

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017_217)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6

" 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK 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 (DEVREDİLEBİLİMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

- 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 13.10.2017

2.2. RAPOR NUMARASI : 2017_217_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 : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No: 6 posta adresinde ve imarın 7454 parselinde kain arsa üzerinde inşaatı devam eden Yeşil GYO' na ait " 57 adet Bağımsız Bölüm " vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 217 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_217_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-217 nolu

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

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 171 sayılı değerleme raporunda; toplam değer KDV hariç 19.730.000.- TL(Ondokuzmilyonyediyüzotuzbinlira) olarak takdir edilmiştir.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, 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

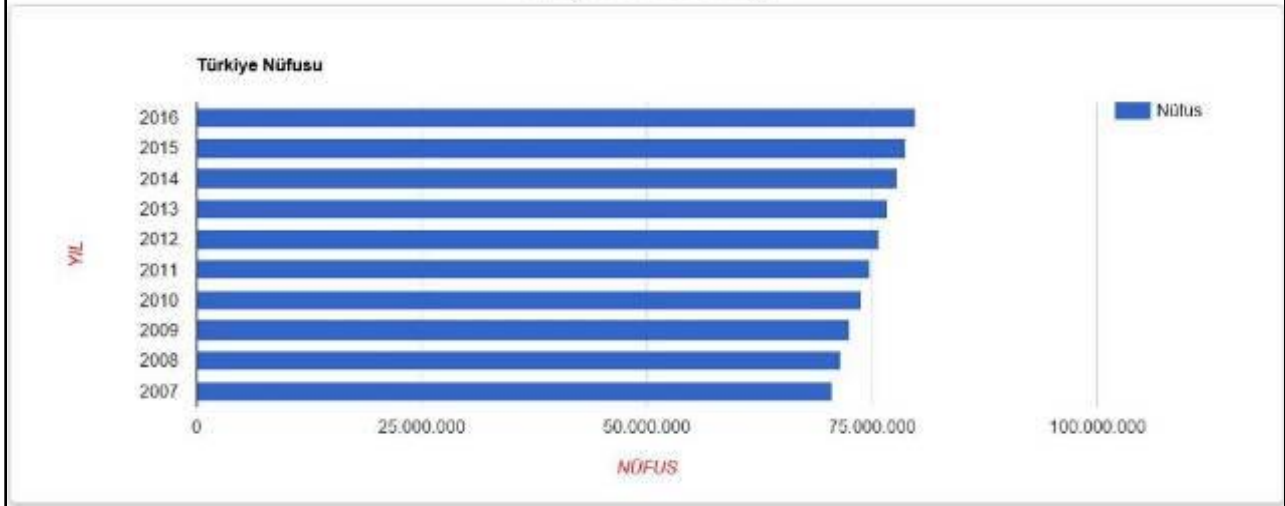
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2016 yılında toplam 79.814.871 kişi olup, bu nüfusun, 40.043.650'i 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, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde 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 olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

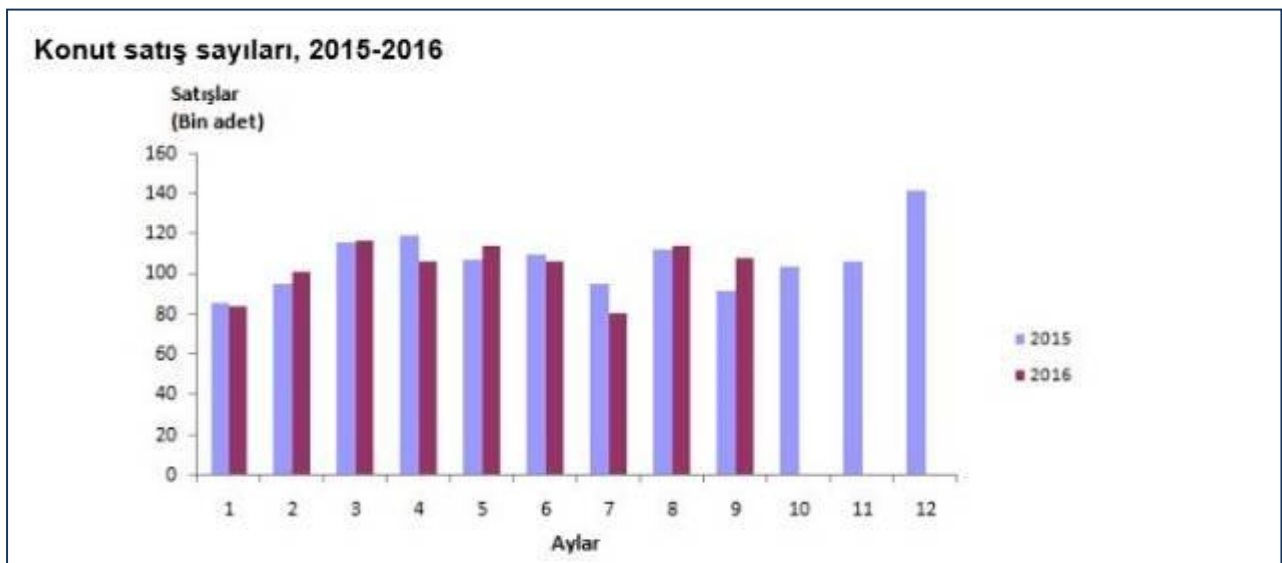
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmekle ilgili 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 fiyatların olumlu etkisinin azalmasını 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



