar vardır.) (Lehdar: 1. Sulh Hukuk Mahkemesi, Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi) (23.12.2015 tarih-28862 yevmiye)

Şerhler Bölümü:

* Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 yıl müddetle Kira Şerhi. (12.10.2005 tarih-18984 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)
25.10.2017 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, rapora konu taşınmazlar 06.09.2007 tarihinde 19771 yevmiye numarası ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup, bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Büyükçekmece Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu 444 ada, 2 nolu parselin 17.05.2000 tasdik tarihli BAHÇELİEVLER VE GÜZELCE E-5 USTU ALANI Uygulama İmar Planı'nda, TAKS: 0.20, KAKS: 0.40, Hmaks : 6.50 m., İnşaat Nizamı : Ayrık, Kat adedi : 2, Ön ve arka bahçe: 5 m., Yan bahçe : 3 m. yapılaşma kısıtlarıyla " Konut Alanı " lejantlıdır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut şerh ve beyan kayıtları 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

* TEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmemektedir. Ayrıca Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü ile yapılan temaslarda taşınmazlar üzerinde yer alan mahkeme kararlarının site bünyesindeki tüm taşınmazlar üzerine konulduğu ve taşınmazların alım-satımında herhangi bir kısıtlayıcı etkisi bulunmadığı öğrenilmiştir.

Taşınmazlar, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yeni yapı kullanma izin belgesi alınmadığından "Projeler" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

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

Büyükçekmece İlçesi Tapu Müdürlüğü ve Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait arşiv dosyaları incelenmiş ve aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Alışveriş merkezi, sosyal tesisler ve diğer yapılara ait 22.08.2002 tarih ve 2002-24 no'lu yapı ruhsatı (7.721,72 m2) ile alışveriş merkezine ait 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 no'lu tadilat ruhsatı (7.392,95 m2), 20.02.2013 tarih ve 13-127 no'lu tadilat yapı ruhsatı (8.060 m2) ve 25.02.2013 tarih ve 13-139 no'lu şantiye şefi görevlendirme yapı ruhsatı (8.060 m2) ile 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.392,95 m2) bulunmaktadır.

- Ayrıca alışveriş merkezine ait 27.02.2004 onay tarihli mimari proje ile 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi mevcuttur. Bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi için başvurusu yapılmış inşai eksikliklerden dolayı henüz düzenlenmemiştir.

- Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m2 eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m2 eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m2 eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır. Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmış olduğundan, bu durum değerlemede olumsuz etken olarak dikkate alınmamıştır. Ayrıca hâlihazırda bölme duvarlarının bir kısmının henüz inşa edilmemiş olması nedeniyle değerlemede taşınmazların onaylı tadilat projesindeki yasal ve net kullanım alanları dikkate alınmıştır.

- Ayrıca dosya içerisinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı için İçişleri Bakanlığı Mülkiye Başmüfettişi Hakan Arıkan tarafından soruşturma başlatıldığı, Belediye yetkilileri hakkında Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından 01.11.2013 tarih ve 2012/31237 soruşturma no, 2013/10441 esas no, 3013/6378 iddianame no ile dava açıldığı öğrenilmiştir. Yapılan temaslarda dava ile ilgili ayrıntılı bir bilgiye ulaşılamamıştır.

Taşınmazlar, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığından " Projeler " başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Alışveriş merkezine ait 27.02.2004 onay tarihli mimari proje ile 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi mevcuttur. Bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi için başvurusu yapılmış inşai eksikliklerden dolayı henüz düzenlenmemiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m2 eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m2 eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m2 eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır. Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmış olduğundan bu durum değerlemede olumsuz etken olarak dikkate alınmamıştır. Ayrıca hâlihazırda bölme duvarlarının bir kısmının henüz inşa edilmemiş olması nedeniyle değerlemede taşınmazların onaylı tadilat projesindeki yasal ve net kullanım alanları dikkate alınmıştır.

İmar Durumu:

Büyükçekmece Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde, rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu 444 ada, 2 nolu parselin 17.05.2000 tarih ve 2000/4-2 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının, **TAKS:** 0.20, **KAKS:** 0.40, **Hmaks :** 6,50 m., **İnşaat Nizamı :** Ayrık, **Kat adedi :** 2, **Ön ve arka bahçe çekme:** 5 m., **Yan bahçe çekme:** 3 m. olduğu öğrenilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı 442 ada, 2 nolu parselin imar durumunda son 3 yıldır herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

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

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin yapı denetiminin Mertoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı öğrenilmiştir. Dosyasında Mertoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. Hakkında herhangi olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

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 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ
Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 40 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle konut yerleşimleri ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- E-5 (D-100) Karayolu üzerinde ve Güzelşehir Villları yanında konumlu olmaları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti,
- Yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması,
- Yaz aylarındaki yüksek ticari potansiyeli,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Natamam durumda olmaları.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

İNDEX EMLAK 0 554 822 61 29

Konu taşınmaza yakın konumda, E-5 Otoyoluna cepheli, zemin katta konumlu, 100 m2 dükkan 750.000 TL bedelle ve pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal lokasyon olarak daha iyi konumda olup, hali hazırda faaliyet göstermektedir. Bu nedenle birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(7.500 TL/m2 * 0.90 (pazarlık payı) * 0.65 (yüksek şerefiye) = 4.388 TL/m2)**

ÖZKAN EMLAK 0 542 302 42 52

Konu taşınmaza yakın konumda, E-5 Otoyoluna cepheli, zemin katta konumlu, 50 m2 dükkan 320.000 TL bedelle ve pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal lokasyon olarak daha iyi konumda olup, hali hazırda faaliyet göstermektedir. Bu nedenle birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(6.400 TL/m2 * 0.90 (pazarlık payı) * 0.65 (yüksek şerefiye) = 3.744 TL/m2)**

YAPIFEN GAYRİMENKUL 0 505 887 84 28

Konu taşınmaza yakın konumda, Güzelce Sitesi içinde, zemin katta konumlu, 180 m2 dükkan 3.250 TL bedelle ve pazarlıklı olarak kiralıktır. **(18.05 TL/m2* 0.60 (yüksek şerefiye) = 10.83 TL/m2)**

HEDEF KONUT GAYRİMENKUL 0 530 288 68 63

Konu taşınmaza yakın konumda, Kiptaş Sitesi içinde, zemin katta konumlu, 160 m2 dükkan 2.250 TL bedelle ve pazarlıksız olarak kiralıktır. **(14.06 TL/m2* 0.75 (yüksek şerefiye) = 10.55 TL/m2)**

GÜZELCE AYDIN EMLAK 0 532 295 79 33

Taşınmazla aynı bölgede yer alan, E-5 Karayolu' nun üst kısmında, TAKS: 0,20, KAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına haiz Konut imarlı 7.500 m2 arsa 3.380.000 TL bedelle satılıktır. (451.-TL/m2)

