

DEĞERLEME RAPORU



Büyükçekmece/ STANBUL

"12 ADET NATAMAM İŞYERİ "

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 TALEP TARİHİ

2.2 RAPOR NUMARASI

2.3 DEĞERLEME TARİHİ

2.4 RAPOR TARİHİ

2.5 RAPORUN KAPSAMI

2.6 RAPORU HAZIRLAYAN

2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI

2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER

4.1.2 EKONOMİK VERİLER

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : KD-GR-1434
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : 31.12.2019
- 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 değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

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

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

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

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ :

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun 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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Telefon/ Faks : 0 (212) 873 49 49

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı “ Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere SPK' nın 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres : Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul/TÜRKİYE
Telefon : 0 (212) 709 3745
Faks : 0 (212) 353 0909
E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2018 yılında toplam 82.003.882 kişi olup, bu nüfusun, 41.139.980' i erkek ve 40.863.902' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ılımlı iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir.

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASIVE ANALİZİ

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

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

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

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

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi

2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir.

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

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

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu			
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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 Semt, 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 25.02.2013 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 alanlarda çevre düzenlemesi yapılmamıştır. 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.

Dükkanların vitrin doğramaları ve camları yoktur. İlgililerden dükkanların 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 mertebesinde.**

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ONAYLI MİMARİ PROJESİNE GÖRE NET KULLANIM ALANI (m2)	
250	Bodrum	101,15	659,46
251	Bodrum	103,62	
252	Bodrum	51,16	
253	Bodrum	99,62	
254	Bodrum	151,90	
255	Bodrum	152,01	
264	Bodrum	708,52	2.004,52
	Zemin	1.296	
265	1	127,43	1.067,65
266	1	706,13	
267	1	123,43	
268	1	66,00	
279	1	44,66	
Toplam		3.731,63	3.731,63

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

444 Ada 2 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ	: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: GÜZELCE
MEVKİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 444
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: B.A.K. 543 DUBLEKS KONUT, 13 İŞYERİ VE ARSASI
ARSA ALANI	: 555.210,38 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Tablo-1
BLOK NO	: -
KAT NO	: Tablo-1
NİTELİĞİ	: Tablo-1
ARSA PAYI	: Tablo-1
YEVMIYE NO	: 1357
CİLT NO	: Tablo-1
SAHİFE NO	: Tablo-1
TAPU TARİHİ	: 18.01.2018
EDİNME SEBEBİ	: Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği
ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ	: Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri bulunmamaktadır.

B.B.NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI	CİLT NO	SAHİFE NO
250	İŞYERİ	308/627017	272,73	16	1584
251	İŞYERİ	368/627017	325,86	16	1585
252	İŞYERİ	118/627017	104,49	17	1586
253	İŞYERİ	248/627017	219,60	17	1587
254	İŞYERİ	368/627017	325,86	17	1588
255	İŞYERİ	368/627017	325,86	17	1589
264	İŞYERİ	5048/627017	4.469,90	17	1598
265	İŞYERİ	260/627017	230,22	17	1599
266	İŞYERİ	1588/627017	1.406,14	17	1600
267	İŞYERİ	448/627017	396,69	17	1601
268	İŞYERİ	118/627017	104,49	17	1602
279	İŞYERİ	88/627017	77,92	17	1613

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 02.12.2019 tarihinde saat 17:12 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıda belirtilen takyitlerin bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

- * 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)

Açıklama: Büyükçekmece 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 10.11.2014 Tarih 2014/129 Esas; 2014/488 Karar No'lu ilamı ile Büyükçekmece 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 03.03.2014 tarih, 2012/407 Esas; 2014/176 Karar Nolu İlamı Gereğince Kat Malikleri Kurulu Kararının İptaline Yönelik şerh konulmuştur.

Şerhler Hanesinde;

TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ 12/10/2005 Y:18984 (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397 Büyükçekmece TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 18984 Tarih: 12/10/2005

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ nin 29/08/2018 tarih 2018/15958 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67000 TL bedel ile Alacaklı : BİLAL ALPARSLAN lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 19286 Tarih: 31/08/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13 TL bedel ile Alacaklı : -SAVAS KOPUK lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 19360 Tarih: 31/08/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/16020 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2115535.26 TL bedel ile Alacaklı : KADIR BUZ lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 21229 Tarih: 21/09/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 5.İCRA DAİRESİ nin 12/10/2018 tarih 2018/17423 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59945.07 TL bedel ile Alacaklı : REFİK ALTUNAL lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 23127 Tarih: 15/10/2018

İcraiHaciz : KÜÇÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ nin 17/10/2018 tarih 2018/13880 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 99965.18 TL bedel ile Alacaklı : ERHAN AYAKTA lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 23420 Tarih: 17/10/2018

İcraiHaciz : İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİ nin 31/10/2018 tarih 2018/29745 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 249680.40 TL bedel ile Alacaklı : SEDA AKBAS lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 24959 Tarih: 01/11/2018

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 27/11/2018 tarih 2018/21511 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112500 TL . (Alacaklı : ADİL YURDDAŞ) Büyükçekmece TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 27210 Tarih: 28/11/2018

İcraiHaciz : BÜYÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ nin 03/12/2018 tarih 2018/13720 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23500 TL bedel ile Alacaklı : JALE UÇMAZ lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 27593 Tarih: 03/12/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 16. İCRA DAİRESİ nin 07/12/2018 tarih 2018/19304 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11126.31 TL bedel ile Alacaklı : GÜLNUR ERKAN lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 28282 Tarih: 10/12/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALTUG BENGÜLER lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 28446 Tarih: 11/12/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2.İCRA DAİRESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : YASEMIN ALTIN AKBAY lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 29174 Tarih: 19/12/2018

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 12.İCRA DAİRESİ nin 18/12/2018 tarih 2018/21808 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 288825.26 TL . (Alacaklı : FEVKİ TOKAÇ) Büyükçekmece TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 29190 Tarih: 19/12/2018

İcraiHaciz : İSTANBUL 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/12/2018 tarih 2018/41450 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 203574.55 TL bedel ile Alacaklı : TUGÇE BELİN lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 30200 Tarih: 28/12/2018

İcraiHaciz : İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/42086 ESAS sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 2578331.85 TL bedel ile Alacaklı : EKSPÖ FAKTORİNG A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4010 Tarih: 19/02/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 16.İCRA DAİRESİ nin 26/02/2019 tarih 2019/959 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 185173.12 TL bedel ile Alacaklı : -MUSTAFA SAKA lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4703 Tarih: 27/02/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/16020 ES sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 2115535.26 TL bedel ile Alacaklı : KADIR BUZ lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6309 Tarih: 18/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 15.İCRA DAİRESİ nin 22/03/2019 tarih 2019/3242 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 367455.34 TL bedel ile Alacaklı : KHALİL İBRAHİM KHALİL lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6890 Tarih: 22/03/2019

İcraiHaciz : İSTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 11/06/2019 tarih 2019/8617 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 401.928.00 TL bedel ile Alacaklı : LİDER FAKTORİNG A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13361 Tarih: 12/06/2019

İcraiHaciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/06/2019 tarih 2019/8618 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 191646.80 TL bedel ile Alacaklı : LİDER FAKTORİNG A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13505 Tarih: 13/06/2019

İcraiHaciz : Ankara 10. İcra DAİRESİ nin 12/07/2019 tarih 2019/5667 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26222.36 TL bedel ile Alacaklı : BARIŞ DEMİR lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 16949 Tarih: 22/07/2019

Kamu Haczi : YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ nin 22/08/2019 tarih 679166 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2260982.29 TL (Alacaklı : YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ) Büyükçekmece TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 20425 Tarih: 29/08/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 12. İCRA DAİRESİ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 111000 TL . (Alacaklı : MUSTAFA ER) Büyükçekmece TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 21430 Tarih: 10/09/2019

İcraiHaciz : İstanbul 27. İcra DAİRESİ nin 13/09/2019 tarih 2019/30602 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7719.72 TL bedel ile Alacaklı : HAKAN CANPOLAT lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 21927 Tarih: 14/09/2019

İcraiHaciz : Bakırköy 2. İcra DAİRESİ nin 13/09/2019 tarih 2019/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 120284.31 TL bedel ile Alacaklı : MOHAMAD ABDULKHALEG KAREEM KAREEM lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 21928 Tarih: 16/09/2019

İcraiHaciz : Bakırköy 16. İcra DAİRESİ nin 20/09/2019 tarih 2019/12336 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111628.13 TL bedel ile Alacaklı : ŞAHİN GİRAY lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 22731 Tarih: 20/09/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 30/09/2019 tarih 2019/2297 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 88880 TL . (Alacaklı : NURHAN YOSMA) Büyükçekmece TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 23603 Tarih: 01/10/2019

İcraiHaciz : İstanbul 27. İcra DAİRESİ nin 03/10/2019 tarih 2019/27372 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33283.82 TL bedel ile Alacaklı : MELTEM TUĞ, PERVİN COŞKUN lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 24060 Tarih: 03/10/2019

İcraiHaciz : İstanbul 27. İcra DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/30962 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 79575.11 TL bedel ile Alacaklı : SELÇUK CANPOLAT lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 24825 Tarih: 11/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 15/10/2019 tarih 2019/15400ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 226532.29 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET SALİH DEMİREL lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 25307 Tarih: 16/10/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 150000 TL . (Alacaklı : ÜNZÜLE BASTÜRK)
Büyükçekmece TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 26187 Tarih: 24/10/2019

İcraiHaciz : MANISA 2.İCRA DAİRESİ nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 192329 TL bedel ile Alacaklı : OYA DOĞU lehine haciz işlenmiştir. Büyükçekmece TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 27821 Tarih: 08/11/2019

250-251-252-253-254-264-265-266-267-268-279 şerhler hanesinde;

Kamu Haczi : BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ nin 17/09/2019 tarih E.2019-90424-1 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 12549.30 TL (Alacaklı : BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ)
Büyükçekmece TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 22211 Tarih: 17/09/2019

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

Rehinler Hanesinde:

Doruk Faktoring A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, % 30 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (18.01.2018 tarih-1397 yevmiye)

Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, % 60 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (01.10.2018 tarih-21960 yevmiye)

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

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

*** TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**

(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

02.12.2019 tarihinde saat 17:12'de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, rapora konu taşınmazlar 18.01.2018 tarihinde 1357 yevmiye numarası ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. KAP'ta yayımlanan geçmiş yıllara ait raporlarda, bir önceki edinim tarihi 06.09.2007 yevmiye no 19771 ve malik Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' dir.

*** 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

TEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

GYO Tebliği 22-1/b maddesi : "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.." hükmüne amirdir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin konumlandığı bina için 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.392,95 m2) düzenlenmiş, tapu kaydında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Daha sonra yapıda projeye aykırı uygulamaların mevcudiyeti sebebiyle düzenlenen yapı tatil tutanağı ve imar kanunun 32 (yıkım) ve 42. (para cezası) maddeleri uyarınca encümen kararı alınmış olduğu görülmüştür.

Konu hakkında görülen davalarda, yapı için düzenlenen yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlediği ifade edilmiş ancak iptaline dair herhangi bir resmi yazı tespit edilmemiştir. Ancak, yapı kullanma izin belgesi düzenlendikten sonra ilave inşaat sebebiyle tadilat projesi hazırlandığı ve söz konusu projeye yapı ruhsatı düzenlendiği için değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olan 20.02.2013 tarih ve 13-127 tarihli tadilat ruhsatına esas teşkil edecek yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. Bu sebeple, halihazırda natamam durumda bulunan mevcut taşınmazların SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyünde yer alması uygun görünmemektedir.

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

Konu alışveriş merkezine 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. 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 alınmıştır. Ancak Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, alışveriş merkezine ait 30.10.2009 tarihli ve 163 sayılı yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlendiği (binanın ruhsat eki projesinde bulunan aykırılıklar nedeniyle) ve iptal işlemi için 12.08.2011 tarihinde makam yazılan üstyazısı bulunmaktadır. (ekte mevcuttur.)

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. Davanın halen devam ettiği ve kararın kesinleşmediği tespit edilmiştir.

Tüm bu olumsuz bilgi ve belgelere rağmen davanın halen devam ettiği bilgisi edinilmiş olsa da, yapı için en son düzenlenen 20.02.2013 tarih ve 13-127 nolu yapı ruhsatına esas yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiş olması sebebiyle, rapor konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyünde yer alması uygun görünmemektedir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

- Konu alışveriş merkezine 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.

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 alınmıştır. Ancak Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, alışveriş merkezine ait 30.10.2009 tarihli ve 163 sayılı yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlendiği (binanın ruhsat eki projesinde bulunan aykırılıklar nedeniyle) ve iptal işlemi için 12.08.2011 tarihinde makam yazılan üstyazısı bulunmaktadır. (ekte mevcuttur.)

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

- Konu alışveriş merkezine 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.

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 alınmıştır. Ancak Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, alışveriş merkezine ait 30.10.2009 tarihli ve 163 sayılı yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlendiği (binanın ruhsat eki projesinde bulunan aykırılıklar nedeniyle) ve iptal işlemi için 12.08.2011 tarihinde makam yazılan üstyazısı bulunmaktadır. (ekte mevcuttur.)

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.

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 kat irtifakına konu edilmiş taşınmazlar için değer tespiti yapılmıştır.