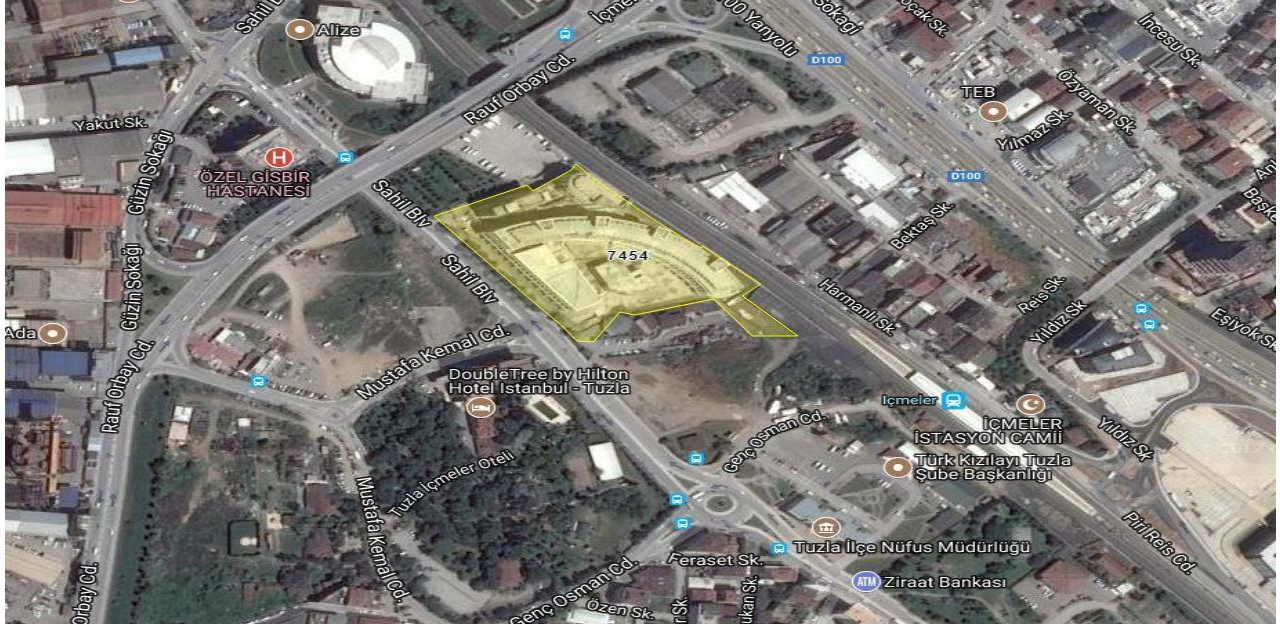
İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı 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 ilin toplam nüfusu 14.804.116 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi sınırları içerisinde kalan 7454 parsel, tapu kayıtlarına göre 17.063,91 m2 alana sahip olup, imar planında " **Ticaret + Hizmet Alanı** " lejantlıdır. Parsel üzerinde inşasına devam edilmekte olan, kat irtifakı kurulmamış A, B1, B2, C ve D olmak üzere toplam 5 blok yer almaktadır. Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapıda, tarafımızca değerlemesi talep edilen 134 adet mesken C blok 3., 4. ve 5. katlarında konumlanmaktadır.

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

Taşınmazların inşası devam etmekte olup hali hazırda kaba inşası tamamlanmıştır. C bloğun dış cephe prekast kaplamaları büyük ölçüde tamamlanmıştır. Mevcutta bağımsız bölümler arasında yer alan duvarların yapılmadığı görülmüş olup inşaat devam etmektedir. Taşınmazların tamamlanma oranı **% 41** seviyesindedir. Kat irtifakının kurulmaması olması sebebiyle bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No	21	Niteliği		
İlçesi	TUZLA	Ada No		Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	7454	Blok No		
Mahallesi	MERKEZ MAHALLESİ	Niteliği	ARSA	Kat No		
Köyü		Yüzölçümü	17.063,91 m²	Bağımsız Bölüm No		
Sokağı		Yevmiye No	2503-4636	Eklentisi		
Mevkii		Cilt No	121	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	11809		Kat İrtifakı	
Tapunun Edinme Tarihi ve Edinme Sebebi					Cins Tahsisli	
Tarih	19.02.2013 19.02.2013 10.03.2016	Edinme Sebebi	KAT KARŞILIĞI TEMLİK- TÜZEL KİŞİLİKLERİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ		Arsa Tapusu	X
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	MUSTAFA AKMAN				1/5	
	ZEKİ ERKİN BÜTE				1/5	
Önceki Mülk Sahipleri	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.				3/5	
	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri					
	Değişiklik bulunmamaktadır.					

* 20.10.2017 tarihinde saat 17:11' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, her 3 hissenin üzerinde müştereken, aşağıda yer takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Planında gösterilen 371.54 M2.lik kısmında İSKİ lehine daimi irtifak hakkı) (17.04.2008 tarih -4294 yevmiye)
- İrtifak hakkı vardır. M: İski Gen.Müd.lehine 518.28 m2.lik kısımda daimi irtifak hakkı (25.11.2008 tarih-12844 yevmiye)

Mustafa Akman ve Zeki Erkin Büte hisseleri üzerinde müştereken:

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNE nin 02/02/2017 tarih E.303-2971 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1.298.470,60 TL (Alacaklı : 0) (03.02.2017 tarih-2195 yevmiye)
- Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNE nin 02/02/2017 tarih E.302-5967 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1.298.470,60 TL (Alacaklı : 0) (03.02.2017 tarih-2197 yevmiye)

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi hissesi üzerinde:

İpotek Hanesinde;

- Mustafa Akman lehine 750.000.- TL tutarında, 0.dereceden, kanuni faizle, FBK müddetle ipotek kaydı. (19.02.2013 tarih 2503 yevmiye)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 95.000.000 TL tutarında, 1.dereceden, yıllık % 36 değişken faizle, FBK müddetle ipotek kaydı. (10.02.2017 tarih 2634 yevmiye)

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
20.10.2017 tarihinde saat 17:11' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 7454 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 3/5 hissesi 10.03.2016 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK A.Ş. adına tescil edilmiştir.
TUZLA BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Taşınmazın imar durumu için Tuzla Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 7454 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 6 kat, E: 1,75 yapılaşma kısıtlarıyla " Ticaret+Hizmet Alanı " lejantlıdır. Taşınmaz net imar parselidir.

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

*İSKİ lehine olan irtifak hakları taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmemektedir. Kamu Haczi şerhleri, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. hissesi üzerinde bulunmamaktadır. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama 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

*İSKİ lehine olan irtifak hakları taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Mustafa Akman ve Zeki Erkin Büte hisseleri üzerindeki Kamu Haczi şerhleri, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. hissesi üzerinde bulunmamaktadır. Bu nedenle Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. hissesi üzerinde bir kısıtlama söz konusu değildir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine konulmuş bulunan ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Ayrıca Mustafa Akman lehine konulmuş olan 750.000.- TL tutarında ipotek şerhinin gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı tespit edilmiştir. Konu ile ilgili tebliğ maddesi aşağıda belirtilmiştir.

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

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

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

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

Kat irtifakı kurulduğunda ipotek Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. hissesine düşecek olan 57 adet bağımsız bölümün tamamının üzerine geçecektir. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ(III-48.1) nin 30. maddesinin birinci fıkrasında " Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür " denmektedir. Bu hüküm gereğince Mustafa Akman lehine konulmuş olan ipotek 57 adet bağımsız bölümün tamamının üzerine geçecek olsa da gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 01.08.2017 tarihli onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazın projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

İmar Durumu:

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemi Biltek Yapı Denetim tarafından yapılmıştır. Biltek Yapı Denetim Ltd. Şti: Çınardere Mahallesi, Ayazma Caddesi, No:11-A/2 Pendik (216) 379 68 43

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak 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, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 80 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali,

8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BE

NZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ

PENDİST GAYRİMENKUL 530 144 12 95

Konu taşınmaza yakın konumda, E-5 Otoyoluna cepheli, 1.300 m² yüzölçümlü TİCARET+HİZMET İMARLI, E: 1.75 yapılaşma kısıtlı arsa 10.575.000 TL bedelle satılıktır. **(8.135 TL/m²)**