ELÇİ EMLAK 0 533 325 79 06

Taşınmazla aynı bölgede yer alan, E-5 Karayolu' nun üst kısmında, TAKS: 0,20, KAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına haiz Konut imarlı 13.500 m2 arsa 14.500.000 TL bedelle satılıktır. (1.074.-TL/m2)

FS KOÇAK GAYRİMENKUL 0 541 801 35 09

Taşınmazla aynı bölgede yer alan, E-5 Karayolu' nun üst kısmında, TAKS: 0,20, KAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına haiz Konut imarlı 500 m2 arsa 440.000 TL bedelle satılıktır. (880.-TL/m2)

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden durumu olmuştur. Taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemede, " Diğer (Konusu: Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.11.2014 tarih 2014/129 Esas; 2014/488 Karar nolu ilamı ile Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.03.2014 tarih 2012/407 Esas; 2014/176 Karar nolu ilamı gereğince kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik kesinleşmiş karar vardır.) (Lehdar: 1. Sulh Hukuk Mahkemesi, Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi) (23.12.2015 tarih-28862 yevmiye) " beyan kaydına rastlanmıştır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut şerh ve beyan kayıtları kısıtlayıcı olmadığından, devredilebilmesine engel bulunmamaktadır.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

* Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlemede dikkate alınmıştır.
* Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın E-5 (D-100) Karayolu üzerinde ve Güzelşehir Villaları yanında konumlu olmaları, ulaşım imkânlarının kolaylığı, tamamlanmış alt yapı, müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti, yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması, yaz aylarındaki yüksek ticari potansiyeli, kat irtifakının kurulmuş olması, yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, natamam durumda olmaları 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.

İkame Maliyet Yöntemi Kabulleri

* Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.
*Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.

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 İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup emsallerin ortalaması 4.000 TL/m2'dir. Buna göre bodrum ve zemin katta konumlu 264 nolu bağımsız bölümün tamamlanmış halinin ortalama m2 birim değeri için 3.150 TL kıymet takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin bina içerisindeki konumlarına göre takdir olunan halihazır durumları ve tamamlanmaları halindeki birim değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise emsallerin ortalaması 12,00 TL/m2'dir. Bu nedenle bodrum ve zemin katta konumlu 264 nolu bağımsız bölümün tamamlanmış halinin ortalama m2 birim kira değeri için 10,80 TL/m2 kıymet takdir edilmiştir.
Binanın halihazırdaki fiziksel gerçekleşme (inşai tamamlanma) oranı yaklaşık % 50; kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı ise yaklaşık % 65 mertebesindedir.

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"'ne göre değerlendirilmesi aşağıda tablo'da sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu işyerlerinin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir. İnşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç ~9.054.364.-TL (DokuzmilyonellidörtbinüçyüzaltmışdörtTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

B.B. NO	KAT NO	NET KULLANIM ALANI	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BİRİM M2 FİYATI	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	(HALİHAZIR DURUMA GÖRE TESLİM) TOPLAM SATIŞ DEĞERİ	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ KİRA BİRİM M2 FİYATI	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM KİRA DEĞERİ
250	BODRUM	101,15	1.160,00	117.334,00	76.267,10	7,16	724,20
251	BODRUM	103,62	1.160,00	120.199,20	78.129,48	7,14	739,50
252	BODRUM	51,16	1.160,00	59.345,60	38.574,64	7,18	367,20
253	BODRUM	99,62	1.160,00	115.559,20	75.113,48	7,17	714,00
254	BODRUM	151,90	1.160,00	176.204,00	114.532,60	7,39	1.122,00
255	BODRUM	152,01	1.160,00	176.331,60	114.615,54	7,38	1.122,00
264	B+Z	2.004,52	3.150,00	6.314.238,00	4.104.254,70	10,78	21.600,00
265	1.KAT	127,43	1.850,00	235.745,50	153.234,58	10,41	1.326,00
266	1.KAT	706,13	1.850,00	1.306.340,50	849.121,33	10,11	7.140,00
267	1.KAT	123,43	1.850,00	228.345,50	148.424,58	10,33	1.275,00
268	1.KAT	66,00	1.850,00	122.100,00	79.365,00	10,20	673,20
279	1.KAT	44,66	1.850,00	82.621,00	53.703,65	10,28	459,00
		3.731,63		9.054.364,10	5.885.336,67		37.262,10

İkame Maliyet Yaklaşımı
Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.
Arsa paylarının değeri ve İnşaî yatırımların toplam değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Arsa paylarının değeri :
Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Emsal Analizi
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli arsaların fiyatları incelenmiş olup tespit edilen emsallerin ortalama birim değeri yaklaşık 802 TL/m2'dir. Konum düzeltmesi % 25 (konu taşınmazların büyük ölçüde yer aldıkları siteye bağlı olması dikkate alınarak) olarak kabul edilmiş olup arsa paylarının m² birim değeri 600 TL/m2 olarak belirlenmiştir.
Buna göre rapor konusu taşınmazların arsa paylarının değeri,
8.259,76 m2 x 600,-TL/m² = 4.955.856.-TL olarak belirlenmiştir.

İnşaî yatırımların değeri:

İnşaî yatırımın değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmıştır. İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde rapor konusu AVM'nin bazı ince imalatları kiracılara bırakılmak suretiyle (ortak alanların ve tüm teknik alt yapının tamamlanması hali için) tamamlanması durumunda ortalama m2 birim maliyetinin (yüklenici karı da dahil) 1.100-1.200 TL aralığında gerçekleşeceği öğrenilmiştir.
Buna göre rapor konusu AVM'nin tamamlanmış durumu için m2 birim maliyeti 1.160 TL olarak belirlenmiştir.
Rapor konusu taşınmazların onaylı mimari projeye göre (kiralanabilir) inşaat alanları toplamı: 3.731,63 m²

Ortalama m² birim değeri: 1.160,-TL
Kiracılara teslim standardına göre inşai tamamlanma oranı: % 65 olmak üzere

İnşai yatırımların mevcut inşai tamamlanma oranı itibariyle değeri,
3.731,63 m² x 1.160,-TL/m² x % 65 = ~**2.813.649.-TL**

İnşai yatırımların tamamlanması durumundaki değeri,
3.731,63 m² x 1.160,-TL/m² = ~**4.328.691.-TL'**dir.