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 bilmeseyse 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, 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 Vilları yanında konumlu olmaları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Yaz aylarındaki yüksek ticari potansiyeli,
- Yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Natamam durumda olmaları.
- E-5 (D-100) Karayolu'na bağlı yanyol üzerinde yer almasına rağmen görünürlüğünün kısıtlı olması
- İkincil konut tercihi olan bir bölgede yer alması sebebiyle sezonluk ticari faaliyet yapılabilecek lokasyonda konumlu olması

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:



Sahibinden, 0 (535) 925 19 03; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Güzelce Mahallesi, imarın 2841 parsel üzerinde 20.000,00 m² alanlı "Tarla" vasıflı taşınmaz 8.000.000 TL bedelle satılıktır. **(400,00TL/m²)**

Color Gayrimenkul 0 (532) 622 39 79; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Güzelce Mahallesi, imarın 134 parsel üzerinde 30.500,00 m² alanlı "Tarla" vasıflı taşınmazın 245m²'lik hissesi, 140.000 TL bedelle satılıktır. **(571,00TL/m²)**

Sahibinden 0 (554) 528 33 10; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Güzelce Mahallesi, imarın 2606 parsel üzerinde 27.091,00 m² alanlı "Tarla" vasıflı taşınmazın 353m²'lik hissesi, 280.000 TL bedelle satılıktır. **(793,00TL/m²)**

Altıntaş İnşaat Emlak 0 (212) 699 19 35; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Güzelce Mahallesi, imarın 2843 parsel üzerinde 500,00 m² alanlı "Tarla" vasıflı taşınmaz 240.000 TL bedelle satılıktır. **(480,00TL/m²)**

TTR Yatırım 0 (216) 509 15 07; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Güzelce Mahallesi, imarın 467 ada 10 parsel üzerinde 750,00 m² alanlı, konut+ticari imarlı arsa vasıflı taşınmaz 775.000 TL bedelle satılıktır. **(1.033TL/m²)**

İŞYERİ-DÜKKAN EMSALLERİ:

Yapıfen Gayrimenkul, 0 (212) 868 23 89; Rapor konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, sitenin çarşı bölümü olarak adlandırılan ve site içerisine hizmet vermesi sebebiyle ticari potansiyel bakımından daha avantajlı konumda yer alan dükkan, bodrum katta 90 m², zemin katta 90 m² olmak üzere toplam 180 m² satışa esas brüt alan bilgisi ile pazarlıklı olarak 950.000 TL fiyatla satışta. Konum avantajı bulunması sebebiyle rapor konusu taşınmaza göre %50 civarında şerefiye uygulanmıştır. Pazarlık sonucu 800.000 TL fiyatla satışa konu edilebileceği düşünülmektedir. Bodrum kat alanı, kullanım fonksiyonu itibarıyla 1/5 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. (90+(90/5)= 108 m²)

Nihai Birim Değer: 7.870 TL/m² x 0,50 (%50 şerefiye)= **(3.935,00 TL/m²)**

Sahibi: 0 (541) 429 08 40; Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 1550 konutlu Kiptaş Tepecik Konutları içerisinde, 2.300 TL/ay kira getirisi olduğu ifade edilen 55 m2 alanlı dükkan 750.000 TL fiyatla satıktadır. Kira getirisine göre kapitalize süresinin oldukça yüksek olduğu görülmüş olup pazarlık sonucu 500.000 TL fiyatla satışa konu olabileceği düşünülmektedir. Konum avantajı bulunması sebebiyle rapor konusu taşınmaza göre %50 civarında şerefiye uygulanmıştır.

Nihai Birim Değer: $9.090 \text{ TL/m}^2 \times 0,50$ (%50 şerefiye)= **(4.545,00 TL/m2)**

Bektaş İnşaat, 0 (212) 8613133; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 2 katlı bodrum+zemin katta yer alan 2 bölümlü 440,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 1.280.000 TL bedelle satıktır. Yaya sirkülasyonu bakımından taşınmazlara göre daha avantajlıdır. **(2.909,00 TL/m2)**

C.K.C, 0 (212) 856 17 55; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 2 katlı bodrum+zemin katta yer alan 2 bölümlü 900,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 3.400.000 TL bedelle satıktır. **(3.778,00 TL/m2)**

Çınar Emlak; 0 (535) 349 62 27 Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 1550 konutlu Kiptaş Tepecik Konutları içerisinde, çarşı avlusuna cepheleli durumda bulunan 46 m2 kullanım alanlı dükkan 1.500 TL/ay bedelle kiralıktır. Konum avantajı bulunması sebebiyle rapor konusu taşınmaza göre %50 civarında şerefiye uygulanmıştır.

Nihai Birim Değer: $32,60 \text{ TL/m}^2 \times 0,50$ (%50 şerefiye)= **(16.30 TL/m2)**

C.K.C, 0 (212) 856 17 55; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 2 katlı bodrum+zemin katta yer alan 2 bölümlü 900,00 m2 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan aylık 17.500TL bedelle kiralıktır. **(19,44 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.

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. Davanın halen devam ettiği ve kararın kesinleşmediği 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

Taşınmazların mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonunun tamamlanarak teslim koşullarının sağlanmasıdır.

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 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı metodolojilerinden Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- * Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlemede dikkate alınmıştır.
- * Değerleme konusu taşınmazlar için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazların olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, natamam durumda olmaları 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.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Kabulleri

- * Bu yöntemde, rapor konusu taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak potansiyel brüt kira gelirleri esas alınmıştır.
- * Kira gelirlerinin baz kira + ciro uygulamasına esas olmadan, klasik kiralama modeli ile gerçekleştirilebileceği kabul edilmiştir.
- * Alınan emsallerin uyumlaştırılması sonucu, kiralanabilir 40-60 m2 arası zemin kat dükkanların 20 TL/m2/ay civarında kiralanabileceği öngörülmüş, rapor konusu taşınmazların bina içerisindeki konumu ve alanı itibarıyla gerekli şerefiyelendirmeler yapılarak potansiyel brüt kira fiyatları tespit edilmeye çalışılmıştır. Bodrum katta konumlu dükkanlar için ise yine tespit edilen bu fiyatlamalar neticesinde 5-10 TL/m2/ay civarında kira değeri öngörülmüştür.
- * Bu tespit esnasında taşınmazların görünürlüğü, ticari potansiyeli, cephe itibarıyla reklam ve tabela kabiliyeti vb hususlar dikkate alınmıştır.
- * Bölgede aynı anda kiralık ve satılık mülk oranı oldukça düşük olup kapitalizasyon oranı tespitinde bölgedeki ticari kabiliyet, tercih edilebilirlik, yatırımcının profili, gayrimenkulün fiziki durumu yanı sıra arşivimizdeki verilerden yararlanılmış, boşluk-kira kayıpları dahil %7 civarında olacağı kabul edilmiştir.

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 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı metodolojilerinden Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Binanın halihazırdaki fiziksel gerçekleşme (inşai tamamlanma) oranı yaklaşık % 50; kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı ise yaklaşık % 65 mertebesinde.

Taşınmazların %50'lik natamam durum değeri, teslim standartı için gerekli olan %65'lik oranın içerisindeki payına göre hesaplanan %23'lük eksik imalatın ((%65 - %50) / %65= %23) ve bununla birlikte yatırımın şerefiyesi esas alınarak tespit edilmiştir.