REMAX STORE 532 133 31 79

Konu taşınmaza yakın konumda, E-5 Otoyoluna cepheli, 244 m² yüzölçümlü TİCARET+KONUT İMARLI, E: 1.75 yapılaşma kısıtlı arsa 1.800.000 TL bedelle satılıktır. **(7.377 TL/m²)**

BUAY İNŞAAT 539 254 13 89

Konu taşınmaza yakın konumda, E-5 Otoyoluna 2 parsel mesafede, 750 m² yüzölçümlü TİCARET+KONUT İMARLI, E: 1.60 yapılaşma kısıtlı arsa 3.850.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın imar kısıtları, konu taşınmaza nazaran daha vasat olduğundan birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(5.133 TL/m² * 1.25 (düşük şerefiye) = 6.416 TL/m²)**

MESKEN EMSALLERİ

SAHİBİNDEN 533 569 02 57

Konu taşınmaza yakın konumda, nitelikli site içerisinde, 6.katta, 3+1, 115 m² alanlı lüks daire 750.000 TL bedelle satılıktır. **(6.522 TL/m²)**

GÜNEŞ EMLAK 538 612 57 93

Konu taşınmaza yakın konumda, nitelikli site içerisinde, 2.katta, 2+1, 90 m2 alanlı lüks daire 440.000 TL bedelle satılıktır. **(4.889 TL/m2)**

TÜYLÜOĞLU EMLAK 530 350 86 53

Konu taşınmaza yakın konumda, nitelikli site içerisinde, 5.katta, 3+1, 100 m2 alanlı lüks daire 530.000 TL bedelle satılıktır. **(5.300 TL/m2)**

KİRA EMSALLERİ

SENTON GAYRİMENKUL 533 201 04 74

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, Cordella Sitesi' nde 75 m2 alanlı, 2.kattaki mesken nitelikli taşınmaz 1.500.-TL bedelle kiralıktır. **(20.-TL/m2)**

KW CADDE GAYRİMENKUL 532 645 07 48

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, Eska Sitesi' nde 100 m2 alanlı, 2.kattaki mesken nitelikli taşınmaz 1.800.-TL bedelle kiralıktır. **(18.-TL/m2)**

ELİT HOUSE GAYRİMENKUL 543 482 15 51

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, Marin City Sitesi' nde 107 m2 alanlı, 4.kattaki mesken nitelikli taşınmaz 3.200.-TL bedelle kiralıktır. **(30.-TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, 134 adet bağımsız bölümden ibarettir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlemede dikkate alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Maliyet Yöntemi Kabulleri

- Değerlemesi talep edilen gayrimenkul İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6 posta adresinde ve imarın 7454 parselinde kain " Arsa " olarak tescil edilmiş mülktür.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun emsaller ile konu gayrimenkulün arsa değerinin aynı olacağı kabul edilmiştir.

- Konu gayrimenkulün ruhsat ve iskan belgesindeki tetkikler, saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2017 Birim Maliyet Listesi' ndeki 5 B yapı sınıfına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.
- İnşaat Maliyeti hesaplanırken, 5 B yapı sınıfı baz alınmış, 1.764 TL/m2 birim fiyatla hesaplamalar yapılmıştır.
- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki arsalar incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılarak, konu arsa için 8.000 TL/m2 fiyat tespit edilmiştir.
- Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için birim metrekare değerler takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 58.787.505.-TL (EllisekizmilyonyediyüzseksenyedibinbeşyüzbeşTürkLirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-3' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

Maliyet Yöntemi Analizi

Taşınmazın arsası için bölge emsallerinden faydalanılmış olup, arsa payı oranında fiyat takdiri yapılmıştır. Bu fiyatlamaların üzerine 5 B yapı sınıfından yapı değeri eklenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 58.117.505.-TL (EllisekizmilyonyediyüzseksenyedibinbeşyüzbeşTürkLirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-4' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin 18-30 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

*İSKİ lehine olan irtifak hakları taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Mustafa Akman ve Zeki Erkin Büte hisseleri üzerindeki Kamu Haczi şerhleri, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. hissesi üzerinde bulunmamaktadır. Bu nedenle Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. hissesi üzerinde bir kısıtlama söz konusu değildir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine konulmuş bulunan ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle

konulmuş olup, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Ayrıca Mustafa Akman lehine konulmuş olan 750.000.- TL tutarında ipotek şerhinin gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı tespit edilmiştir. Konu ile ilgili tebliğ maddesi aşağıda belirtilmiştir.

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

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

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

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

Kat irtifakı kurulduğunda ipotek Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. hissesine düşecek olan 57 adet bağımsız bölümün tamamının üzerine geçecektir. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ(III-48.1) nin 30. maddesinin birinci fıkrasında " Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür " denmektedir. Bu hüküm gereğince Mustafa Akman lehine konulmuş olan ipotek 57 adet bağımsız bölümün tamamının üzerine geçecek olsa da gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Taşınmaz, GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 40 (Kırk) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. İlgili projenin satış vaadi sözleşmesi ve listesi ekte verilen Yeşil GYO' ya ait 57 adet konutun toplam değeri aşağıda verilmiştir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

21.578.494.-TL (YirmibirmilyonbeşyüzyetmişsekizbindörtüyüzdoksandörtTürkLirası)

~ 3.088.820.-EURO (ÜçmilyonseksenekizbinsekizyüzirmiEuro)

~ 3.573.190.-USD (ÜçmilyonbeşyüzyetmişüçbinyüzdoksanAmerikanDoları)

*(04.10.2018 tarihi itibarıyla 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



TAKYİDAT KAYDI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: AHMET ORAL

Tarih: 10/20/2017 5:11:36 PM

MakbuzNo:014917313887		DekontNo:20171020-820-F01400		BasvuruNo:31388	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/7454		
Taşınmaz ID:	35476090	Yüzölçüm(m2):	17063.91		
İl/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA		
Kurum Adı:	Tuzla TM				
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ M				
Mevki:					
Cilt/Sayfa No:	121/11809				
Kayıt Durum:	Aktif				

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Planında gösterilen 371.54 M2.lik kısmında İSKİ lehine daimi irtifak hakkı)	(SN:4758285) İSTANBUL ŞU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491,	Tuzla TM 17/04/2008 - 4294	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. M.İSKİ GEN.MÜD.LEHİNE 518.28 M2.LİK KISIMDA DAIMİ İRTIFAK HAKKI 25.11.2008 TARİH 12844 YEVMIYE	(SN:4758285) İSTANBUL ŞU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491,	Tuzla TM 25/11/2008 - 12844	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 232327152	(SN:47604087) MUSTAFA AKMAN : DAVUT OĞLU	-	1 / 5	3412.78	Tuzla TM Kat Karşılığı Temlik 19/02/2013 - 2503	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Hacı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNE nin 02/02/2017 tarih E.303-2971 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılarına ile. Borç : 1298470.60 TL (Alacaklı : 0)	-	Tuzla TM 03/02/2017 - 2195	-