Özet olarak taşınmazların bir bütün halinde ve halihazır durumları itibariyle değeri,

Arsa paylarının değeri **4.955.856.-TL**
İnşaî yatırımın değeri ..... ~**2.813.649.-TL** olmak üzere
TOPLAM……~**7.769.505.-TL**

% 100 tamamlanmaları durumundaki değeri,
Arsa paylarının değeri **4.955.856.-TL**
İnşaî yatırımın değeri ..... ~**4.328.691.-TL** olmak üzere

TOPLAM……~ **9.284.547.-TL olarak takdir ve tespit edilmiştir.**

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 İkame Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden " İkame Maliyet Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, konu gayrimenkullerin tamamlanması halindeki rayiç kira değerlerinin ortalama 7,5.-TL/m2-11,00.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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

Taşınmazlar, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığından "Projeler" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

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, **" İkame Maliyet Yöntemi "** nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 29 (yirmidokuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.
(Mevcut piyasa koşullarında, taşınmazın çok yavaş bir pazarı olması nedeniyle "İkame Maliyet Yöntemi" seçilmiştir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

-**Halihazırdaki durumları için Nihai Değer Takdiri**;

~ 7.769.505.-TL (YedimilyonyediyüzaltmışdokuzbinbeşyüzbeşTürkLirası)

~ 1.112.154.-EURO (BirmilyonyüzonikibinyüzellidörtEuro)
~ 1.286.555.-USD (BirmilyonikiyüzseksenaltıbinbeşyüzellibeşAmerikanDoları)

- **% 100 tamamlanmaları halinde Nihai Değer Takdiri**;

~ 9.284.547.-TL (DokuzmilyonikiyüzseksendörtbinbeşyüzkırkyediTürkLirası)

~ 1.329.022.-EURO (BirmilyonüçyüzyirmidokuzbinyirmiikiEuro)
~ 1.537.431.-USD (BirmilyonbeşyüzotuzyedibindörtyüzotuzbirAmerikanDoları)

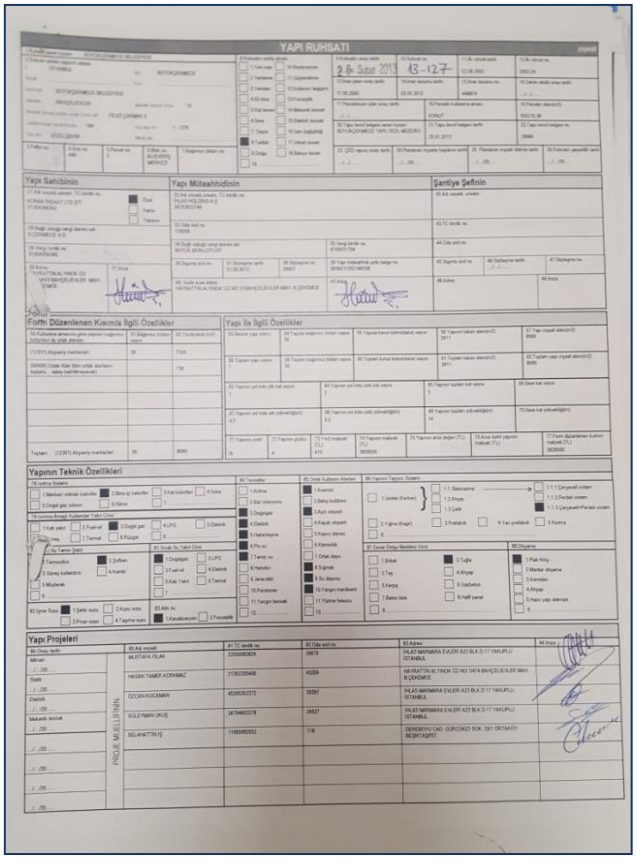
- **% 100 tamamlanmaları halinde Toplam Aylık Kira Değeri;**

~ 37.262.-TL (OtuzyedibinikiyüzaltmışikiTürkLirası)

*(04.10.2018 tarihi itibariyle T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.039.-TL, EURO Satış Kuru 6.986.-TL olarak alınmıştır.)

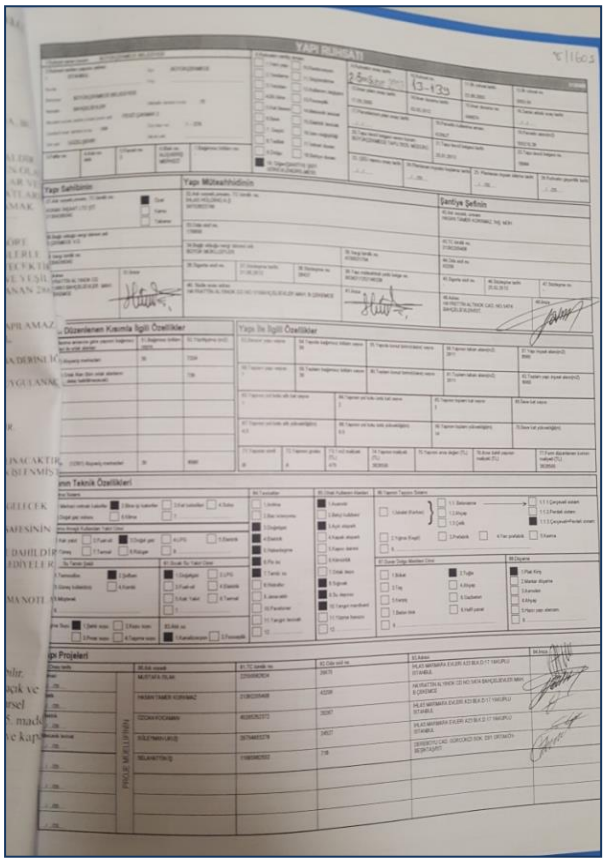
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
AHMET ÖNDER ORAL **SPK LİSANS NO: 402508**	NİL BİRSEN ORAL **SPK LİSANS NO: 403129**