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 imalatlarının teslim standartlarındaki tamamlanmış haliyle taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 6.550.000.-TL (Altı milyonbeşyüzellibinTürkLirası) 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
250	BODRUM	101,15	1.087,49	110.000,00	50.500,00
251	BODRUM	103,62	1.061,57	110.000,00	45.500,00
252	BODRUM	51,16	1.368,26	70.000,00	22.500,00
253	BODRUM	99,62	1.104,20	110.000,00	44.000,00
254	BODRUM	151,9	954,58	145.000,00	67.000,00
255	BODRUM	152,01	953,88	145.000,00	67.000,00
264	B+Z	2.004,52	1.696,17	3.400.000,00	3.655.000,00
265	1.KAT	127,43	2.354,23	300.000,00	115.000,00
266	1.KAT	706,13	2.110,09	1.490.000,00	637.000,00
267	1.KAT	127,43	2.746,61	350.000,00	115.000,00
268	1.KAT	66	3.333,33	220.000,00	60.000,00
279	1.KAT	44,66	2.239,14	100.000,00	40.000,00
TOPLAM				6.550.000,00	4.918.500,00

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi

Söz konusu yöntemde taşınmazlar için takdir edilen kira birim fiyatı, taşınmazların bina içerisindeki konumu, cephesi, görünürlüğü, kullanım alanı ve reklam-tabela kabiliyeti esas alınarak teslim şartlarındaki tamamlanma oranına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarıyla fiziki kullanım durumları ile kiralanabilir durumda olmayıp çevresel gelişime göre yapının bir bütün halinde kiralamaya daha müsait bir yapı olması, münferit kiralamalarda oluşacak boşluk oranı ve ticari potansiyelin kısıtlı olması sebebiyle muhtemel kira kayıpları kapitalizasyon oranının ve kira birim fiyatlarının belirlenmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine göre, proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu işyerlerinin bitmiş haliyle bugünkü rayiç kira bedeli verilmiştir. İnşaat ve imalatlarının teslim standartlarındaki tamamlanmış haliyle taşınmazların muhtemel kira gelirlerinden hareketle direkt kapitalizasyon yöntemine göre hesaplanan nihai satış değeri KDV hariç ~6.646.286-TL (Altı milyonaltıyüzkırkıbtinikiyüzseksenaltıTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

B.B. NO	KAT NO	NET KULLANIM ALANI	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ KİRA BİRİM M2 FİYATI	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ AYLIK KİRA DEĞERİ	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ YILLIK KİRA DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	DİREKT KAPT. GÖRE TAŞINMAZ DEĞERİ
250	BODRUM	101,15	6,43	650,00	7.800,00	7,00%	₺111.428,57
251	BODRUM	103,62	6,27	650,00	7.800,00	7,00%	₺111.428,57
252	BODRUM	51,16	8,21	420,00	5.040,00	7,00%	₺72.000,00
253	BODRUM	99,62	6,52	650,00	7.800,00	7,00%	₺111.428,57
254	BODRUM	151,9	5,66	860,00	10.320,00	7,00%	₺147.428,57
255	BODRUM	152,01	5,66	860,00	10.320,00	7,00%	₺147.428,57
264	B+Z	2.004,52	9,98	20.000,00	240.000,00	7,00%	₺3.428.571,43
265	1.KAT	127,43	14,01	1.785,00	21.420,00	7,00%	₺306.000,00
266	1.KAT	706,13	12,60	8.900,00	106.800,00	7,00%	₺1.525.714,29
267	1.KAT	127,43	16,48	2.100,00	25.200,00	7,00%	₺360.000,00
268	1.KAT	66	19,70	1.300,00	15.600,00	7,00%	₺222.857,14
279	1.KAT	44,66	13,32	595,00	7.140,00	7,00%	₺102.000,00
TOPLAM				38.770,00	465.240,00		6.646.285,71

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip mülk sayısı oldukça kısıtlıdır. Bu sebeple yakın çevresinde ticari potansiyel bakımından karşılaştırılabilecek mülkler için tespit edilen birim fiyatlara gerekli oranda uyumlaştırmalar yapılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin kat irtifakı tesis edilmiş parsel bünyesinde yer alması ve birçok bağımsız bölüm içerisinde sadece 12 adet taşınmazın değerlendirilmesine konu olması sebebiyle maliyet yöntemi tercih edilmemiştir. Bölgede ticari potansiyelin düşük seviyede olması ve bağımsız bölümlerin münferit halde satış ve kiralamalarının oldukça uzun vadede gerçekleşeceği öngörüsü ile **nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden “ Emsal Karşılaştırma Yöntemi ” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.**

Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, konu gayrimenkullerin tamamlanması halindeki rayiç kira değerlerinin ortalama 6,00-TL/m2-20,00-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

GYO Tebliği 22-1/b maddesi : "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.." hükmüne amirdir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin konumlandığı bina için 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.392,95 m2) düzenlenmiş, tapu kaydında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Daha sonra yapıda projeye aykırı uygulamaların mevcudiyeti sebebiyle düzenlenen yapı tatil tutanağı ve imar kanunun 32 (yıkım) ve 42. (para cezası) maddeleri uyarınca encümen kararı alınmış olduğu görülmüştür.

Konu hakkında görülen davalarda, yapı için düzenlenen yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlediği ifade edilmiş ancak iptaline dair herhangi bir resmi yazı tespit edilmemiştir. Ancak, yapı kullanma izin belgesi düzenlendikten sonra ilave inşaat sebebiyle tadilat projesi hazırlandığı ve söz konusu projeye yapı ruhsatı düzenlendiği için değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olan 20.02.2013 tarih ve 13-127 tarihli tadilat ruhsatına esas teşkil edecek yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. Bu sebeple, halihazırda natamam durumda bulunan mevcut taşınmazların SPK mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyünde yer alması uygun görünmemektedir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. **Mevcut piyasa koşullarında, taşınmazların kat irtifakına konu bağımsız bölüm özelliğinde olması, bölgedeki ticari potansiyelin oldukça zayıf olması ve mevcut yatırımın niteliğine uygun şekilde pazarlanacak olması sebebiyle " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " seçilmiştir.** Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 54 (Ellidört) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların Natamam Durum Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	4.918.500,00	745.498,36	826.666,44
KDV DAHİL	5.803.830,00	879.688,07	975.466,40
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			
Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	6.550.000,00	992.785,26	1.100.877,34
KDV DAHİL	7.729.000,00	1.171.486,60	1.299.035,26
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			
Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Aylık Kira Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	38.770,00	5.876,38	6.516,19
KDV DAHİL	45.748,60	6.934,13	7.689,10
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			

Erdem YILMAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400890

Ahmet Ulaş DEMİRAL

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401869

12.EKLER





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



T.C.
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

8/1605

Sayı : M.34.3.BÜY.0.13-310.99.00 - 537269
Konu : Bilgi

25/02/2013

BÜYÜKÇEKMECE
3.ASLİYE CEZA MAHKEMESİNE

İlgi : a) 25.02.2013 tarih 537179 sayılı dilekçe
b) 2011/918 esas sayılı yazınız

Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, Hayrettin Altınok caddesi, 444 ada 2 parsel, 250....579 nolu bağımsız bölümlerden oluşan Alışveriş Merkezinin ruhsat eki projesine aykırı olarak yapılan yapı için 25.02.2013 tarih 13-139 sayılı tadilat ruhsatı düzenlenerek imara uygun hale getirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Nuraym SAK
Başkan Adına
Başkan Yardımcısı

25/02/2013 İmar Klm.Şefi: İ.BUDAK
25/02/2013 İnşaat Tekn:D.GÜRLER
....../2013 İmar Yapı Dent.Şefi: L.AKALIN
....../2013 İmar ve Şehircilik Müdürü : S.BİNGÜLER

Ek : Tadilat ruhsatı



T.C.
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.34.3.BÜY.0.13-318.10.014/44592
Konu : Yıkım

31.07/2012

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : al 27.09.2011 tarih 392291 sayılı yazımız
Ba 05.10.2011 tarih 393710 sayılı yazımız

Büyükdönmezi İlçesi, Bahçeşehir mahallesi, Hayrettin Altınok caddesi, 444 ada 2 parsel 1 kısıt numaralı yer hakkında 3194 sayılı imar kanunun 32.maddesi gereği 15.09.2011 tarih 627 sayılı encümen kararı alınmıştır.