Serh	Kamu Hacı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNE nin 02/02/2017 tarih E.302-5967 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılarına ile. Borç : 1298470.60 TL (Alacaklı : 0)	-	Tuzla TM 03/02/2017 - 2197	-
------	---	---	----------------------------	---

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 232327153	(SN:90156302) ZEKİ ERKİN BUTİK : MEHMET FUAT OĞLU	-	1 / 5	3412.78	Tuzla TM Kat Karşılığı Temlik 19/02/2013 - 2503	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Hacı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNE nin 02/02/2017 tarih E.303-2971 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılarına ile. Borç : 1298470.60 TL (Alacaklı : 0)	-	Tuzla TM 03/02/2017 - 2195	-
Serh	Kamu Hacı : TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜNE nin 02/02/2017 tarih E.302-5967 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılarına ile. Borç : 1298470.60 TL (Alacaklı : 0)	-	Tuzla TM 03/02/2017 - 2197	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H3) 333433626	(SN:7610412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9500455611	-	3 / 5	10236.35	Tuzla TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 10/03/2016 - 4636	-

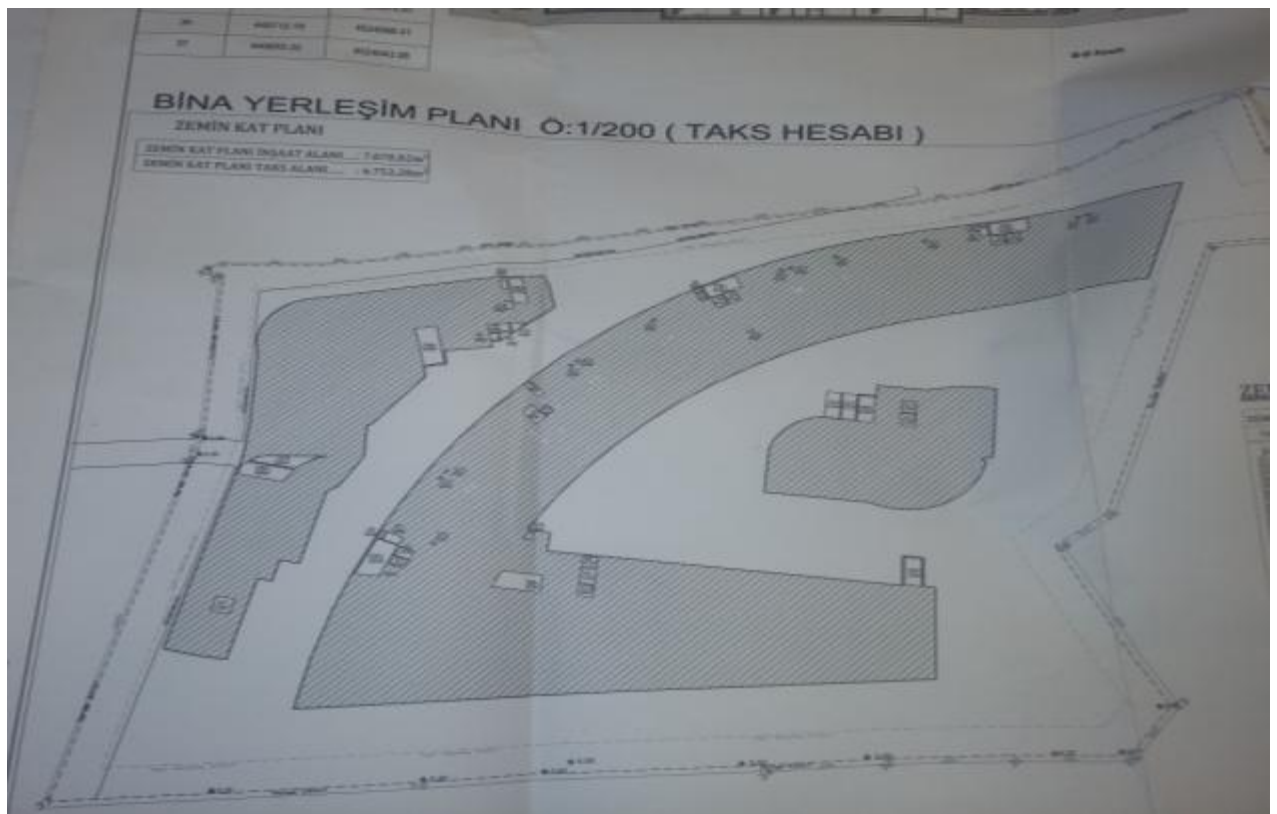
(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:47604087) MUSTAFA AKMAN : DAVUT OĞLU	750000.00TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Tuzla TM 19/02/2013 - 2503	Yok
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	95000000.00TL	YILLIK % 36 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Tuzla TM 10/02/2017 - 2634	Yok

YAPI RUHSATLARI

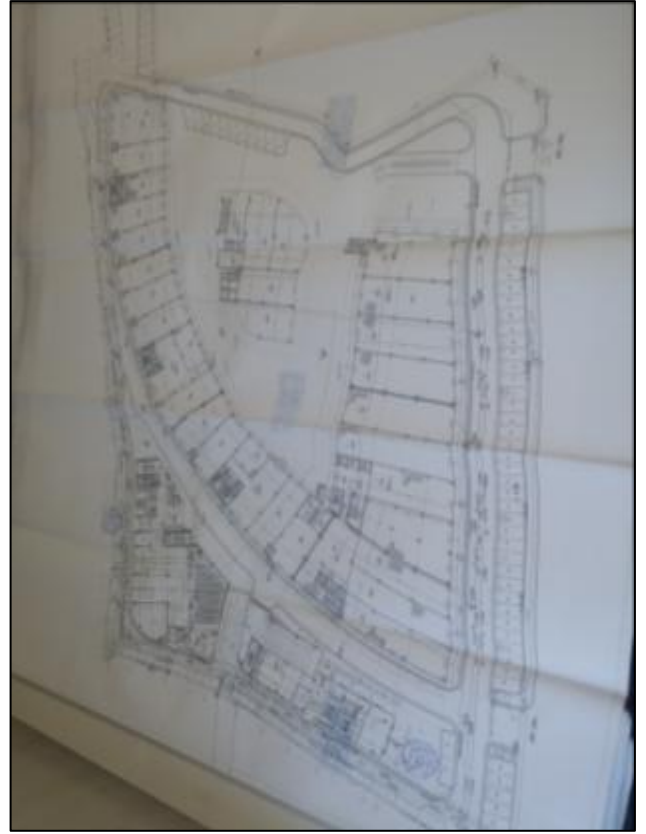
[illegible][illegible][illegible][illegible]