12.EKLER

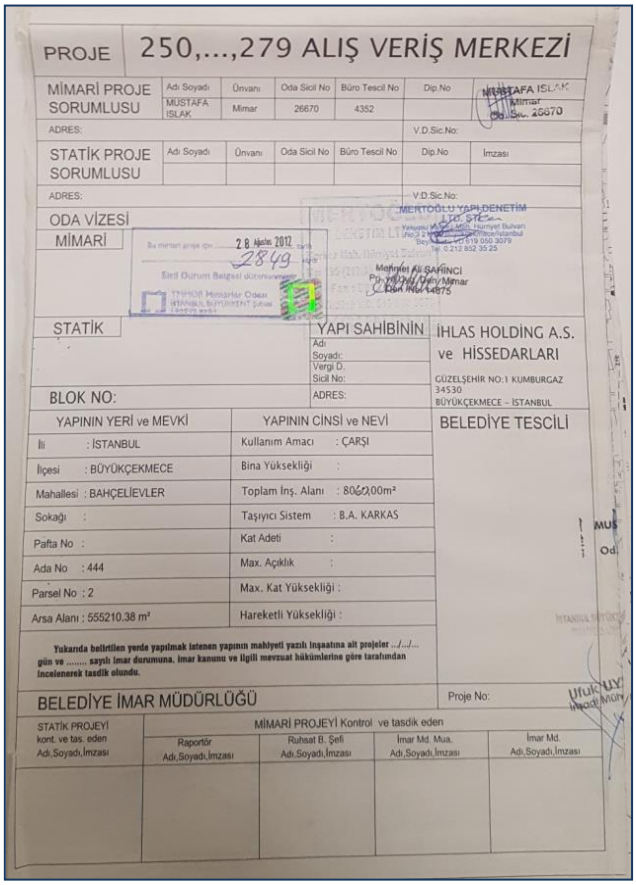

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Yapı Projeleri


YAPI RUHSATI

Yapı Projeleri


PROJE 250,...,279 ALIŞ VERİŞ MERKEZİ

MİMARİ PROJE SORUMLUSU	Adı Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil No	Büro Tescil No	Dip.No	İmzası
	MUSTAFA ISLAK	Mimar	26670	4352		

ADRES: V.D.Sic.No:

STATİK PROJE SORUMLUSU	Adı Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil No	Büro Tescil No	Dip.No	İmzası

ADRES: V.D.Sic.No:

ODA VİZESİ

MİMARİ

STATİK

YAPI SAHİBİNİN Adı Soyadı: Vergi D. Sicil No: ADRES:

İHLAS HOLDİNG A.S. ve HİSSEDARLARI
GÜZELŞEHİR NO:1 KUMBURGAZ 34530 BÜYÜKÇEKMECE – İSTANBUL

BLOK NO:

BELEDİYE TESCİLİ

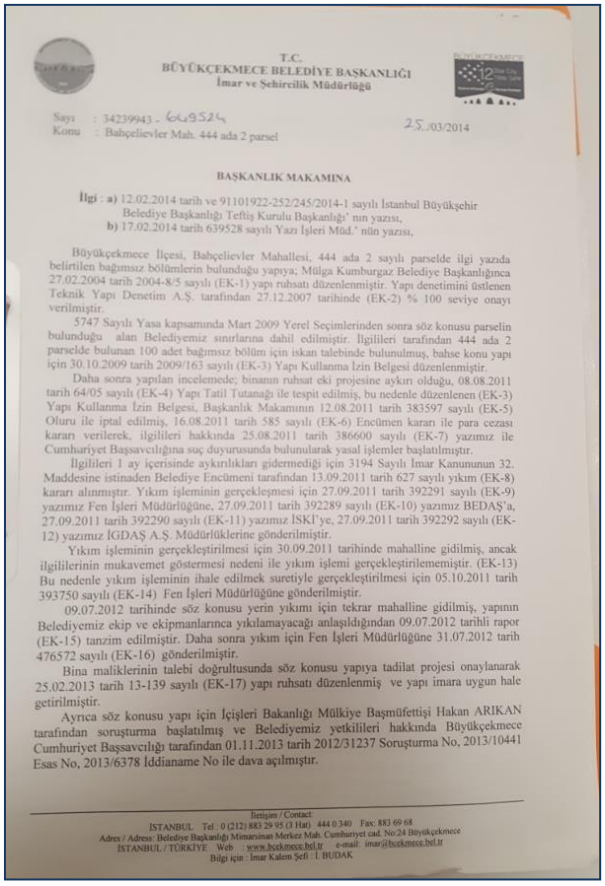
YAPININ YERİ ve MEVKİ	YAPININ CİNSİ ve NEVİ
İli : İSTANBUL	Kullanım Amacı : ÇARŞI
İlçesi : BÜYÜKÇEKMECE	Bina Yüksekliği :
Mahallesi : BAHÇELİEVLER	Toplam İnş. Alanı : 8062,00m²
Sokağı :	Taşıyıcı Sistem : B.A. KARKAS
Pafta No :	Kat Adeti :
Ada No : 444	Max. Açıklık :
Parsel No : 2	Max. Kat Yüksekliği :
Arsa Alanı : 555210.38 m²	Hareketli Yüksekliği :

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen yapının mahiyeti yazılı inşaatına ait projeler ../../... gün ve ..... sayılı İmar durumuna, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tarafımdan incelenerek tasdik olundu.

BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Proje No:

STATİK PROJEYİ kont. ve tas. eden Adı,Soyadı,İmzası	MİMARİ PROJEYİ Kontrol ve tasdik eden			
	Raportör Adı,Soyadı,İmzası	Ruhsat B. Şefi Adı,Soyadı,İmzası	İmar Md. Mua. Adı,Soyadı,İmzası	İmar Md. Adı,Soyadı,İmzası


T.C.
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 34239943 - 66952
Konu : Bahçelievler Mah. 444 ada 2 parsel

25/03/2014

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : a) 12.02.2014 tarih ve 91101922-252/245/2014-1 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Teftiş Kurulu Başkanlığı' nın yazısı,
b) 17.02.2014 tarih 639528 sayılı Yazı İşleri Müd.' nün yazısı,

Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 444 ada 2 sayılı parselde ilgi yazıda belirtilen bağımsız bölümlerin bulunduğu yapıya; Mülga Kumburgaz Belediye Başkanlığınca 27.02.2004 tarih 2004-8/5 sayılı (EK-1) yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Yapı denetimini üstlenen Teknik Yapı Denetim A.Ş. tarafından 27.12.2007 tarihinde (EK-2) % 100 seviye onayı verilmiştir.

5747 Sayılı Yasa kapsamında Mart 2009 Yerel Seçimlerinden sonra söz konusu parselin bulunduğu alan Belediyemiz sınırlarına dahil edilmiştir. İlgilileri tarafından 444 ada 2 parselde bulunan 100 adet bağımsız bölüm için iskan talebinde bulunulmuş, bahse konu yapı için 30.10.2009 tarih 2009/163 sayılı (EK-3) Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.

Daha sonra yapılan incelemede; binanın ruhsat eki projesine aykırı olduğu, 08.08.2011 tarih 64/05 sayılı (EK-4) Yapı Tatil Tutanağı ile tespit edilmiş, bu nedenle düzenlenen (EK-3) Yapı Kullanma İzin Belgesi, Başkanlık Makamının 12.08.2011 tarih 383597 sayılı (EK-5) Oluru ile iptal edilmiş, 16.08.2011 tarih 585 sayılı (EK-6) Encümen kararı ile para cezası kararı verilerek, ilgilileri hakkında 25.08.2011 tarih 386600 sayılı (EK-7) yazımız ile Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunularak yasal işlemler başlatılmıştır.