İlgi (a) ile encümen kararı gereği alınan yapının Fen İşleri Müdürlüğünden istenmiş, 10.09.2011 tarihinde inşaat mahalline gidilmiştir ancak, işin yapılması için gerekli olan belgelerle yıkım işlemi gerçekleştirilememiştir.

İlgi (b) yazımızla yıkım işleminin ihale edilmek suretiyle gerçekleştirilmesi hususuna Fen İşleri Müdürlüğüne bildirilmiştir.09.07.2012 tarihinde Belediyemiz Yıkım Koordinasyon ekibi encümen kararının ifası için inşaat mahalline gitmiştir.Ancak yapının büyüklüğü nedeni ile Belediye ekibimizin yeterli kalmasından dolayı yıkım işlemi gerçekleştirilememiştir.

Söz konusu yıkım işleminin yıkım ihalesi kapsamında değerlendirilmesi sonucunda Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda yazımızın Fen İşleri Müdürlüğü'ne havalesini arz ederim.

Sefer BİNGÜLER
İmar ve Şehircilik Müdürü

FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

31.07/2012

Nergül SAK
Harita Mühendisi
Başkan Yardımcısı

31.07/2012 İmar Klm.Şefi : LBUDAK

31.07/2012 İnşaat Müh. : ESUNACOGU

31.07/2012 İmar Yapı Dest.Şefi : L.AKALIN

Beygim /Contact:

Tel : 0 212 883 29 95 (3-Hatt) 444 0 340 Fax : 0 212 883 69 68

Adres/Adress : Belediye Başkanlığı Mimarların Markaz mah.Cumhuriyet cad.No:24 Büyükçekmece
İSTANBUL / TÜRKİYE Web : www.bcekmece.bel.tr e-mail : imar@bcekmece.bel.tr
Bilgi için : İmar Kalem Şefi : LBUDAK



Sayı : M.14.0.İHRB.13.24/310.10.4590018 T.N: 120926 4.415 20.12.2012
Konu : Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 444 Ada, 2 Parsel

BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: a) 29.12.2011 tarih ve 4972699 TN sayılı yazınız.
b) 06.01.2012 tarih ve 416952 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazıda, Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, Hayrettin Altınok Caddesi, 444 ada, 2 parselde yer alan "Güzel Şehir" in projesinde bulunan altyapı markeri binasına ilişkin tanzim edilen 08.08.2011 tarihli ve 64/05 sayılı Yapı Tatil Tutanagında belirlenen yapı projesine aykırılıklar nedeniyle 3194 sayılı Kanunun 42. maddesi gereği alınan Encümen Kararının, TCK 184. maddesi gereği Cumhuriyet Başsavcılığına yazılan suç duyurusu yazısının, alt yapı hizmetlerinden faydalandırılmaması için ilgili kurumlara yazılan yazıların, 4708 sayılı Kanun gereği "Teknik Yapı Denetimi" firması hakkında Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığına yazılan suç duyurusu yazısının birer örneğinin Başkanlığınıza gönderilmesi, söz konusu aykırılıklar ilgili taraflardan yasal süreç içerisinde güdülmekte ise 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi gereği Encümen Kararı alınarak yıkımın yapılması ve neticesinden Başkanlığınıza bilgi verilmesi istenmiştir.

İlgi (b) yazıda, söz konusu yerde bulunan inşaatı ruhsat ve eklerine aykırı imalatın dolayısıyla, 08.08.2011 tarih 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesine istinaden 16.08.2011 tarih ve 565 sayılı Encümen Kararı alınarak para cezası tahakkuk ettirildiği, aynı kanunun 32. maddesine istinaden 13.09.2011 tarih ve 627 sayılı Encümen Kararı ile yıkım kararı alındığı, TCK 184. maddesi gereği Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulduğu, İSKİ, İSİDAŞ, KİDAŞ, Müdürlüklerine altyapı hizmetlerinden faydalandırılmaması için yazılar yazıldığı, yıkım işleminin ihale edilmek suretiyle Belediyenize karar verildiği ve neticesinden tarafınıza bilgi verileceği belirtilmiş ancak yapı denetim firması hakkında suç duyurusunda bulunulması ile ilgili herhangi bir bilgi verilmemiştir.

Söz konusu yerde, 4708 sayılı Kanun gereği "Teknik Yapı Denetim" firması hakkında Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığına yazılan suç duyurusu yazısının birer örneğinin ivedilikle Başkanlığınıza gönderilmesi hususuna rica ederim.

T.C.	
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
YERİ	02.02.2012
SAYI	42542
İMZA	

Alihan Erhan GÖKAL
Başkan
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ

02.02.2012
921

MURAT YILMAZ
Başkan Yardımcısı

İmza: A. Mavi
[Signature]

INCUMEN KAHABI



İTİ
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü

Sayı : M.34.0.100.0.13.24/100.30/4350008
Konu : İhyazmana ilahai hükmünde.

İN 4372653
BN 5340
BO NO 432822

5 Aralık 2011

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi: a) 21.07.2011 tarihli ve 6456/34 TN sayılı yasa ve eki ile,
b) 08.08.2011 tarihli ve 382203 sayılı yasa.

Bilgi (a) yarı eki elektronik üsteide, Büyükşehir İmar, Bölgesel ve Mahalle, Hayatın Alınak Caddesi, 444 ada, 2 parselde yer alan "Güzel Şehir" in projesinde bulunan alıyıcı bina bina 27.03.2004 tarih ve 2004-8-5 nolu yapı ruhsatı, 30.11.2009 tarih ve 2009/167 sayı numarası ile düzenlenmiş yapı kullanıma belgesi olduğu, imar mevzuatı yapının bulma kuru ruhsat ve onaylı projeden farklı inşa edilmiş olduğu bildirilmiş, söz konusu yarı, ilgili karar ve yönetmelikler doğrultusunda Başkanlığın emretirilmesi mahallinde ve imar işlem dosyasında birlik alarak gerekli yasal işlemlerin yapılması neticesinden Başkanlığın bilgi verilmesi (a) yarı ile sunulmuştur.