YAPI RUHSATI			
1. Adres: ...		2. Tarih: 26/10/2017	
3. ...		4. ...	
5. ...		6. ...	
7. ...		8. ...	
9. ...		10. ...	
11. ...		12. ...	
13. ...		14. ...	
15. ...		16. ...	
17. ...		18. ...	
19. ...		20. ...	
21. ...		22. ...	
23. ...		24. ...	
25. ...		26. ...	
27. ...		28. ...	
29. ...		30. ...	
31. ...		32. ...	
33. ...		34. ...	
35. ...		36. ...	
37. ...		38. ...	
39. ...		40. ...	
41. ...		42. ...	
43. ...		44. ...	
45. ...		46. ...	
47. ...		48. ...	
49. ...		50. ...	
51. ...		52. ...	
53. ...		54. ...	
55. ...		56. ...	
57. ...		58. ...	
59. ...		60. ...	
61. ...		62. ...	
63. ...		64. ...	
65. ...		66. ...	
67. ...		68. ...	
69. ...		70. ...	
71. ...		72. ...	
73. ...		74. ...	
75. ...		76. ...	
77. ...		78. ...	
79. ...		80. ...	
81. ...		82. ...	
83. ...		84. ...	
85. ...		86. ...	
87. ...		88. ...	
89. ...		90. ...	
91. ...		92. ...	
93. ...		94. ...	
95. ...		96. ...	
97. ...		98. ...	
99. ...		100. ...	

ELEXIA TUZLA REZİDANS-TİCARET			
1. Adres: ...			
2. Tarih: ...			
3. ...			
4. ...			
5. ...			
6. ...			
7. ...			
8. ...			
9. ...			
10. ...			
11. ...			
12. ...			
13. ...			
14. ...			
15. ...			
16. ...			
17. ...			
18. ...			
19. ...			
20. ...			
21. ...			
22. ...			
23. ...			
24. ...			
25. ...			
26. ...			
27. ...			
28. ...			
29. ...			
30. ...			
31. ...			
32. ...			
33. ...			
34. ...			
35. ...			
36. ...			
37. ...			
38. ...			
39. ...			
40. ...			
41. ...			
42. ...			
43. ...			
44. ...			
45. ...			
46. ...			
47. ...			
48. ...			
49. ...			
50. ...			
51. ...			
52. ...			
53. ...			
54. ...			
55. ...			
56. ...			
57. ...			
58. ...			
59. ...			
60. ...			
61. ...			
62. ...			
63. ...			
64. ...			
65. ...			
66. ...			
67. ...			
68. ...			
69. ...			
70. ...			
71. ...			
72. ...			
73. ...			
74. ...			
75. ...			
76. ...			
77. ...			
78. ...			
79. ...			
80. ...			
81. ...			
82. ...			
83. ...			
84. ...			
85. ...			
86. ...			
87. ...			
88. ...			
89. ...			
90. ...			
91. ...			
92. ...			
93. ...			
94. ...			
95. ...			
96. ...			
97. ...			
98. ...			
99. ...			
100. ...			







Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 09/11/2016 Yev.No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902123282295 Fax: +902125115429	SURET ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ 13419 Dokuz Kasım İkibinonaltı, Çarşamba günü 09/11/2016 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Yerine imzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde 9500459611 vergi numaralı Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği Kadıköy Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 15/01/2004 tarih, 1771 kayıt, H09 seri ve 218771 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Giresun ili, Şebinkarahisar ilçesi, Turpçu mahallesi/köyü, 58 cilt, 130 aile sıra, 28 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Süleyman , ana adı İpek , doğum tarihi 26/4/1974 , doğum yeri Üsküdar olan, 42691249344 T.C. kimlik numaralı, halen Yenisahra Mah. Barbaros Cad. No: 40 / 1 Ataşehir / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH ATICI , 4700032861 vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, L11 seri ve 278539 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Sakarya ili, Hendek ilçesi, Karadere mahallesi/köyü, 42 cilt, 51 aile sıra, 27 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Fatma Yücel , doğum tarihi 15/6/1962 , doğum yeri İstanbul olan, 54703350108 T.C. kimlik numaralı, halen Tarabya Mah. Kasımpaşı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL , DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istedikler.İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden KAMİL ENGİN YEŞİL , ABDULLAH ATICI adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. İSTANBUL 10. Noterliği'nin 15/08/2016 tarih ve 10720 yevmiye numaralı, YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ tarafından ABDULLAH ATICI adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 18/04/2016 tarih ve 4454 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 07/04/2016 tarihinden itibaren MÜNFERİT 3 YIL süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; KAMİL ENGİN YEŞİL , ABDULLAH ATICI şu suretle söze başladılar. ** MADDE 1- TARAFLAR: İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır) şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:16 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (bundan sonra "SATICI" olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:18 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra "ALICI" olarak anılacaktır) arasında aşağıda belirtilen şartlarla 09.11.2016 tarihinde akdedilmiştir. ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı "Taraflar" ve birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır. MADDE 2- TAŞINMAZ:	T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK LALELİ GENÇTÜRK CD. YILDIZ HAN NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902123282295 Fax: +902125115429
İMZA İMZA İMZA		
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktu karşılığı tahsil edilmiştir. OT54 A / S Yayı: 8 / 8 Kod: 4.7.31 NBS NO: 201611090340010 - 5746829960 S-1 / 1 - 3		

Türkiye Cumhuriyeti Tarih: 09/11/2016 Yev.No: (A)

İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ 13419

İSTANBUL 10. NOTERİ ŞAHAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
OD YILDIR HAN NO:27
K:3 EMMİNOĞLU 34470
PAZARI (İSTANBUL)
Tic: 180212502295
Fax: +902125115429

SATICI, İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Yolu Bulvarı, Şifalı Sular Mevkii, No:6 adresli 21 Pafta, 7454 Parsel'de yapımına başladığı "Elexia Tuzla" adıyla maruf Proje'de (PROJE), ekli listede (Ek-1) detay bilgileri bulunan 57 adet bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam 15.784.000-TL bedel mukabilinde ve işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde (SÖZLEŞME) yazılı koşullarla ALICI'ya satmayı; ALICI da almayı kabul ve taahhüt etmiştir.

ALICI'nın EK-1'de detay bilgileri verilen bağımsız bölümlerden farklı bağımsız bölüm almak istemesi durumunda, taşınmazların değerlendirme fiyatları esas alınarak %20 oranında iskonto uygulanarak takas hakkı SATICI tarafından ALICI'ya tanınacaktır.

MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ VE ÖDEME KOŞULLARI:

İşbu SÖZLEŞME'nin bedeli KDV hariç 15.784.000-TL (SÖZLEŞME BEDELİ) dir.

ALICI'nın EK-1'de detay bilgileri verilen bağımsız bölümlerden farklı bağımsız bölüm almak istemesi durumunda, taşınmazların değerlendirme fiyatları esas alınarak %20 oranında iskonto uygulanarak takas hakkı SATICI tarafından ALICI'ya tanınacaktır.