İlgilileri 1 ay içerisinde aykırılıkları gidermediği için 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. Maddesine istinaden Belediye Encümeni tarafından 13.09.2011 tarih 627 sayılı yıkım (EK-8) kararı alınmıştır. Yıkım işleminin gerçekleşmesi için 27.09.2011 tarih 392291 sayılı (EK-9) yazımız Fen İşleri Müdürlüğüne, 27.09.2011 tarih 392289 sayılı (EK-10) yazımız BEDAŞ'a, 27.09.2011 tarih 392290 sayılı (EK-11) yazımız İSKİ'ye, 27.09.2011 tarih 392292 sayılı (EK-12) yazımız İGDAŞ A.Ş. Müdürlüklerine gönderilmiştir.

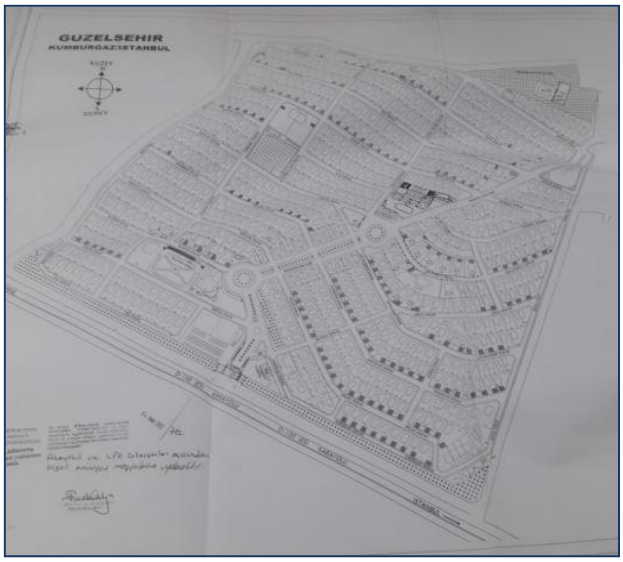
Yıkım işleminin gerçekleştirilmesi için 30.09.2011 tarihinde mahalline gidilmiş, ancak ilgililerinin mukavemet göstermesi nedeni ile yıkım işlemi gerçekleştirilememiştir. (EK-13) Bu nedenle yıkım işleminin ihale edilmek suretiyle gerçekleştirilmesi için 05.10.2011 tarih 393750 sayılı (EK-14) Fen İşleri Müdürlüğüne gönderilmiştir.

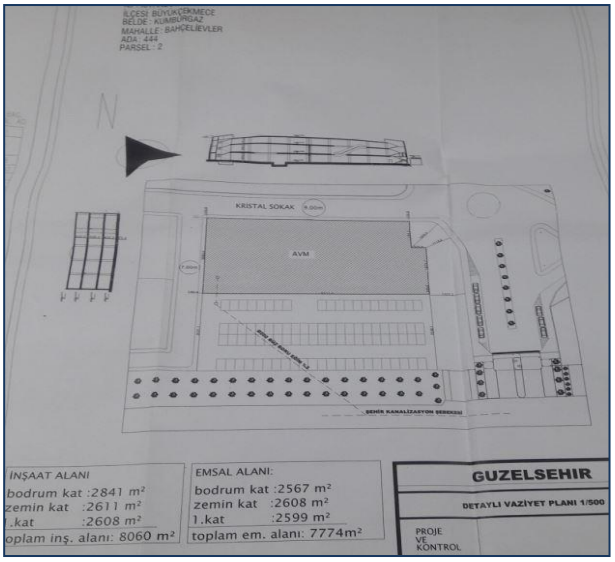
09.07.2012 tarihinde söz konusu yerin yıkımı için tekrar mahalline gidilmiş, yapının Belediyemiz ekip ve ekipmanlarınca yıkılamayacağı anlaşıldığından 09.07.2012 tarihli rapor (EK-15) tanzim edilmiştir. Daha sonra yıkım için Fen İşleri Müdürlüğüne 31.07.2012 tarih 476572 sayılı (EK-16) gönderilmiştir.

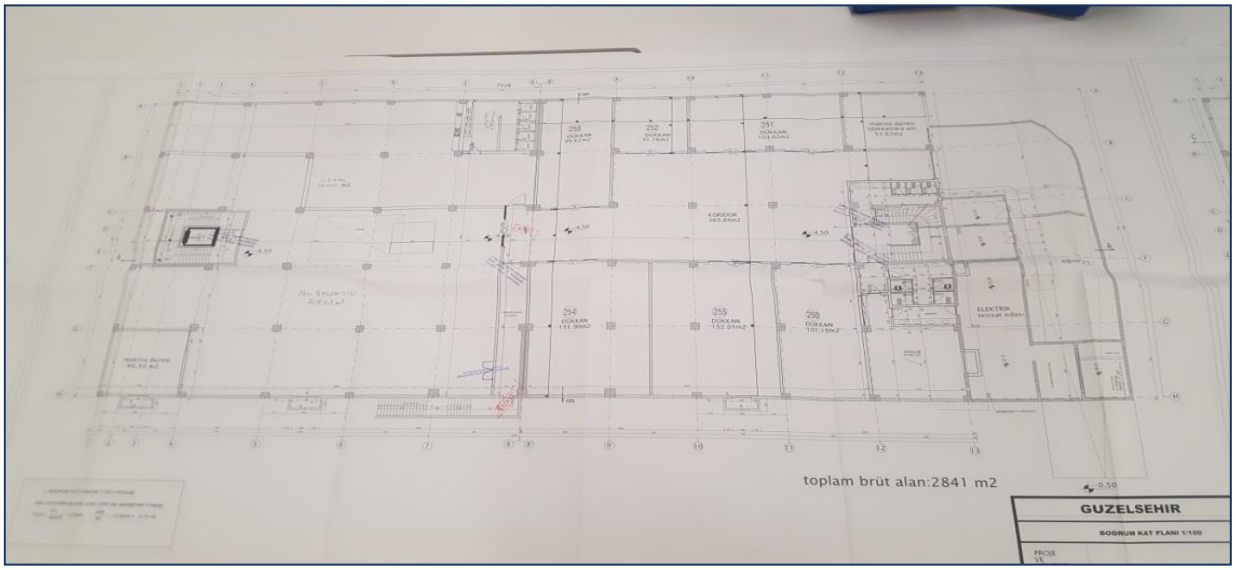
Bina maliklerinin talebi doğrultusunda söz konusu yapıya tadilat projesi onaylanarak 25.02.2013 tarih 13-139 sayılı (EK-17) yapı ruhsatı düzenlenmiş ve yapı imara uygun hale getirilmiştir.