Bilgi (b) yarıda, bahar kuru yarıdaki alıyıcı merkeziye ruhsat eki projeye aykırılıklar nedeni ile 08.08.2011 tarihli ve 64/05 sayılı Yapı Taml Tutanağı tanzim edilerek yasal işlemler başlatılmıştır.

Büyükşehir İmar, Bölgesel ve Mahalle, Hayatın Alınak Caddesi, 444 ada, 2 parselde yer alan "Güzel Şehir" in projesinde bulunan alıyıcı merkezi bina bina ilahai ruhsatın tarihi 08.08.2011 tarihli ve 64/05 sayılı Yapı Taml Tutanağında belirtilen yapı projesine aykırılıklar nedeniyle 3194 sayılı Kanunun 42. maddesi gereği alınan Encümen Kararının, TCK 184 maddesi gereği Cumhuriyet Başkanlığına yazılan suç duyurusu yazısının, alt yapı hizmetlerinden faydalandırılmasını için ilgili kurumlara yazılan yazıların, 4708 sayılı Kanun gereği "Teknik Yapı Denetimi" İmarı hakkında Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığına yazılan suç duyurusu yazısının birer örneği Başkanlığımıza gönderilmesi, söz konusu aykırılıklar ilgili mahalliden yasal işlemi çerçesinde gönderilmesi ve 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi gereği Encümen Kararı alınarak yıkılma yapılması ve neticesinden Başkanlığımıza bilgi verilmesi hususunu rica ederim.

İTİ	
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
YAPIL	02.01.2012
YER	444 Ada
YER	2. Parsel

Ahmet Erhan GÖKA
Başkan a.

İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Müdürlüğü
Tarih: 04.01.2012
Sayı: 165

İmar Müdürlüğü
Tarih: 04.01.2012
Sayı: 165

ENCÜMEN KARARI

CVE
Seagrass ERDHL
M&H Htz. Mudders
IMZA



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü

29

Sayı : M.34.0.İBR.0.13.24/310.10/ 445643.46 No: 19-3
Konu : Beyazmasa İletisi hakkında

24/4
5.5

12.11.2011

BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlg: 26.06.2011 tarih, 972491 beyanını numaralı Beyaz Masa İletisi.

İlgili elektronik iletilde, Büyükçekmece İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, Hayrettin Ahmet Caddesi, 444 ada, 2 parselde yer alan "Güzel Şehir" in projesinde bulunan alışveriş merkezi binasının 27.02.2004 tarih ve 2004-8/3 nolu yapı ruhsatı, 30.11.2009 tarih ve 2009/163 sayı numarası ile düzenlenmiş yapı kullanım belgesi olduğu ancak mevcut yapının bina kısıt ruhsat ve onaylı projesinden farklı inşa edilmiş olduğu, bu farklılıkları; Bodrum kattaki 25%, 251, 252, 253, 254 ve 255 nolu işyerleri ile zemin kattaki 364 nolu bölümün deposu ve ortak alanlar fiziksel olarak birleştirilmiş olduğu, zemin ve 1. normal katlarda; bağama bölünlerin mimari proporsiyonları ve kullanım alanları farklı inşa edilmiş olduğu, merdiven kovaları farklı yerlere inşa edilmiş olduğu, zemin ve bodrum katlarda bina kısıtlarında yapılan değişiklikler nedeniyle yaklaşık olarak 600 m² onaylı projesinden büyük inşa edilmiş olduğu, zemin katın bodrum kata araç inip için bir rampa ve bu rampanın altına teknik hacimler yapılmış olduğu, itari katlarda 6 metre olarak tasarlanan aks aralıkları 7.20 metre olarak uygulanmış olduğu, binanın her iki yönündeki aks sayısı onaylı projeden 6x12 ölen yerinde 7x16 olarak yapılmış olduğu belirtilip gerçeğin yapılmış istenmiştir.

Söz konusu yerin, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mev-i İmar Planı, İmar Mevzuatı ve yönetmelikler doğrultusunda Büyükçekmece Belediye Başkanlığı elemelerince mahallinde ve imar işlem dosyasında tetkik edilerek gerekli yasal işlemlerin yapılması neticesinde Başkanlığınıza bilgi verilmesi hususunu rica ederim.

Alihan Ertan GÖKAL
Başkan a.
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

DAĞITIM :
Gereği :
- Büyükçekmece Belediye Başkanlığı.

Bilgi :
- Halkla İlişkiler Müdürlüğü.

M.14.3.BOV.0.13-310.14.01 383593

12.08.2011

İlgil: 30.11.2019 tarih 2009/163 sayılı Yaptı Kullanma İzin Belgesi

Büyükdere İlçe, Çarşılar mahallesi, 444 ada 2 sayılı parseldeki Alayverdi Hekimî binası için şahıs verilen 30.11.2009 tarih 2009/163 sayılı yapı kullama izin belgemin iptaline arz ederim.

Yazarın Kendisi
İmar ve Şehircilik Bakanlığı

ONAY
___/08/2011

Zafer ÖZAYDIN
Yüksek Mimar
Koordinatör

18.22

FORM - 20

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI ÖRNEĞİ
(TESİS, GEÇİCİ FAALİYET DURDURMA VEYA İZİN BELGESİ İPTALİ
SONRASINDA)

İşletme İdare: _____ YİRF No: _____
Yapı Sahibi: _____ :Büyükdere - Beşiktaş
Yapı Ruhsat Tarihi ve No: _____ :İhlas Holding A.Ş. ve His.
Yapım Adresi: _____ :27/02/2004 2004-69
İhale/Ada Parsel No: _____ :Göztepe
Yapı İmarat Alanı (m²) ve Cinsi: _____ :S444/2
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No (Teknik Yapı Denetim A.Ş. / 43) _____ :7393 m2

İzin Tanımı (Yapı Bölümü)

- a) Ruhsat alınması aşamasında ilerleyecek olan proje inceleme bedeli
b) Kazı ve temel dökümü kadar olan kazım
c) Taşıyıcı sistem bölümleri
d) Çatı örtülmesi, dolgu, dışsırtlar, kapı ve pencere kenarları, sıva ve ahşap yapılar dahil yapının sıraya kadar hazır duruma getirilmesi bölümleri
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümleri
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması

İstisna Oranı (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
10	10
10	10
40	40
20	20
15	15
5	5
100	100

27/12/2007 tarihli müruriyle yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleştirme oranı yüzde 100 (yüz) iştir. İş bu tutanak yapı denetim kuruluşunun kapatılması sebebiyle iş maddesi dikkate alınmamıştır.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu
Yerel

Teknik
YAPI DENETİM A.Ş.

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi



T.C.
BÜYÜKCEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 34239043-669524
Konu : Bahçelievler Mah. 444 ada 2 parsel

25.03/2014

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgili -a) 12.02.2014 tarih ve 91101922-252/245/2014-1 sayılı İhtisaf Büyükşehir
Belediye Başkanlığı Teftiş Kurulu Başkanlığı' nın yazısı,
b) 17.02.2014 tarih 639528 sayılı Yasa İleri Müd.' adı yazısı,

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

5747 Sayılı Yasa kapsamında Mart 2009 Yörel Seçimlerinden sonra söz konusu parselin bulunduğu ilim Belediyemiz sınırlarına dahil edilmiştir. İlgilileri tarafından 444 ada 2 parselde bulunan 100 adet bahçemiz bölümü için imkan talabında bulunulmuş, bahse konu yapı için 20.10.2009 tarih 2009/163 sayılı (EK-3) Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.

Daha sonra yapıdan incelemede; binanın ruhsat eki projesine aykırı olduğu, 08.08.2011 tarih 54/95 sayılı (EK-4) Yapı Tatil Tutanağı ile tespit edilmiş, bu nedenle düzenlenen (EK-3) Yapı Kullanma İzin Belgesi, Başkanlık Makamının 12.08.2011 tarih 383397 sayılı (EK-5) Oluru ile iptal edilmiş, 16.08.2011 tarih 545 sayılı (EK-6) Encümen karar ile para cezası kararı verilerek, ilgilileri hakkında 23.08.2011 tarih 386600 sayılı (EK-7) yazımız ile Cumhuriyet Başsavcılığına suç dayandırarak bulunularak yasal işlemler başlatılmıştır.

İlgilileri 1 ay içerisinde aykırılıkları gidermedikleri için 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. Maddesine istinaden Belediye Encümeni tarafından 13.09.2011 tarih 627 sayılı yekim (EK-8) karar alınmıştır. Yıkım işleminin gerçekleştirilmesi 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 10.09.2011 tarihinde mahalline gidilmiş, ancak ilgililerinin mukavemet göstermesi nedeniyle ile yıkım işlemi gerçekleştirilememiştir. (EK-13). Bu nedenle yıkım işleminin ihale edilerek 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 ekipmanlarıyla 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 soruşturması başlatılmış ve Belediyemiz yetkilileri hakkında Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından 01.11.2013 tarih 2012/31237 Soruşturma No, 2013/10441 Esas No, 2013/6178 İddianame No ile dava açılmıştır.

YAPININ

Yapının Adı: YAPIMIN ADI
Yapının Adres: YAPIMIN ADRESİ
Yapının No: YAPIMIN NO
Yapının Durumu: YAPIMIN DURUMU
Yapının Tarih: YAPIMIN TARİHİ
Yapının Sayı: YAPIMIN SAYISI

Yapının Tarih: 22.02.2004 - 3/5
Yapının Adres: YAPIMIN ADRESİ
Yapının No: YAPIMIN NO
Yapının Durumu: YAPIMIN DURUMU
Yapının Tarih: 22.02.2004 - 3/5
Yapının Sayı: YAPIMIN SAYISI

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRAĞAKI YAPININ DURUMU

Yapının durumu hakkında bilgilerin toplanması ve değerlendirilmesi için yapılan çalışmaların sonucunda, yapının mevcut durumu ve yapıldığı işlemler hakkında aşağıdaki bilgilerin elde edildiği görülmüştür. Yapının mevcut durumu ve yapıldığı işlemler hakkında aşağıdaki bilgilerin elde edildiği görülmüştür.

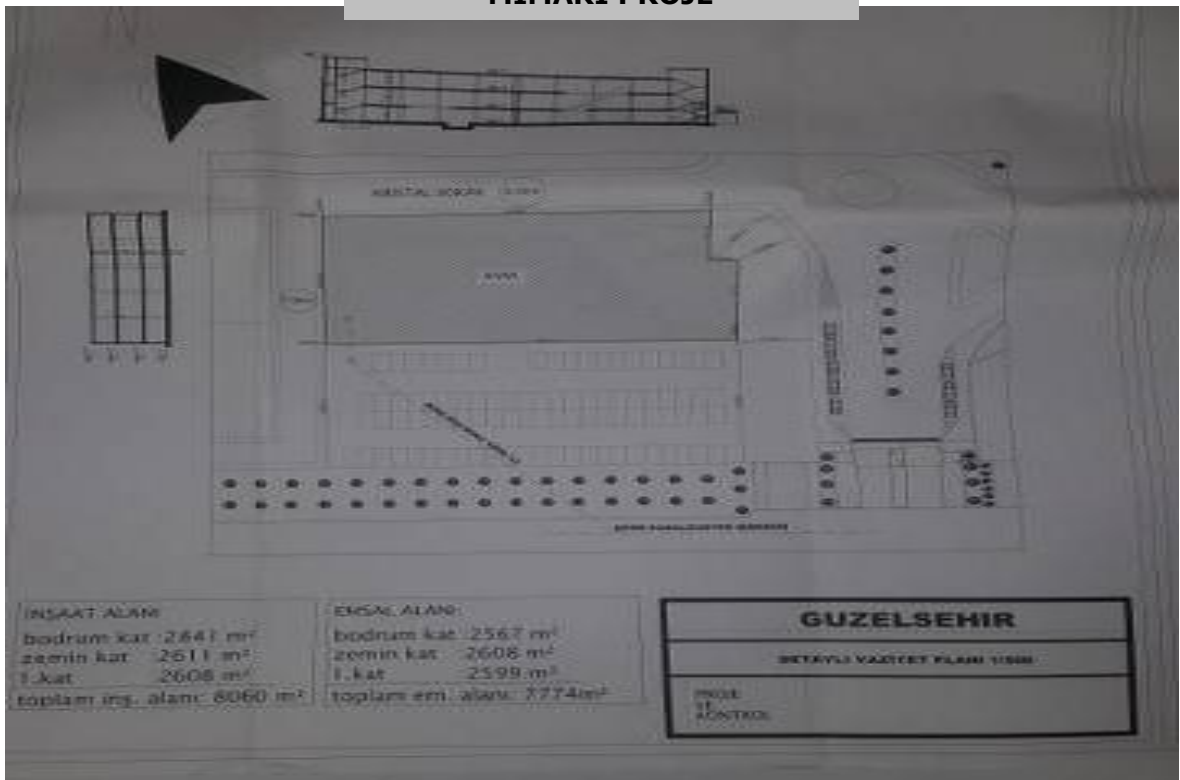
Yapının durumu hakkında bilgilerin toplanması ve değerlendirilmesi için yapılan çalışmaların sonucunda, yapının mevcut durumu ve yapıldığı işlemler hakkında aşağıdaki bilgilerin elde edildiği görülmüştür. Yapının mevcut durumu ve yapıldığı işlemler hakkında aşağıdaki bilgilerin elde edildiği görülmüştür.

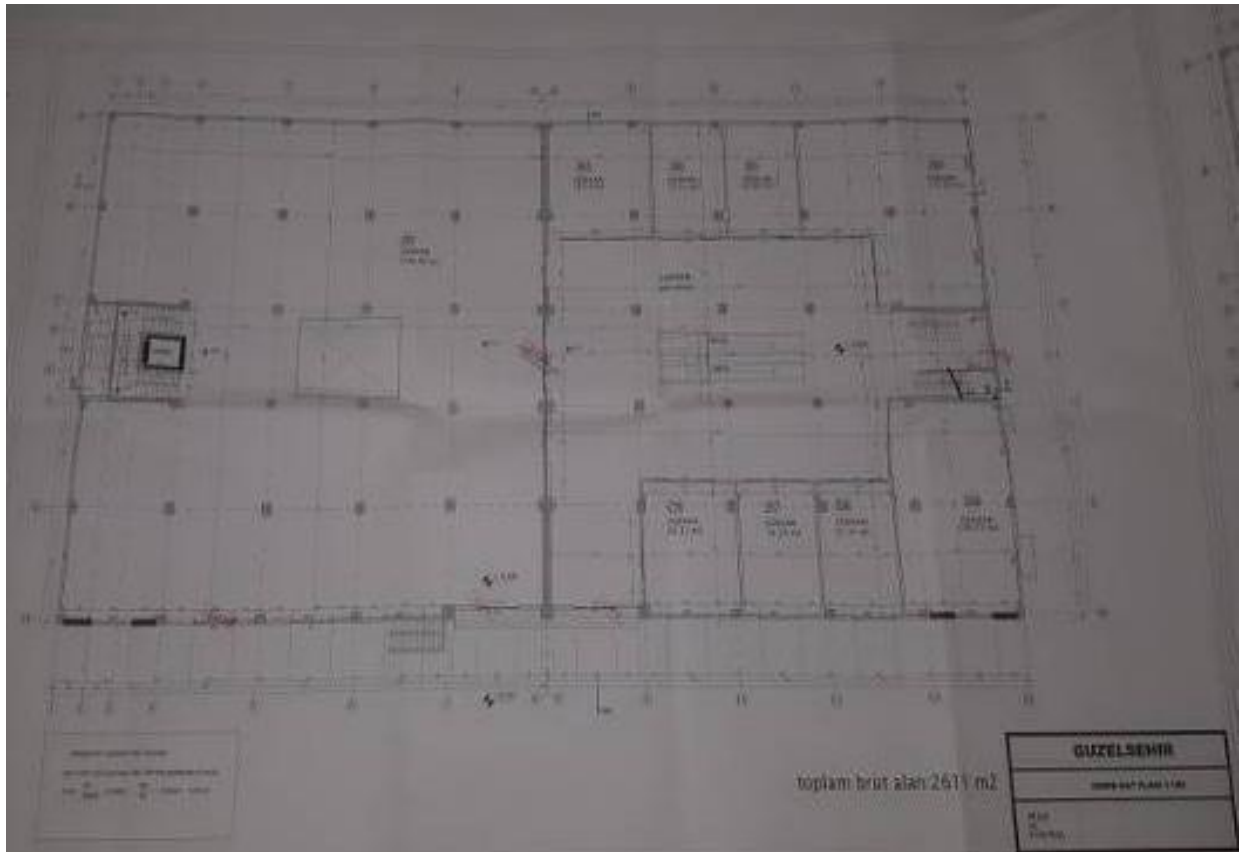
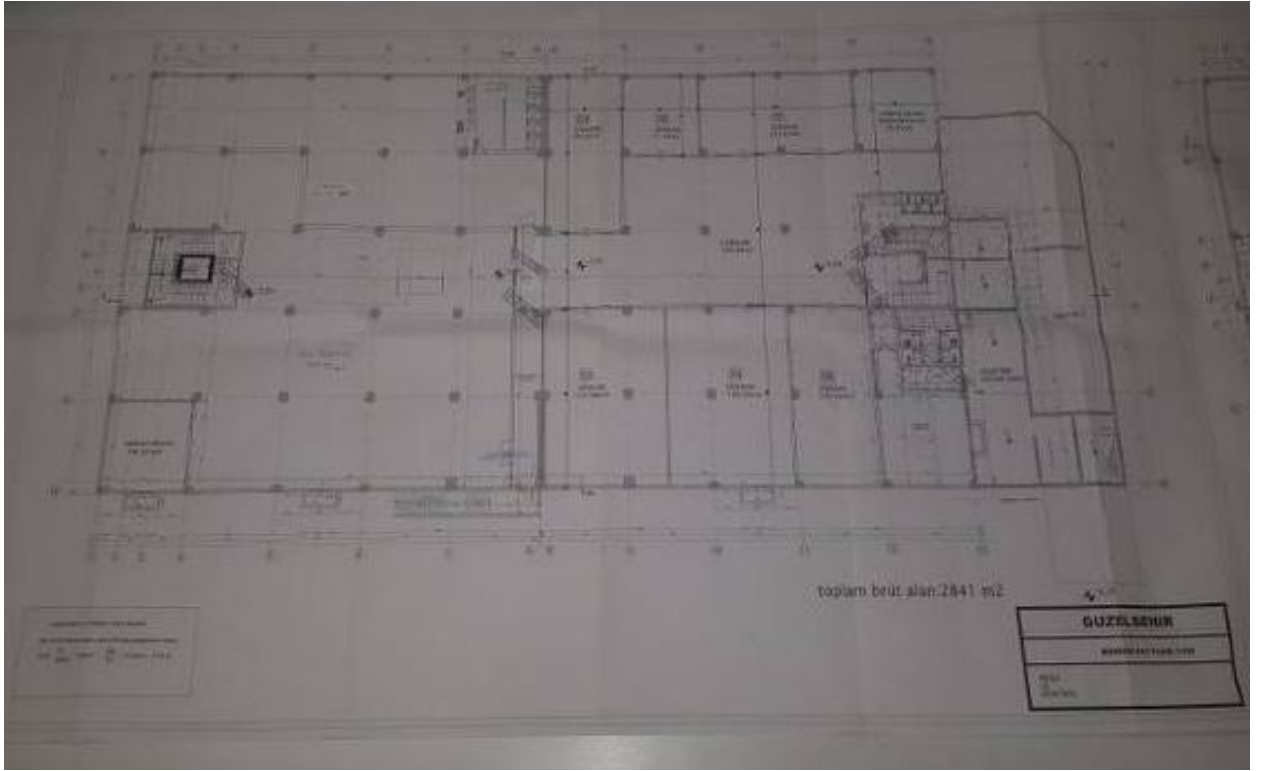
Yapının durumu hakkında bilgilerin toplanması ve değerlendirilmesi için yapılan çalışmaların sonucunda, yapının mevcut durumu ve yapıldığı işlemler hakkında aşağıdaki bilgilerin elde edildiği görülmüştür. Yapının mevcut durumu ve yapıldığı işlemler hakkında aşağıdaki bilgilerin elde edildiği görülmüştür.

VAZİYET PLANI



MİMARİ PROJE





GYO YAZI



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, 444 Ada, 2 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, Doruk Faktoring A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, % 30 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı, 18.01.2018 tarihli, 1397 yevmiye numaralı, Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, % 60 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı 01.10.2018 tarihli, 21960 yevmiye numaralı, ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15 K:18 TeşkilatıST.
T: 0212 709 37 45 F: 0212 353 09 09 Tic.Sic.No:303536
www.yesilgyo.com Çıkarılmış Sermaye:255.115.706,01 TL.
Davutpaşa Vergi Dairesi: 27.0032.661

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.11.2008

No : 400890

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdem YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401869

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Ulaş DEMİRAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.15.399 - 657

8./07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

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

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

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-114 - 23346

20 Kasım 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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