MADDE 4- TESLİM VE TAPU DEVRİ:

SATICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM'ün yapımını, yasal ve zorunlu mücbir nedenler dışında SÖZLEŞME'nin imza tarihinden itibaren 18 ay içerisinde (TESLİM TARİHİ) tamamlayacak ve "Anahtar Teslimi" olarak ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişiye fiilen teslim edecektir.

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

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

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

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

MADDE 5- MASRAFLAR

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

MADDE 6- UYUŞMAZLIKLAR

KDV Hariç, Damga Vergisi ve Diğerleri Kağıt bedeli maktuza karşılığı tahsil edilmiştir.
DTSA A/S Yrd. 6/8 Kıs. 4/1
HBS NO: 201611090340010 - 5746829960

5-1 / 2 - 3

Türkiye Cumhuriyeti Tarih: 09/11/2016 Yev.No: (A)

İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ 13419

İSTANBUL 10. NOTERİ ŞAHAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
OD YILDIR HAN NO:27
K:3 EMMİNOĞLU 34470
PAZARI (İSTANBUL)
Tic: 180212502295
Fax: +902125115429

Tarafarın birbirlerine güvenleri tam olup, işbu Sözleşmenin 4n 6n 9n 11n 12n 13n 14n 15n 16n 17n 18n 19n 20n 21n 22n 23n 24n 25n 26n 27n 28n 29n 30n 31n 32n 33n 34n 35n 36n 37n 38n 39n 40n 41n 42n 43n 44n 45n 46n 47n 48n 49n 50n 51n 52n 53n 54n 55n 56n 57n 58n 59n 60n 61n 62n 63n 64n 65n 66n 67n 68n 69n 70n 71n 72n 73n 74n 75n 76n 77n 78n 79n 80n 81n 82n 83n 84n 85n 86n 87n 88n 89n 90n 91n 92n 93n 94n 95n 96n 97n 98n 99n 100n 101n 102n 103n 104n 105n 106n 107n 108n 109n 110n 111n 112n 113n 114n 115n 116n 117n 118n 119n 120n 121n 122n 123n 124n 125n 126n 127n 128n 129n 130n 131n 132n 133n 134n 135n 136n 137n 138n 139n 140n 141n 142n 143n 144n 145n 146n 147n 148n 149n 150n 151n 152n 153n 154n 155n 156n 157n 158n 159n 160n 161n 162n 163n 164n 165n 166n 167n 168n 169n 170n 171n 172n 173n 174n 175n 176n 177n 178n 179n 180n 181n 182n 183n 184n 185n 186n 187n 188n 189n 190n 191n 192n 193n 194n 195n 196n 197n 198n 199n 200n 201n 202n 203n 204n 205n 206n 207n 208n 209n 210n 211n 212n 213n 214n 215n 216n 217n 218n 219n 220n 221n 222n 223n 224n 225n 226n 227n 228n 229n 230n 231n 232n 233n 234n 235n 236n 237n 238n 239n 240n 241n 242n 243n 244n 245n 246n 247n 248n 249n 250n 251n 252n 253n 254n 255n 256n 257n 258n 259n 260n 261n 262n 263n 264n 265n 266n 267n 268n 269n 270n 271n 272n 273n 274n 275n 276n 277n 278n 279n 280n 281n 282n 283n 284n 285n 286n 287n 288n 289n 290n 291n 292n 293n 294n 295n 296n 297n 298n 299n 300n 301n 302n 303n 304n 305n 306n 307n 308n 309n 310n 311n 312n 313n 314n 315n 316n 317n 318n 319n 320n 321n 322n 323n 324n 325n 326n 327n 328n 329n 330n 331n 332n 333n 334n 335n 336n 337n 338n 339n 340n 341n 342n 343n 344n 345n 346n 347n 348n 349n 350n 351n 352n 353n 354n 355n 356n 357n 358n 359n 360n 361n 362n 363n 364n 365n 366n 367n 368n 369n 370n 371n 372n 373n 374n 375n 376n 377n 378n 379n 380n 381n 382n 383n 384n 385n 386n 387n 388n 389n 390n 391n 392n 393n 394n 395n 396n 397n 398n 399n 400n 401n 402n 403n 404n 405n 406n 407n 408n 409n 410n 411n 412n 413n 414n 415n 416n 417n 418n 419n 420n 421n 422n 423n 424n 425n 426n 427n 428n 429n 430n 431n 432n 433n 434n 435n 436n 437n 438n 439n 440n 441n 442n 443n 444n 445n 446n 447n 448n 449n 450n 451n 452n 453n 454n 455n 456n 457n 458n 459n 460n 461n 462n 463n 464n 465n 466n 467n 468n 469n 470n 471n 472n 473n 474n 475n 476n 477n 478n 479n 480n 481n 482n 483n 484n 485n 486n 487n 488n 489n 490n 491n 492n 493n 494n 495n 496n 497n 498n 499n 500n 501n 502n 503n 504n 505n 506n 507n 508n 509n 510n 511n 512n 513n 514n 515n 516n 517n 518n 519n 520n 521n 522n 523n 524n 525n 526n 527n 528n 529n 530n 531n 532n 533n 534n 535n 536n 537n 538n 539n 540n 541n 542n 543n 544n 545n 546n 547n 548n 549n 550n 551n 552n 553n 554n 555n 556n 557n 558n 559n 560n 561n 562n 563n 564n 565n 566n 567n 568n 569n 570n 571n 572n 573n 574n 575n 576n 577n 578n 579n 580n 581n 582n 583n 584n 585n 586n 587n 588n 589n 590n 591n 592n 593n 594n 595n 596n 597n 598n 599n 600n 601n 602n 603n 604n 605n 606n 607n 608n 609n 610n 611n 612n 613n 614n 615n 616n 617n 618n 619n 620n 621n 622n 623n 624n 625n 626n 627n 628n 629n 630n 631n 632n 633n 634n 635n 636n 637n 638n 639n 640n 641n 642n 643n 644n 645n 646n 647n 648n 649n 650n 651n 652n 653n 654n 655n 656n 657n 658n 659n 660n 661n 662n 663n 664n 665n 666n 667n 668n 669n 670n 671n 672n 673n 674n 675n 676n 677n 678n 679n 680n 681n 682n 683n 684n 685n 686n 687n 688n 689n 690n 691n 692n 693n 694n 695n 696n 697n 698n 699n 700n 701n 702n 703n 704n 705n 706n 707n 708n 709n 710n 711n 712n 713n 714n 715n 716n 717n 718n 719n 720n 721n 722n 723n 724n 725n 726n 727n 728n 729n 730n 731n 732n 733n 734n 735n 736n 737n 738n 739n 740n 741n 742n 743n 744n 745n 746n 747n 748n 749n 750n 751n 752n 753n 754n 755n 756n 757n 758n 759n 760n 761n 762n 763n 764n 765n 766n 767n 768n 769n 770n 771n 772n 773n 774n 775n 776n 777n 778n 779n 780n 781n 782n 783n 784n 785n 786n 787n 788n 789n 790n 791n 792n 793n 794n 795n 796n 797n 798n 799n 800n 801n 802n 803n 804n 805n 806n 807n 808n 809n 810n 811n 812n 813n 814n 815n 816n 817n 818n 819n 820n 821n 822n 823n 824n 825n 826n 827n 828n 829n 830n 831n 832n 833n 834n 835n 836n 837n 838n 839n 840n 841n 842n 843n 844n 845n 846n 847n 848n 849n 850n 851n 852n 853n 854n 855n 856n 857n 858n 859n 860n 861n 862n 863n 864n 865n 866n 867n 868n 869n 870n 871n 872n 873n 874n 875n 876n 877n 878n 879n 880n 881n 882n 883n 884n 885n 886n 887n 888n 889n 890n 891n 892n 893n 894n 895n 896n 897n 898n 899n 900n 901n 902n 903n 904n 905n 906n 907n 908n 909n 910n 911n 912n 913n 914n 915n 916n 917n 918n 919n 920n 921n 922n 923n 924n 925n 926n 927n 928n 929n 930n 931n 932n 933n 934n 935n 936n 937n 938n 939n 940n 941n 942n 943n 944n 945n 946n 947n 948n 949n 950n 951n 952n 953n 954n 955n 956n 957n 958n 959n 960n 961n 962n 963n 964n 965n 966n 