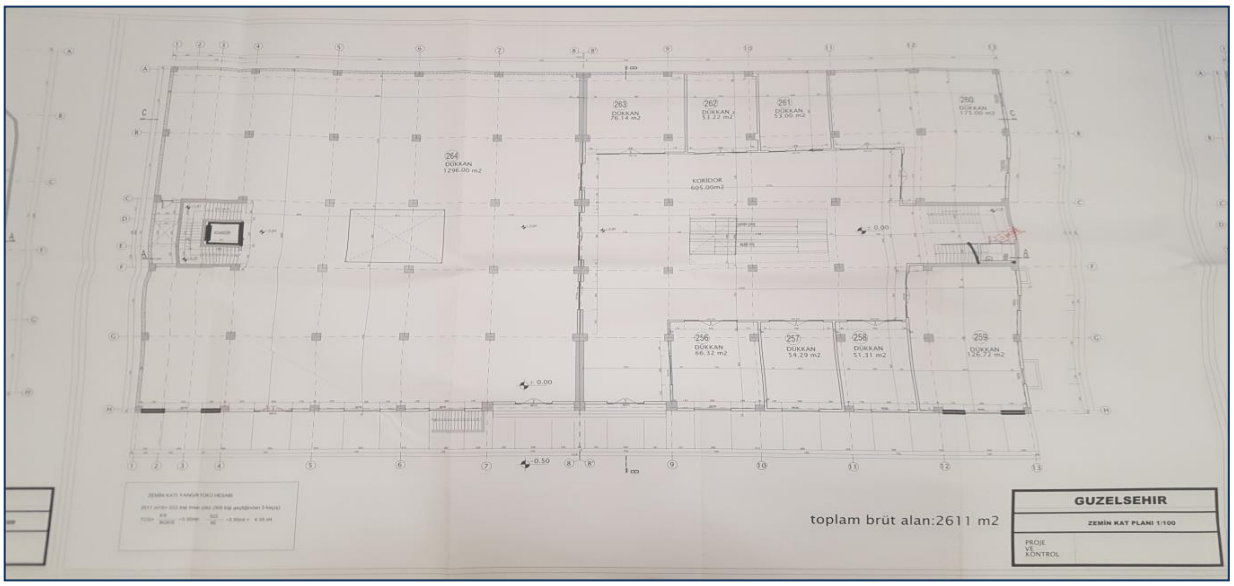
Ayrıca söz konusu yapı için İçişleri Bakanlığı Mülkiye Başmüfettişi Hakan ARIKAN tarafından soruşturma başlatılmış ve Belediyemiz yetkilileri hakkında Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından 01.11.2013 tarih 2012/31237 Soruşturma No, 2013/10441 Esas No, 2013/6378 İddianame No ile dava açılmıştır.