967n 968n 969n 970n 971n 972n 973n 974n 975n 976n 977n 978n 979n 980n 981n 982n 983n 984n 985n 986n 987n 988n 989n 990n 991n 992n 993n 994n 995n 996n 997n 998n 999n 1000n 1001n 1002n 1003n 1004n 1005n 1006n 1007n 1008n 1009n 1010n 1011n 1012n 1013n 1014n 1015n 1016n 1017n 1018n 1019n 1020n 1021n 1022n 1023n 1024n 1025n 1026n 1027n 1028n 1029n 1030n 1031n 1032n 1033n 1034n 1035n 1036n 1037n 1038n 1039n 1040n 1041n 1042n 1043n 1044n 1045n 1046n 1047n 1048n 1049n 1050n 1051n 1052n 1053n 1054n 1055n 1056n 1057n 1058n 1059n 1060n 1061n 1062n 1063n 1064n 1065n 1066n 1067n 1068n 1069n 1070n 1071n 1072n 1073n 1074n 1075n 1076n 1077n 1078n 1079n 1080n 1081n 1082n 1083n 1084n 1085n 1086n 1087n 1088n 1089n 1090n 1091n 1092n 1093n 1094n 1095n 1096n 1097n 1098n 1099n 1100n 1101n 1102n 1103n 1104n 1105n 1106n 1107n 1108n 1109n 1110n 1111n 1112n 1113n 1114n 1115n 1116n 1117n 1118n 1119n 1120n 1121n 1122n 1123n 1124n 1125n 1126n 1127n 1128n 1129n 1130n 1131n 1132n 1133n 1134n 1135n 1136n 1137n 1138n 1139n 1140n 1141n 1142n 1143n 1144n 1145n 1146n 1147n 1148n 1149n 1150n 1151n 1152n 1153n 1154n 1155n 1156n 1157n 1158n 1159n 1160n 1161n 1162n 1163n 1164n 1165n 1166n 1167n 1168n 1169n 1170n 1171n 1172n 1173n 1174n 1175n 1176n 1177n 1178n 1179n 1180n 1181n 1182n 1183n 1184n 1185n 1186n 1187n 1188n 1189n 1190n 1191n 1192n 1193n 1194n 1195n 1196n 1197n 1198n 1199n 1200n 1201n 1202n 1203n 1204n 1205n 1206n 1207n 1208n 1209n 1210n 1211n 1212n 1213n 1214n 1215n 1216n 1217n 1218n 1219n 1220n 1221n 1222n 1223n 1224n 1225n 1226n 1227n 1228n 1229n 1230n 1231n 1232n 1233n 1234n 1235n 1236n 1237n 1238n 1239n 1240n 1241n 1242n 1243n 1244n 1245n 1246n 1247n 1248n 1249n 1250n 1251n 1252n 1253n 1254n 1255n 1256n 1257n 1258n 1259n 1260n 1261n 1262n 1263n 1264n 1265n 1266n 1267n 1268n 1269n 1270n 1271n 1272n 1273n 1274n 1275n 1276n 1277n 1278n 1279n 1280n 1281n 1282n 1283n 1284n 1285n 1286n 1287n 1288n 1289n 1290n 1291n 1292n 1293n 1294n 1295n 1296n 1297n 1298n 1299n 1300n 1301n 1302n 1303n 1304n 1305n 1306n 1307n 1308n 1309n 1310n 1311n 1312n 1313n 1314n 1315n 1316n 1317n 1318n 1319n 1320n 1321n 1322n 1323n 1324n 1325n 1326n 1327n 1328n 1329n 1330n 1331n 1332n 1333n 1334n 1335n 1336n 1337n 1338n 1339n 1340n 1341n 1342n 1343n 1344n 1345n 1346n 1347n 1348n 1349n 1350n 1351n 1352n 1353n 1354n 1355n 1356n 1357n 1358n 1359n 1360n 1361n 1362n 1363n 1364n 1365n 1366n 1367n 1368n 1369n 1370n 1371n 1372n 1373n 1374n 1375n 1376n 1377n 1378n 1379n 1380n 1381n 1382n 1383n 1384n 1385n 1386n 1387n 1388n 1389n 1390n 1391n 1392n 1393n 1394n 1395n 1396n 1397n 1398n 1399n 1400n 1401n 1402n 1403n 1404n 1405n 1406n 1407n 1408n 1409n 1410n 1411n 1412n 1413n 1414n 1415n 1416n 1417n 1418n 1419n 1420n 1421n 1422n 1423n 1424n 1425n 1426n 1427n 1428n 1429n 1430n 1431n 1432n 1433n 1434n 1435n 1436n 1437n 1438n 1439n 1440n 1441n 1442n 1443n 1444n 1445n 1446n 1447n 1448n 1449n 1450n 1451n 1452n 1453n 1454n 1455n 1456n 1457n 1458n 1459n 1460n 1461n 1462n 1463n 1464n 1465n 1466n 1467n 1468n 1469n 1470n 1471n 1472n 1473n 1474n 1475n 1476n 1477n 1478n 1479n 1480n 1481n 1482n 1483n 1484n 1485n 1486n 1487n 1488n 1489n 1490n 1491n 1492n 1493n 1494n 1495n 1496n 1497n 1498n 1499n 1500n 1501n 1502n 1503n 1504n 1505n 1506n 1507n 1508n 1509n 1510n 1511n 1512n 1513n 1514n 1515n 1516n 1517n 1518n 1519n 1520n 1521n 1522n 1523n 1524n 1525n 1526n 1527n 1528n 1529n 1530n 1531n 1532n 1533n 1534n 1535n 1536n 1537n 1538n 1539n 1540n 1541n 1542n 1543n 1544n 1545n 1546n 1547n 1548n 1549n 1550n 1551n 1552n 1553n 1554n 1555n 1556n 1557n 1558n 1559n 1560n 1561n 1562n 1563n 1564n 1565n 1566n 1567n 1568n 1569n 1570n 1571n 1572n 1573n 1574n 1575n 1576n 1577n 1578n 1579n 1580n 1581n 1582n 1583n 1584n 1585n 1586n 1587n 1588n 1589n 1590n 1591n 1592n 1593n 1594n 1595n 1596n 1597n 1598n 1599n 1600n 1601n 1602n 1603n 1604n 1605n 1606n 1607n 1608n 1609n 1610n 1611n 1612n 1613n 1614n 1615n 1616n 1617n 1618n 1619n 1620n 1621n 1622n 1623n 1624n 1625n 1626n 1627n 1628n 1629n 1630n 1631n 1632n 1633n 1634n 1635n 1636n 1637n 1638n 1639n 1640n 1641n 1642n 1643n 1644n 1645n 1646n 1647n 1648n 1649n 1650n 1651n 1652n 1653n 1654n 1655n 1656n 1657n 1658n 1659n 1660n 1661n 1662n 1663n 1664n 1665n 1666n 1667n 1668n 1669n 1670n 1671n 1672n 1673n 1674n 1675n 1676n 1677n 1678n 1679n 1680n 1681n 1682n 1683n 1684n 1685n 1686n 1687n 1688n 1689n 1690n 1691n 1692n 1693n 1694n 1695n 1696n 1697n 1698n 1699n 1700n 1701n 1702n 1703n 1704n 1705n 1706n 1707n 1708n 1709n 1710n 1711n 1712n 1713n 1714n 1715n 1716n 1717n 1718n 1719n 1720n 1721n 1722n 1723n 1724n 1725n 1726n 1727n 1728n 1729n 1730n 1731n 1732n 1733n 1734n 1735n 1736n 1737n 1738n 1739n 1740n 1741n 1742n 1743n 1744n 1745n 1746n 1747n 1748n 1749n 1750n 1751n 1752n 1753n 1754n 1755n 1756n 1757n 1758n 1759n 1760n 1761n 1762n 1763n 1764n 1765n 1766n 1767n 1768n 1769n 1770n 1771n 1772n 1773n 1774n 1775n 1776n 1777n 1778n 1779n 1780n 1781n 1782n 1783n 1784n 1785n 1786n 1787n 1788n 1789n 1790n 1791n 1792n 1793n 1794n 1795n 1796n 1797n 1798n 1799n 1800n 1801n 1802n 1803n 1804n 1805n 1806n 1807n 1808n 1809n 1810n 1811n 1812n 1813n 1814n 1815n 1816n 1817n 1818n 1819n 1820n 1821n 1822n 1823n 1824n 1825n 1826n 1827n 1828n 1829n 1830n 1831n 1832n 1833n 1834n 1835n 1836n 1837n 1838n 1839n 1840n 1841n 1842n 1843n 1844n 1845n 1846n 1847n 1848n 1849n 1850n 1851n 1852n 1853n 1854n 1855n 1856n 1857n 1858n 1859n 1860n 1861n 1862n 1863n 1864n 1865n 1866n 1867n 1868n 1869n 1870n 1871n 1872n 1873n 1874n 1875n 1876n 1877n 1878n 1879n 1880n 1881n 1882n 1883n 1884n 1885n 1886n 1887n 1888n 1889n 1890n 1891n 1892n 1893n 1894n 1895n 1896n 1897n 1898n 1899n 1900n 1901n 1902n 1903n 1904n 1905n 1906n 1907n 1908n 1909n 1910n 1911n 1912n 1913n 1914n 1915n 1916n 1917n 1918n 1919n 1920n 1921n 1922n 1923n 1924n 1925n 1926n 1927n 1928n 1929n 1930n 1931n 1932n 1933n 1934n 1935n 1936n 1937n 1938n 1939n 1940n 1941n 1942n 1943n 1944n 1945n 1946n 1947n 1948n 1949n 1950n 1951n

BİLGİLENDİRME

GAYRİMENKULON	İl:	İSTANBUL			Fotoğraf		
	İlçe:	TUZLA					
	Mahalle:	MERKEZ					
	Köyü:						
	Sokakı:						
Mevki:							
	Satış Bedeli:	Paid No:	Akda No:	Parasıl No:	Vergi No:		
	6.00	01		7414	na mr dmr		
					17.003,91 m ²		
GAYRİMENKULON	İstisnâ:	ARSA					
	Sınır:	Plandüsür Zemin Rastu No : 35170/99					
	Edinme Sebebi:	37 pay YERLİKEMELER İNŞAAT TURİZM ÖTELCİLİK LIMITED ŞİRKETİ adına kaput olan YERLİKEMELER İNŞAAT TURİZM ÖTELCİLİK TECARÜT ANONİM ŞİRKETİ adına Tur K. plânına Devras Dahilinde iken devir.					
	Satılı:	YERLİKEMELER İNŞAAT TURİZM ÖTELCİLİK TECARÜT ŞİRK. İNSTRUMANT NO: 111					
	Gözetici	Yerleşim No	Cit No	Satış No	Sıra No	Tarih	Gittisi
	Cit No	11842	121	11893		01.08.2013	Cit No.
	Gazetesi No.						Satışı No.
	Sıra No.						Sıra No.
	Tarih						Tarih

MUSTAFA DATTIR
Tic. Sic. No: 129

[] [] [] [] []

Sayfa No: 129

[illegible][illegible][illegible]



Tarih: 10.11.2017

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. 'ne

İstanbul ili, Tuzla ilçesi 21 Pafta, 7454 Parseldeki arsa üzerine HALKBANK A.Ş. lehine 10.02.2017 tarihli 95.000.000,00 TL değerindeki ipotek, YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' nin kullandığı proje kredisinin teminatı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

**YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM
OTELCİLİK A.Ş.**
Kutaypaşa Mahallesi, Yeşil Plaza No:15 / 18
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275 000 Fax: 0212 - 483 33 35
E-posta: info@yesilgyo.com.tr

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

[illegible][illegible][illegible]

 **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"ı (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

ANKARA 44. NOTERAY
Ahmetiye Cad. 113 A Blokta 3B. Kat
06100 Sıhhiye / ANKARA

Tarih: 06.12.2013

SURET

No: 402508
002833

14. SUBAT 2014

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" uyarınca

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ANKARA 44. NOTERAY
Feminili Başkatibî
Germiye KAY.