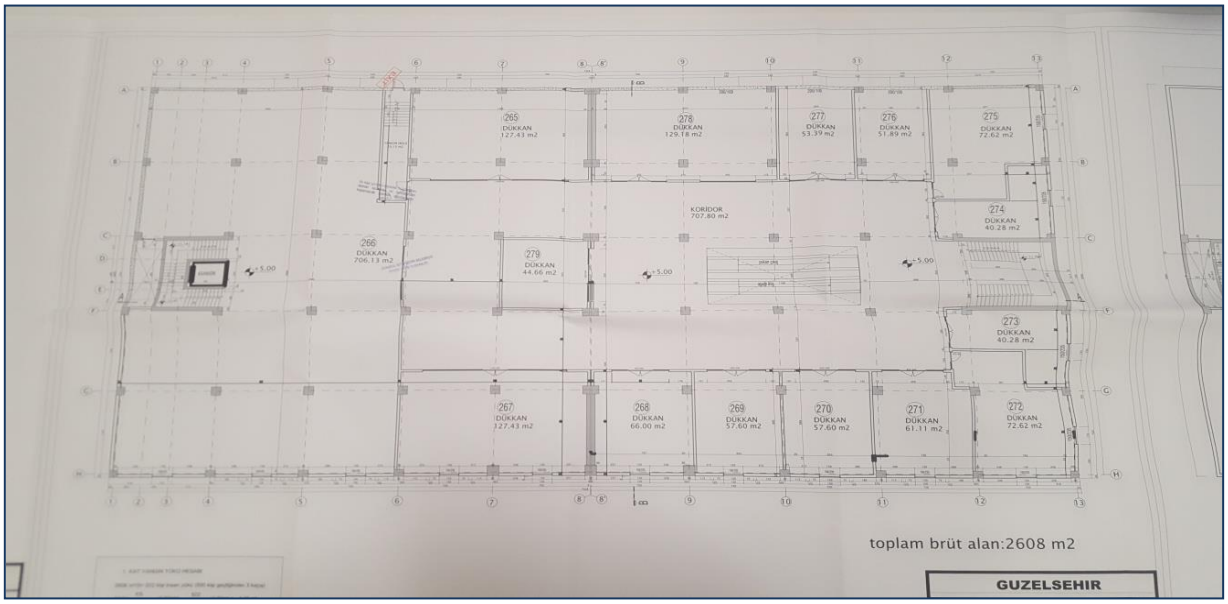
Bilgi için : İmar Kalem Şefi : İ. BUDAK

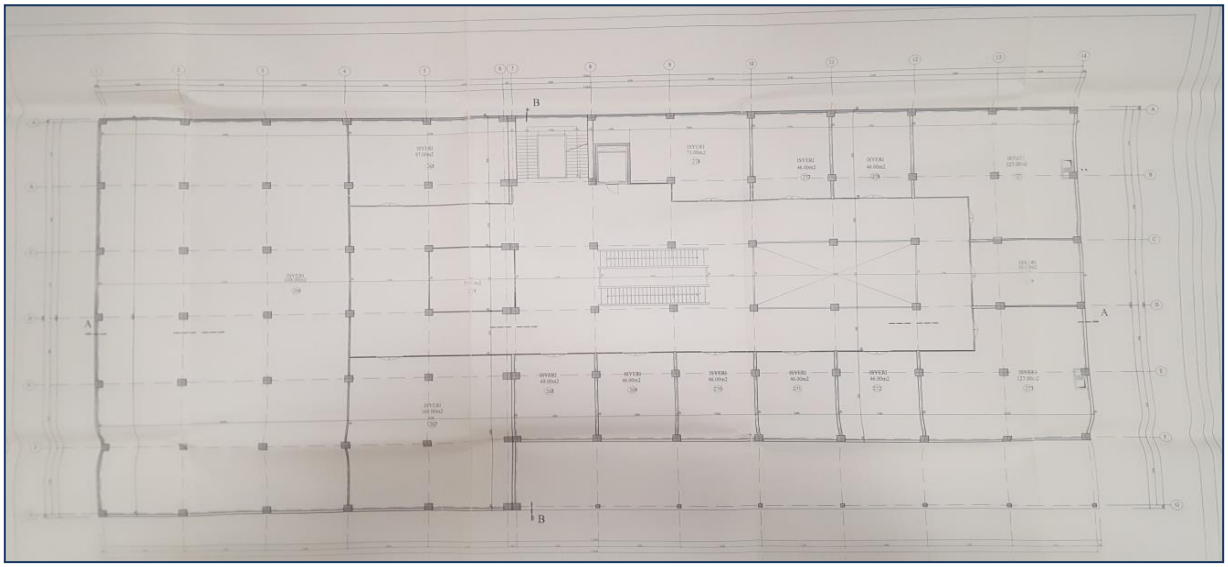

GUZELSEHIR
KUMBURGAZ/ISTANBUL

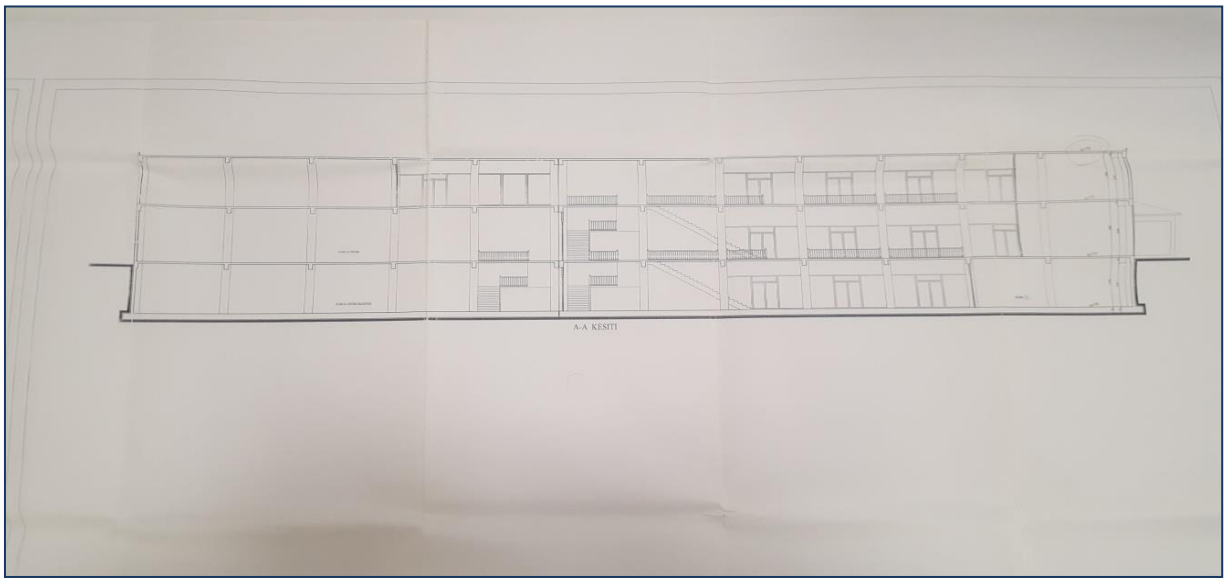

İLÇESİ: BÜYÜKÇEKMECE
BELDE: KUMBURGAZ
MAHALLE: BAHÇELİEVLER
ADA: 444
PARSEL: 2
KRISTAL SOKAK
AVM
ŞEHİR KANALİZASYON BORUSU
İNŞAAT ALANI
bodrum kat :2841 m²
zemin kat :2611 m²
1.kat :2608 m²
toplam inş. alanı: 8060 m²
EMSAL ALANI:
bodrum kat :2567 m²
zemin kat :2608 m²
1.kat :2599 m²
toplam em. alanı: 7774m²
GUZELSEHIR
DETAYLI VAZİYET PLANI 1/500
PROJE VE KONTROL


toplam brüt alan:2841 m2
GUZELSEHIR
BODRUM KAT PLANI 1/100


toplam brüt alan:2611 m2
GUZELSEHIR
ZEMİN KAT PLANI 1/100
PROJE VE KONTROL


265 DÜKKAN 127.43 m2
278 DÜKKAN 129.18 m2
277 DÜKKAN 53.39 m2
276 DÜKKAN 51.89 m2
275 DÜKKAN 72.62 m2
KORİDOR 707.80 m2
274 DÜKKAN 40.28 m2
266 DÜKKAN 706.13 m2
279 DÜKKAN 44.66 m2
273 DÜKKAN 40.28 m2
267 DÜKKAN 127.43 m2
268 DÜKKAN 66.00 m2
269 DÜKKAN 57.60 m2
270 DÜKKAN 57.60 m2
271 DÜKKAN 61.11 m2
272 DÜKKAN 72.62 m2
toplam brüt alan:2608 m2
GUZELSEHIR




A-A KESITI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410214	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 250)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 308/627017
Cilt / Sayfa No	: 16 / 1584	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan(AT)	YÖNETİM PLANI		10/03/2004 - 2361	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/06/2010 - 11530	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		23/05/2012 - 9773	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitis Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206838	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ 12/10/2005 Y:18984	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410215	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 251)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 368/627017
Cilt / Sayfa No	: 16 / 1585	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan(AT)	YÖNETİM PLANI		10/03/2004 - 2361	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/06/2010 - 11530	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		23/05/2012 - 9773	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitis Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206839	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	-

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ 12/10/2005 Y:18984	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410216	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 252)
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 118/627017
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1586		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan(AT)	YÖNETİM PLANI		10/03/2004 - 2361	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/06/2010 - 11530	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		23/05/2012 - 9773	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitis Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206871	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y:18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410217	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 253)
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 248/627017
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1587		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan(AT)	YÖNETİM PLANI		10/03/2004 - 2361	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/06/2010 - 11530	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		23/05/2012 - 9773	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitis Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206840	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y:18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati: 25.10.2017 10:12 4

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410218	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B A K 543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 254)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 368/627017
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1588	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	(AT YÖNETİM PLANI)		10/03/2004 - 2361	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/06/2010 - 11530	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
Beyan	(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		23/05/2012 - 9773	--
Beyan	(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitiş Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206841	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y:18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2017 10:12 5

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410219	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B A K 543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 255)
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: 368/627017
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1589	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	(AT YÖNETİM PLANI)		10/03/2004 - 2361	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/06/2010 - 11530	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
Beyan	(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		23/05/2012 - 9773	--
Beyan	(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitiş Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206846	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y:18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2017 10:12 6

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410228	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 264)
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 5048/627017
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1598		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan(AT)	YÖNETİM PLANI		10/03/2004 - 2361	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/06/2010 - 11530	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		23/05/2012 - 9773	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitis Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206848	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y.18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2017 10:12 7

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410229	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 265)
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 260/627017
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1599		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan(AT)	YÖNETİM PLANI		10/03/2004 - 2361	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/06/2010 - 11530	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		23/05/2012 - 9773	--
Beyan(AT)	....KM ne Çevrilmiştir.		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitis Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206849	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y.18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2017 10:12 8

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410230	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 266)
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1588/627017
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1600		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
	Beyan(AT YÖNETİM PLANI)		10/03/2004 - 2361	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/06/2010 - 11530	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
	Beyan(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		23/05/2012 - 9773	--
	Beyan(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitiş Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206850	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y:18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2017 10:12

9

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410231	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 267)
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 448/627017
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1601		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
	Beyan(AT YÖNETİM PLANI)		10/03/2004 - 2361	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/06/2010 - 11530	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/05/2011 - 8658	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
	Beyan(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		23/05/2012 - 9773	--
	Beyan(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		04/12/2013 - 26271	--
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitiş Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206851	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y:18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2017 10:12

10

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410232	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 268)
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 118/627017
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1602		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
	Beyan(AT YÖNETİM PLANI)		10/03/2004 - 2361	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/06/2010 - 11530	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/05/2011 - 8658	--
	Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
	Beyan(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		23/05/2012 - 9773	--
	Beyan(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		04/12/2013 - 26271	--
	Beyan Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitiş Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206853	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y:18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2017 10:12 11

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 444/2
Zemin No	: 20410243	Yüzölçüm	: 555.210,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: B.A.K.543 DUBLEKS KONUT,13 İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No: 279)
Mahalle / Köy Adı	: GÜZELCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 88/627017
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1613		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
	Beyan(AT YÖNETİM PLANI)		10/03/2004 - 2361	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/06/2010 - 11530	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		11/05/2011 - 8658	--
	Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 02.05.2012		03/05/2012 - 8364	--
	Beyan(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		23/05/2012 - 9773	--
	Beyan(AT ....KM ne Çevrilmiştir.)		04/12/2013 - 26271	--
	Beyan Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ NİN 10/11/2014 TARİH 2014/129 ESAS; 2014/488 KARAR NOLU İLAMI İLE BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ NİN 03/03/2014 TARİH 2012/407 ESAS; 2014/176 KARAR NOLU İLAMI GEREĞİNCE KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİNE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:22/12/2015,Bitiş Tarih:22/12/2015 - Süre:0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	BÜYÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ,BÜYÜKÇEKMECE 5 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	23/12/2015 - 28862	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48206854	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 06/09/2007 - 19771-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ Y:18984	12/10/2005 TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	12/10/2005 - 18984	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.10.2017 10:12 12

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-09 - 15552 — 21 Ara 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankaların Değerleme Hizmeti Vermek Kurduğunu Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankaların "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve İştiraklerin değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmeliğin yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmeliğe 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 vermemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tanıtılmıştır gösterilen 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 değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatmacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (c) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu ispatlı olmak belgelerin dikkatinde 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 kapsamındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevcut 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatırlar kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (c) bendinde belirtilen niteliklerî taşıyıp taşımadığının tespiti, bu niteliklerî ispatlı edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamsallığı ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gösterilmesi Şirketinizi sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevcut maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketinizi hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusu olabilecektir.

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

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Expertiz tasnem yerin konumu, durumu, kullanılış şekliyle, mülkiyet, bağımlılığı ve yerin etmafları gibi tüm olumsuz satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları gibi etkinde bulundurularak tesbiti projesindeki durumu ve alana göre değerlemiş değeri*) muhtaç yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususlara tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlatmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile ilgi konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m^2 birim fiyatlarına tüm raporlarda muhtaç yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme karalarında en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu incelemesi yetkisi verilen ortak tarafından incelenmesi, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile incelemesini bulunması ve raporların olak imzalı birer örneklerinin muhtaç bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu bununla azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir banka adında kalmadan bağımsız bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Tarafsızlık" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlatırlan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, ekte konuya yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek ortak komisyonculuğa yapılığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması.

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlatırlan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 266 — 15.2.2013
Konu : 4739

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

İlgi: 11.12.2007 tarihli yazınız. — 22 OCAK 2013

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

Konunun görüşülüldüğü Kurul Karar Organı'nın 07.05.2008 tarih ve 7/292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin 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 Uzmanlarının Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uzmanlarının Değerleme Standartlarına uyma uyumlarına ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuza izlenmesiği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz tarafından çıkarılmasına yolunu gidebileceği,

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 formunu Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda DÜZGÜNER
Daire Başkanı

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 — No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

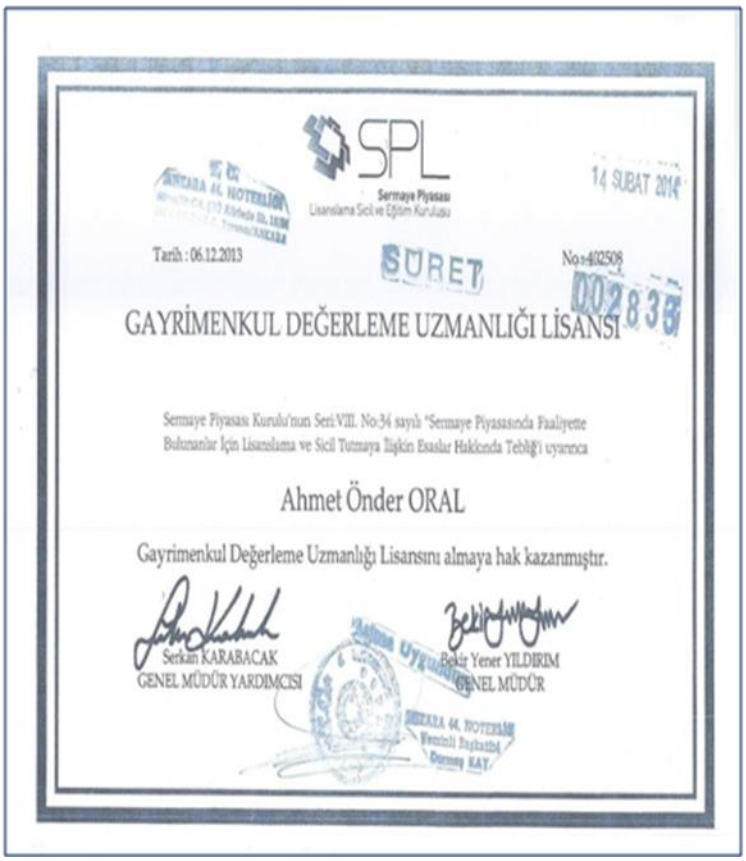
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

14 ŞUBAT 2014

Tarih : 06.12.2013 — No:402508

SÜRET

002835

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 Tebliği'i uyarınca

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR