

DEĞERLEME RAPORU



Zeytinburnu/İSTANBUL

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

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : KD-GR-1436
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : 31.12.2019

2.5. RAPORUN KAPSAMI

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

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

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

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

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

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ :

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun 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 büyüme kaydederek ekonomik aktivitedeki dönemsel toparlanmanın devam ettiğini ortaya koymuştur.

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

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

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

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

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL 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 düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

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

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

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

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

İlgili projeye ait yapı ruhsat tarihleri aşağıda belirtilmiştir.

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

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

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

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

Tarafımızca değerlemesi istenilen bağımsız bölümler A blokta yer alan 221 adet mesken, 13 adet dükkan, B blokta yer alan 158 adet mesken, 7 adet dükkan ve C blokta yer alan 1 adet

dükkan olup, **toplamda 400 adet bağımsız bölüm rapor içeriğinde ve ilgili tablolarla mevcuttur.** Rapora konu taşınmaz arsa nitelikli olup, hali hazırda otopark olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 2945 ada 51 parsel üzerinde inşasına başlanmamış olan yapının kat irtifakının kurulmamış olması ve mevcutta bağımsız bölümlerin inşa edilmemiş olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

2945 Ada 51 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ	: YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	:İSTANBUL / ZEYTİNBURNU
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: MERKEZEFENDİ
MEVKİ	:-
PAFTA NO	: -
ADA NO	:2945
PARSEL NO	:51
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 6.342,68 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 102651/915850 VE 813199/915850
YEVMIYE NO	:15419
CİLT NO	:98
SAHİFE NO	:9595
TAPU TARİHİ	:17.12.2014
EDİNME SEBEBİ	: İfraz
ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ	: Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

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

Beyanlar Hanesinde;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.11.2014 tarih-14345 yevmiye)
- BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin08/10/2018 tarih 2018/703 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralıdosyasında davalıdır. (09.10.2018 tarih-12378 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin02/11/2018 tarih 2018/797 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralıdosyasında davalıdır. (02.11.2018 tarih-13847 yevmiye)

Serhler Hanesinde;

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

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

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

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

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

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

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

Rehinler Hanesinde:

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

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 1. dereceden 8.200.000-TL tutarında ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih-14682 yevmiye)
- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 2. dereceden 4.000.000 USD tutarında ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih-14703 yevmiye)
- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 3. dereceden 38.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih-8224 yevmiye)

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

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 1. dereceden 82.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih-14731 yevmiye)
- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 2. dereceden 37.000.000,00 USD tutarında ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih-14744 yevmiye)
- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 3. dereceden 38.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih-8224 yevmiye)

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

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

*** TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**

(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

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

*** ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ**

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

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

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

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

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

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

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek

şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliği 26 – (1) maddesi:" Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir.Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğü yerine getirmemişlerdir.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

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

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

11.07.2017 yılında proje ruhsat yenilemesi yapılmış olup, 3194 sayılı imar kanunu kapsamında ruhsat süresi içerisinde inşaat başlanarak yasal zorunluluklar yerine getirilmediğinden ruhsat hükümsüz durumdadır. Bu sebeple söz konusu projenin Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

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

İmar Durumu:

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

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

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

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

Değerleme mevcut bir parsel üzerindeki arsa için yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu 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 yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Tercih edilen bölgede bulunması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

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

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

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

KONUT EMSALLERİ:

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

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

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

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

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

İŞYERİ-DÜKKAN EMSALLERİ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

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

Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, ulaşımın kolay olması ve tercih edilen bölgede bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer in oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.

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

Proje Geliştirme Analizi Yöntemi Kabulleri

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

- Satışa Konu Ticari Alan: 2.477,66 m²

- Satışa Konu Konut Alanı: 13.231,60 m²

* Üretilen konut 379, ticari ünite ise 21 adettir.

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

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

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

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

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

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

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

Buna göre arsanın değeri;

$$6.342,68 \text{ m2} \times 17.000 \text{ TL} = 107.825.560 \text{ TL}$$

Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

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

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

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

2945 Ada 51 Parsel için;

KAT KARŞILIĞI ORANI	: % 55
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.342,68 m ²
KAKS	: 2,50
SATILABİLİR KONUT ALANI	: 13.231,60 m ²
SATILABİLİR m ² BİRİM FİYATI	: 14.000 m ²
SATILABİLİR TİCARİ ALAN	: 2.477,66 m ²
SATILABİLİR m ² BİRİM FİYATI	: 17.000 m ²
KISITA GÖRE TOPLAM ÜNİTE SAYISI	: 400
TOPLAM CİRO	: 168.463.470,00-TL
YAPI BİRİM MALİYETİ (5A)	: 2.010,00.-TL
TOPLAM ALAN (m ²)	: 15.709,26m ²
EMSAL ALAN (m ²)	: 15.709,26m ²
PROJE MALİYETİ (TL)	: 31.575.612,60.-TL
TOPLAM CİRO	: 227.362.620,00-TL
RİSK SONRASI CİRO(TL)	: 204.626.358,00.-TL
ARSA SAHİBİNE DÜŞEY PAY (TL)	: 112.544.496,90.-TL
ARSA BİRİM FİYATI (TL/m ²)	: 17.744,00.-TL

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

10.2 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

11.07.2017 yılında proje ruhsat yenilemesi yapılmış olup, 3194 sayılı imar kanunu kapsamında ruhsat süresi içerisinde inşaat başlanarak yasal zorunluluklar yerine getirilmediğinden ruhsat hükümsüz durumdadır. Bu sebeple söz konusu projenin Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

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

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

GYO Tebliği 26 – (1) maddesi:" Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir. Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğü yerine getirmemişlerdir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile arsa sahibi Yeşil Global İnşaat Turizm A.Ş. arasında düzenlenen satış vaadi sözleşmesine istinaden tasarlanan proje için yapı ruhsatı düzenlenmiş ancak 3194 sayılı imar kanunu kapsamında ruhsat süresi içerisinde proje inşaatına başlanmadığı için ruhsat hükümsüz hale gelmiştir. Bu sebeple değerlemede söz konusu proje dikkate alınmamış olup arsa değeri takdir edilmiştir. Ancak söz konusu arsa malikinin Yeşil Global İnşaat Turizm A.Ş. olması ve söz konusu projenin uygulanmamış olması sebebiyle rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Erdem YILMAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400890



Ahmet Ulaş DEMİRAL

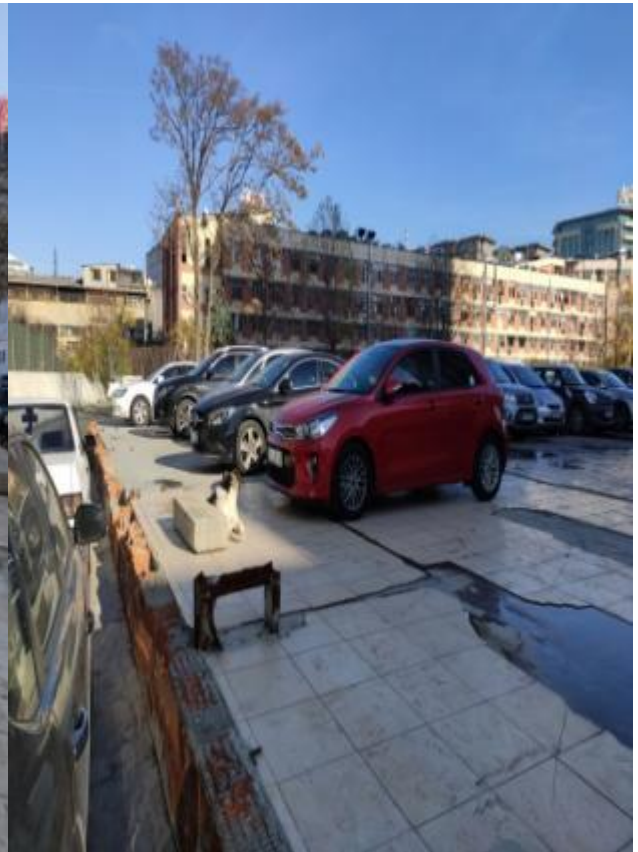
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401869

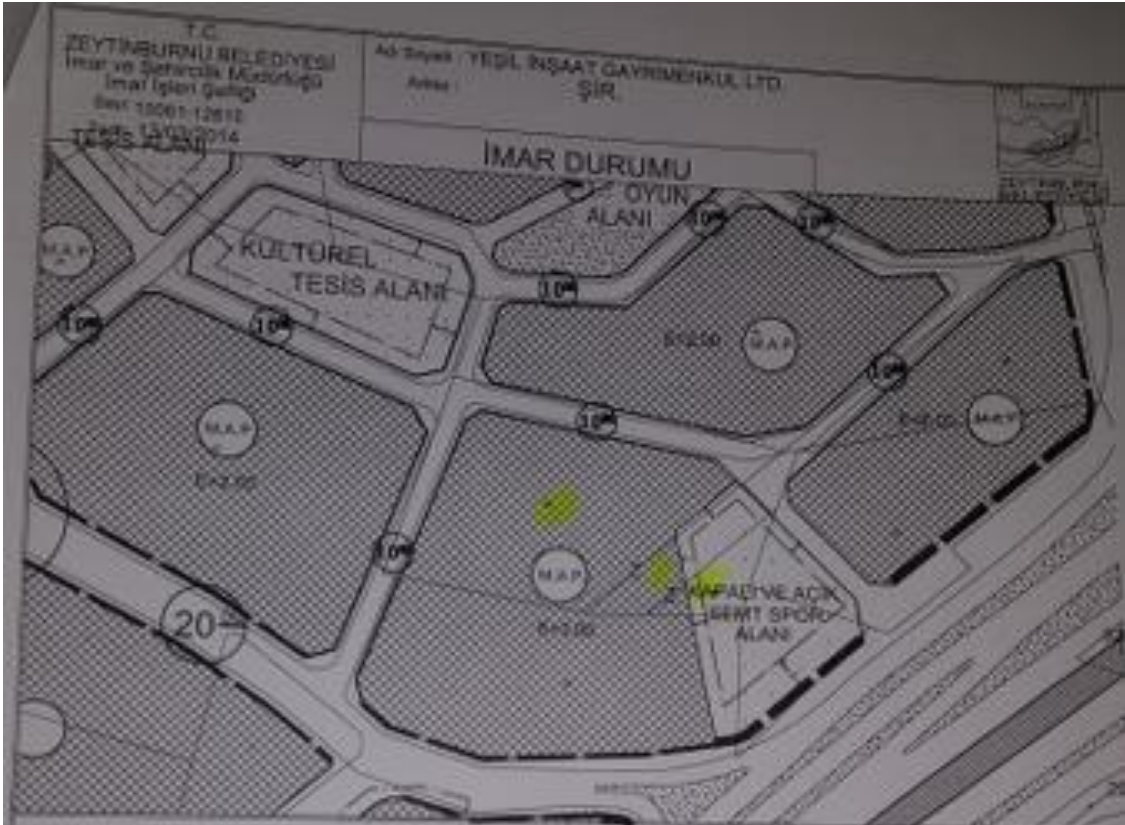


12.EKLER





İMAR DURUMU



49 PARSEL KISMEN MERKEZİ İŞ ALANI
KISMENDE KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR
ALANI
42 PARSEL KISMEN MERKEZİ İŞ ALANI
KISMENDE KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR
ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR.

[illegible]

PLAN NOTU EKTEDİR.

Kadastralı			Plandaki Konumu	NOT:	Ön Bahçe	PLAN NOTU
Pafta	Ada	Parsel	İnşaat Nizamı	AYRIK	Yan Bahçe	PLAN NOTU
58	2945	39-42	İnşaat Emsali	PLAN NOTU	Arka Bahçe	PLAN NOTU
			Bina Yüksekliği	PLAN NOTU	Kot Alınacak Nok	YÖN
Yer Plan Pafta No			Bina Derinliği			
İmza Tescil Tarihi		08.12.2007	NOT			

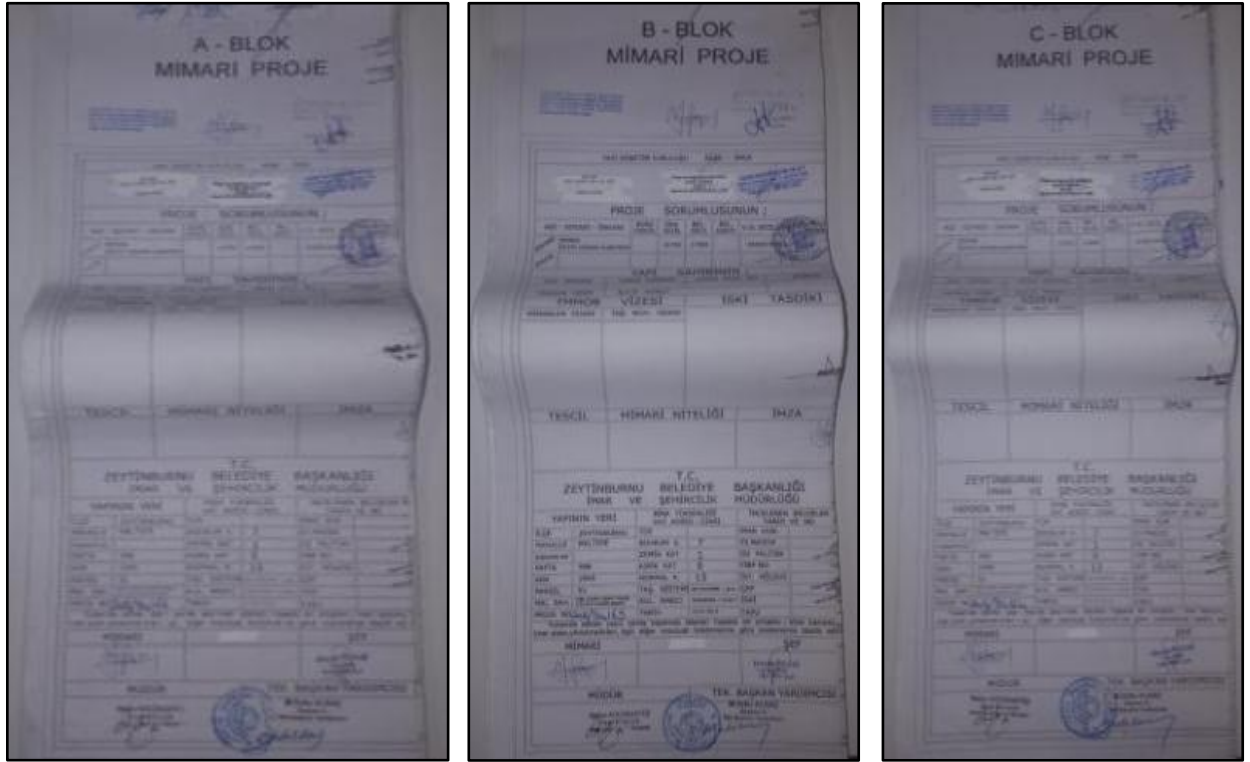
Reporter
Date TIME
3/13/11 AM

İmarat İşleri Şefi
Hasan GÜZEN
İsgail Akhmedov

Imar ve Şehircilik Md
Haberleşme Birim
İmar ve Şehircilik Md

[illegible]

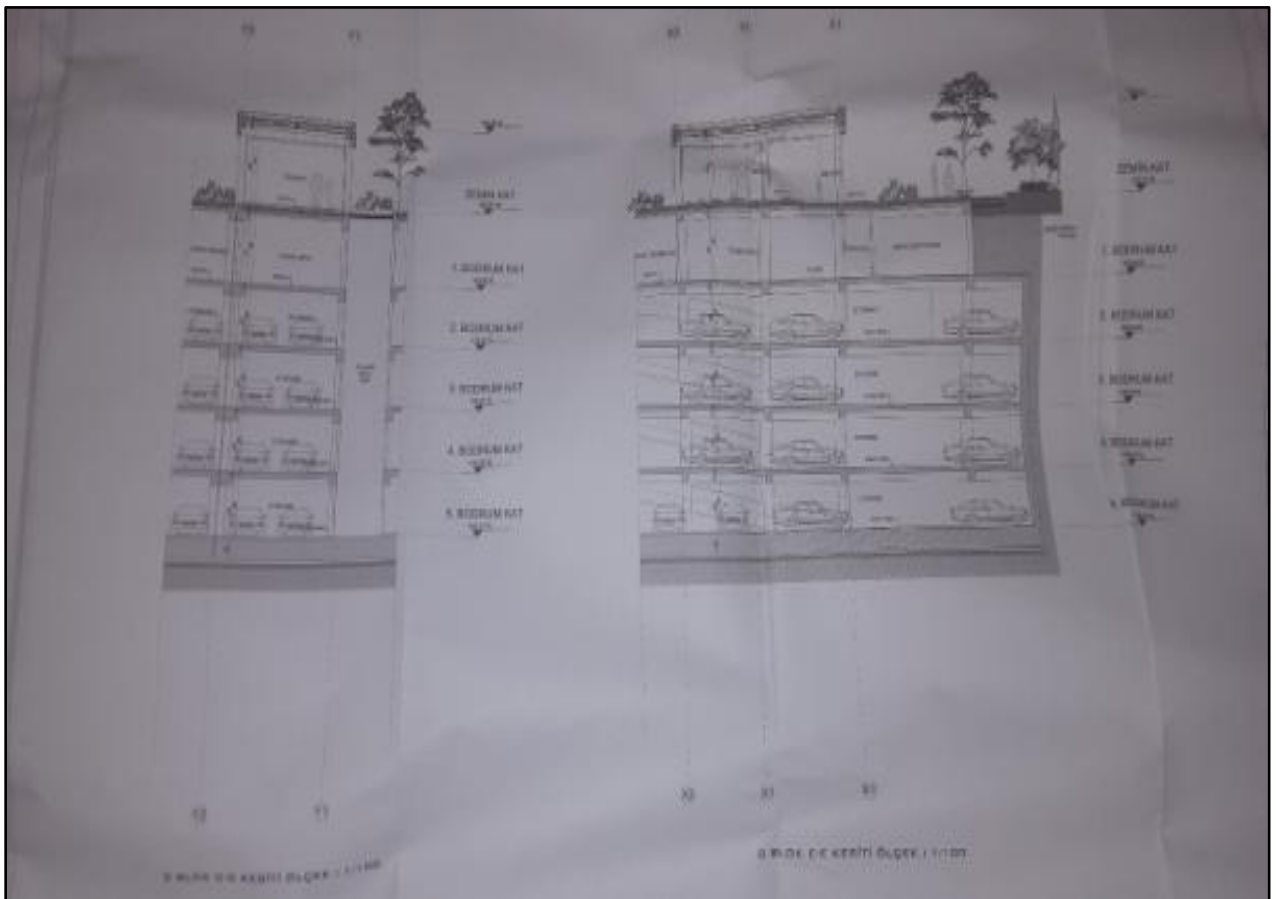
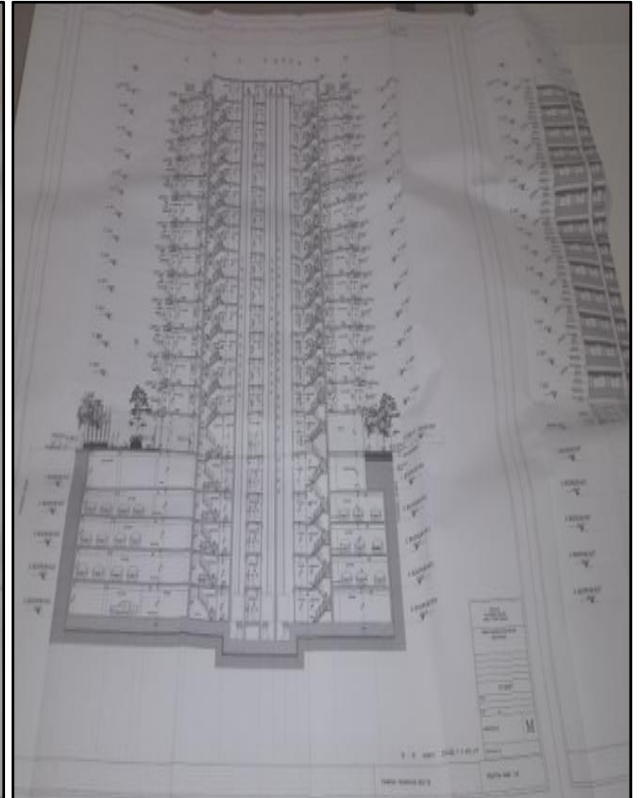
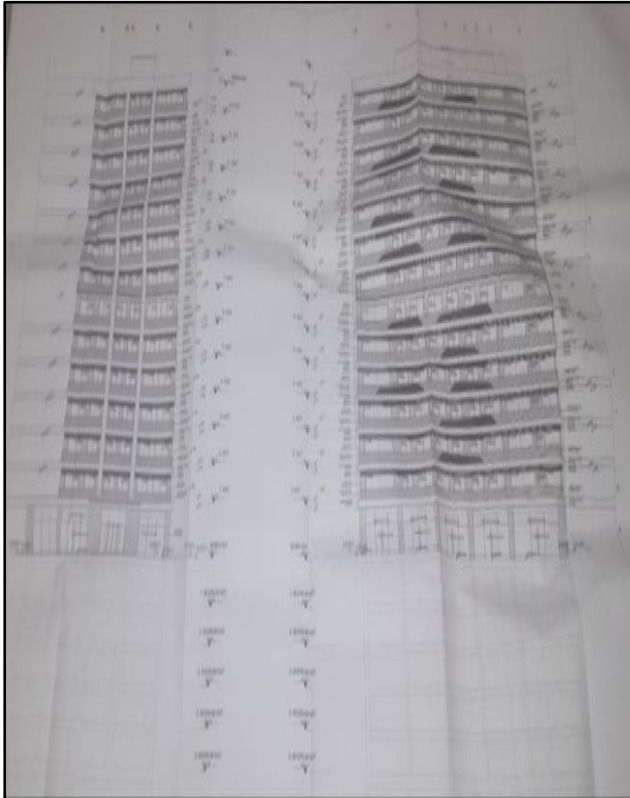
MİMARİ PROJE KAPAKLARI



VAZİYET PLANI



KESİTLER



TAKBİS

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: ERDEM YILMAZ

Tarih: 05/12/2019 17:03

MakuzNo	DoküNo	BaşvuruNo
182419259447	2019-12-05-17.02.27.644253	25944

Taınmaz Tipi:	Ana Taınmaz	Ada / Parsel:	2945/51
Taınmaz ID:	87390541	Yüzölçüm (m²):	6342.88
İl / İlçe:	İSTANBUL ZEYİNBURNU	Ana Taınmaz Niteliği:	ARSA
Kurum Adı:	Zeytinburnu TM		
Mahalle / Köy Adı:	MERKEZEFENDİ M		
Mevki:			
Cik / Sayfa:	98/995		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taınmaz (Şerh / Boyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

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

1 / 4

287282852	(SN:7810412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9500459611	Paylı Mülkiyet /	102651 / 915850	Zeytinburnu TM İhtaz İşlemi (TSM) Yev: 15419 Tarih: 17/12/2014	
-----------	---	------------------	-----------------	--	--

Hisse (Şerh / Boyan / İrtifak)

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

Rahin

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

2 / 4

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
287262953	(SN:7810412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:9500459611	Paylı Mülkiyet /	813199 / 915850	Zeytinburnu TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 15419 Tarih: 17/12/2014	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	Kamu Haciz : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 18/09/2018 tarih 831634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 1066821.06 TL (Alacaklı : davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü)		Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 11341 Tarih: 18/09/2018	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 4.İCRA DAİRESİ'nin 03/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı : OZKAN ARICI lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12127 Tarih: 04/10/2018	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı : OĞUZHAN AÇIL lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12133 Tarih: 04/10/2018	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1 İCRA DAİRESİ'nin 04/01/2019 tarih 2018/37515 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 20928.09 TL bedel ile Alacaklı : enerjios istanbul anadolu yakası elektrik perakende satış a.ş. lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 157 Tarih: 04/01/2019	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ'nin 21/02/2019 tarih 2018/16186 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 41052.59 TL bedel ile Alacaklı : HÜSEYİN AKSU lehine haciz işlemiştir.		Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 2453 Tarih: 22/02/2019	
Serh	Kamu Haciz : ZEYİTBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 21/11/2019 tarih E 46352 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 580446.13 TL (Alacaklı : ZEYİTBURNU BELEDİYESİ)		Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 16335 Tarih: 22/11/2019	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece/Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
82.000.000.00 TL	%36	1/0		Yok	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Zeytinburnu TM İpotek Tesisi Yev: 14731 Tarih: 04/12/2014	
37.000.000.00 USD	%16	2/0	F.B.K.	Yok	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Zeytinburnu TM İpotek Tesisi Yev: 14744 Tarih: 04/12/2014	

3 / 4

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

4 / 4

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 15/11/2016 Yev.No: (A)
T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ	
İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK	(Onbeş Kasım İkibinonaltı) Salı günü 15/11/2016 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ Şaban ERTÜRK Vekili İmzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu sebebi ile nedeni ile gidilen Yılanlı Ayazma Yolu n.15 z.burnu İstanbul adresinde 9500459611 vergi numaralı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No: 15 / 16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği Kadıköy Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 15/01/2004 tarih, 1771 kayıt, H09 seri ve 218771 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Giresun ili, Şebinkarahisar ilçesi, Turpçu mahallesi/köyü, 58 cilt, 130 aile sıra, 28 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Süleyman , ana adı İpek , doğum tarihi 26/4/1974 , doğum yeri Üsküdar olan, 42691249344 T.C. kimlik numaralı, halen Yenisahra Mah. Barbaros Cad. No: 40 / 1 Ataşehir / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH ATICI , 4700032861 vergi numaralı Merkez Efendi Mh Yılanlı Ayazma Yolu No: 15 / K18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, L11 seri ve 278539 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Sakarya ili, Hendek ilçesi, Karadere mahallesi/köyü, 42 cilt, 51 aile sıra, 27 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa , ana adı Fatma Yücel , doğum tarihi 15/6/1962 , doğum yeri İstanbul olan, 54703350108 T.C. kimlik numaralı, halen Tarabya Mah. Kasımpaşı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL , DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME düzenlenmesini istedikleri, ilgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden KAMİL ENGİN YEŞİL , ABDULLAH ATICI adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. İSTANBUL 10. Noterliği'nin 15/08/2016 tarih ve 10720 yevmiye numaralı, YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ tarafından ABDULLAH ATICI adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 18/04/2016 tarih ve 4454 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi tarihinden itibaren münferit süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; KAMİL ENGİN YEŞİL , ABDULLAH ATICI şu suretle söze başladılar.	
 		
MADDE 1- TARAFLAR: İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır) şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:16 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye de bulunan Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (bundan sonra SATICI olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:18 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra ALICI olarak anılacaktır) arasında aşağıda belirtilen şartlarla 15.11.2016 tarihinde akdedilmiştir. ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı Taraf ve birlikte Taraflar olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır.		
MADDE 2- TAŞINMAZ: SATICI, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada, 51 Parsel'de yapımına başladığı Elexia Topkapı adıyla maruf Projede (PROJE), ekli listede (Ek-1) detay bilgileri bulunan 75 adet bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam		

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



15 Kasım 2016

Türkiye Cumhuriyeti

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

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

MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ VE ÖDEME KOŞULLARI:

13661

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

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

MADDE 4- TESLİM VE TAPU DEVRİ:

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

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

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

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

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

MADDE 5- MASRAF

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

MADDE 6- UYUŞMAZLIKLAR:

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

MADDE 7- TEBLİGAT ADRESLERİ:

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

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

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

Türkiye Cumhuriyeti

15 Kasım 2016

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

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLÜĞÜ

İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞAHAN ERTÜRK

LALELİ GENÇTÜRK
CD.YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMINÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel:+902125282295
Fax:+902125115429

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

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

MADDE 9- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ

13661

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

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

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

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



İSTANBUL 10. NOTERİ
ŞAHAN ERTÜRK



No 13661

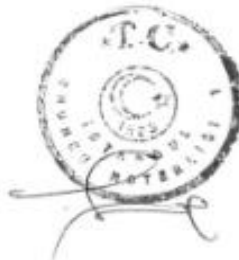
EK-2

15 Kasım 2016

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

ALICI

SATICI



No 13661

15 Kasım 2016

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ZEYTİNBURNU						
Mahallesi	MERKEZEFENDİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	F21C24D1C	2945	51	ha	m²	dm²	
BAHÇELİ BİR FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMLATİ VE ARSA							
Niteliği	Planlıdır						
Sınırı	Zemin Sistem No : 87396541						
Edinme Sebebi	MERKEZEFENDİ Mah. 2945 Ada 50 Parsel tapınmazının İhtaz İsmi (TSM) işleminden.						
Sahibi	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ 102651/ 915850 YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ 813198/ 915850						
Geldiği	Yatırımcı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	15419	98	9595		17/12/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ATILIM A.Ş. 2016

Döner Sermaye İşlemleri tarafından hazırlanmıştır.

Sok No 129

15 Kasım 2016

MUSTENDATTIR
TGA Başlangıç Kullanılmalıdır

2008

Category	Item	Unit	Quantity	Price	Total	Remarks
A	1	1	1	1	1	
	2	1	1	1	1	
	3	1	1	1	1	
	4	1	1	1	1	
	5	1	1	1	1	
	6	1	1	1	1	
	7	1	1	1	1	
	8	1	1	1	1	
	9	1	1	1	1	
	10	1	1	1	1	
B	1	1	1	1	1	
	2	1	1	1	1	
	3	1	1	1	1	
	4	1	1	1	1	
	5	1	1	1	1	
	6	1	1	1	1	
	7	1	1	1	1	
	8	1	1	1	1	
	9	1	1	1	1	
	10	1	1	1	1	
C	1	1	1	1	1	
	2	1	1	1	1	
	3	1	1	1	1	
	4	1	1	1	1	
	5	1	1	1	1	
	6	1	1	1	1	
	7	1	1	1	1	
	8	1	1	1	1	
	9	1	1	1	1	
	10	1	1	1	1	
D	1	1	1	1	1	
	2	1	1	1	1	
	3	1	1	1	1	
	4	1	1	1	1	
	5	1	1	1	1	
	6	1	1	1	1	
	7	1	1	1	1	
	8	1	1	1	1	
	9	1	1	1	1	
	10	1	1	1	1	
E	1	1	1	1	1	
	2	1	1	1	1	
	3	1	1	1	1	
	4	1	1	1	1	
	5	1	1	1	1	
	6	1	1	1	1	
	7	1	1	1	1	
	8	1	1	1	1	
	9	1	1	1	1	
	10	1	1	1	1	

15 Kasım 2016

MUSTENIDATIR
104 Baskın Kalkışmazlar

Ek - 1

Sl. No.	Particulars	Debit	Credit	Balance	Sl. No.	Particulars	Debit	Credit	Balance
1	...	...	...	...	1	...	...	...	...
2	...	...	...	...	2	...	...	...	...
3	...	...	...	...	3	...	...	...	...
4	...	...	...	...	4	...	...	...	...
5	...	...	...	...	5	...	...	...	...
6	...	...	...	...	6	...	...	...	...
7	...	...	...	...	7	...	...	...	...
8	...	...	...	...	8	...	...	...	...
9	...	...	...	...	9	...	...	...	...
10	...	...	...	...	10	...	...	...	...
11	...	...	...	...	11	...	...	...	...
12	...	...	...	...	12	...	...	...	...
13	...	...	...	...	13	...	...	...	...
14	...	...	...	...	14	...	...	...	...
15	...	...	...	...	15	...	...	...	...
16	...	...	...	...	16	...	...	...	...
17	...	...	...	...	17	...	...	...	...
18	...	...	...	...	18	...	...	...	...
19	...	...	...	...	19	...	...	...	...
20	...	...	...	...	20	...	...	...	...
21	...	...	...	...	21	...	...	...	...
22	...	...	...	...	22	...	...	...	...
23	...	...	...	...	23	...	...	...	...
24	...	...	...	...	24	...	...	...	...
25	...	...	...	...	25	...	...	...	...
26	...	...	...	...	26	...	...	...	...
27	...	...	...	...	27	...	...	...	...
28	...	...	...	...	28	...	...	...	...
29	...	...	...	...	29	...	...	...	...
30	...	...	...	...	30	...	...	...	...
31	...	...	...	...	31	...	...	...	...
32	...	...	...	...	32	...	...	...	...
33	...	...	...	...	33	...	...	...	...
34	...	...	...	...	34	...	...	...	...
35	...	...	...	...	35	...	...	...	...
36	...	...	...	...	36	...	...	...	...
37	...	...	...	...	37	...	...	...	...
38	...	...	...	...	38	...	...	...	...
39	...	...	...	...	39	...	...	...	...
40	...	...	...	...	40	...	...	...	...
41	...	...	...	...	41	...	...	...	...
42	...	...	...	...	42	...	...	...	...
43	...	...	...	...	43	...	...	...	...
44	...	...	...	...	44	...	...	...	...
45	...	...	...	...	45	...	...	...	...
46	...	...	...	...	46	...	...	...	...
47	...	...	...	...	47	...	...	...	...
48	...	...	...	...	48	...	...	...	...
49	...	...	...	...	49	...	...	...	...
50	...	...	...	...	50	...	...	...	...
51	...	...	...	...	51	...	...	...	...
52	...	...	...	...	52	...	...	...	...
53	...	...	...	...	53	...	...	...	...
54	...	...	...	...	54	...	...	...	...
55	...	...	...	...	55	...	...	...	...
56	...	...	...	...	56	...	...	...	...
57	...	...	...	...	57	...	...	...	...
58	...	...	...	...	58	...	...	...	...
59	...	...	...	...	59	...	...	...	...
60	...	...	...	...	60	...	...	...	...
61	...	...	...	...	61	...	...	...	...
62	...	...	...	...	62	...	...	...	...
63	...	...	...	...	63	...	...	...	...
64	...	...	...	...	64	...	...	...	...
65	...	...	...	...	65	...	...	...	...
66	...	...	...	...	66	...	...	...	...
67	...	...	...	...	67	...	...	...	...
68	...	...	...	...	68	...	...	...	...
69	...	...	...	...	69	...	...	...	...
70	...	...	...	...	70	...	...	...	...
71	...	...	...	...	71	...	...	...	...
72	...	...	...	...	72	...	...	...	...
73	...	...	...	...	73	...	...	...	...
74	...	...	...	...	74	...	...	...	...
75	...	...	...	...	75	...	...	...	...
76	...	...	...	...	76	...	...	...	...
77	...	...	...	...	77	...	...	...	...
78	...	...	...	...	78	...	...	...	...
79	...	...	...	...	79	...	...	...	...
80	...	...	...	...	80	...	...	...	...
81	...	...	...	...	81	...	...	...	...
82	...	...	...	...	82	...	...	...	...
83	...	...	...	...	83	...	...	...	...
84	...	...	...	...	84	...	...	...	...
85	...	...	...	...	85	...	...	...	...
86	...	...	...	...	86	...	...	...	...
87	...	...	...	...	87	...	...	...	...
88	...	...	...	...	88	...	...	...	...
89	...	...	...	...	89	...	...	...	...
90	...	...	...	...	90	...	...	...	...
91	...	...	...	...	91	...	...	...	...
92	...	...	...	...	92	...	...	...	...
93	...	...	...	...	93	...	...	...	...
94	...	...	...	...	94	...	...	...	...
95	...	...	...	...	95	...	...	...	...
96	...	...	...	...	96	...	...	...	...
97	...	...	...	...	97	...	...	...	...
98	...	...	...	...	98	...	...	...	...
99	...	...	...	...	99	...	...	...	...
100	...	...	...	...	100	...	...	...	...

EK-1

BLOK	DAİRE NO	NEVİLİK	DOĞALTI	KA	YON	MAZARA	KUZYU	DOĞU	GENİRLİK	GENİRLİK	GENİRLİK	GENİRLİK
A	196	Konut	1+1	12	KUZEY-BATI	OSMAN / DENİZ	221.92	248.55	1+1C	390,000.00 TL		
A	197	Konut	1+1	12	KUZEY-BATI	OSMAN / DENİZ	222.92	249.67	1+1C	390,000.00 TL		
A	198	Konut	1+1	12	KUZEY-BATI	OSMAN / DENİZ	223.91	250.79	1+1C	725,000.00 TL		
A	199	Konut	1+1	12	KUZEY	OSMAN	224.91	251.91	1+1B	385,000.00 TL		
A	200	Konut	1+1	12	KUZEY	OSMAN	225.92	253.03	1+1B	385,000.00 TL		
A	201	Konut	1+1	12	KUZEY	OSMAN	226.92	254.15	1+1B	385,000.00 TL		
A	202	Konut	2+1	12	KUZEY-DOĞU	YAN PEYZAJ	227.92	255.27	2+1B	730,000.00 TL		
A	203	Konut	2+1	12	GÜNEY-DOĞU	KÇİ	228.92	256.39	2+1B	730,000.00 TL		
A	204	Konut	1+1	12	GÜNEY	KÇİ	229.92	257.51	1+1B	385,000.00 TL		
A	205	Konut	1+1	12	GÜNEY	KÇİ	230.92	258.63	1+1B	385,000.00 TL		
A	206	Konut	1+1	12	GÜNEY	KÇİ	231.92	259.75	1+1B	385,000.00 TL		
A	207	Konut	1+1	12	GÜNEY-DOĞU	KÇİ	232.92	260.87	1+1A	385,000.00 TL		
A	208	Konut	1+1	12	GÜNEY-DOĞU	KÇİ	233.92	261.99	1+1A	385,000.00 TL		
A	209	Konut	2+1	12	GÜNEY-DOĞU	KÇİ / DENİZ ++	234.92	263.11	2+1A	720,000.00 TL		
A	210	Konut	2+1	12	GÜNEY-BATI	OSMAN / DENİZ ++	235.92	264.23	2+1A	720,000.00 TL		
A	211	Konut	1+1	12	KUZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	236.92	265.35	1+1C	390,000.00 TL		
A	212	Konut	1+1	12	KUZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	237.92	266.47	1+1C	390,000.00 TL		
A	213	Konut	1+1	12	KUZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	238.92	267.59	1+1C	390,000.00 TL		
A	214	Konut	1+1	12	KUZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	239.92	268.71	1+1C	390,000.00 TL		
A	215	Konut	1+1	12	KUZEY-BATI	OSMAN / DENİZ +	240.92	269.83	1+1C	725,000.00 TL		
A	216	Konut	1+1	12	KUZEY	OSMAN	241.92	270.95	1+1B	385,000.00 TL		
A	217	Konut	1+1	12	KUZEY	OSMAN	242.92	272.07	1+1B	385,000.00 TL		
A	218	Konut	1+1	12	KUZEY	OSMAN	243.92	273.19	1+1B	385,000.00 TL		
A	219	Konut	2+1	12	KUZEY-DOĞU	YAN PEYZAJ	244.92	274.31	2+1B	730,000.00 TL		
A	220	Konut	2+1	12	GÜNEY-DOĞU	KÇİ	245.92	275.43	2+1B	730,000.00 TL		
A	221	Konut	1+1	12	GÜNEY	KÇİ	246.92	276.55	1+1B	385,000.00 TL		
B	1	Konut	1+1	Zemin	DOĞU	OSMAN	247.92	277.67	1+1D	370,000.00 TL		
B	2	Konut	1+1	Zemin	DOĞU	OSMAN	248.92	278.79	1+1D	370,000.00 TL		
B	3	Konut	1+1	1	BATI	KÇİ	249.92	279.91	1+1D	375,000.00 TL		
B	4	Konut	2+1	1	KUZEY-BATI	KÇİ	250.92	281.03	2+1C	720,000.00 TL		
B	5	Konut	2+1	1	KUZEY-DOĞU	OSMAN	251.92	282.15	2+1C	720,000.00 TL		
B	6	Konut	1+1	1	DOĞU	OSMAN	252.92	283.27	1+1D	375,000.00 TL		
B	7	Konut	1+1	1	DOĞU	OSMAN	253.92	284.39	1+1D	375,000.00 TL		
B	8	Konut	1+1	1	DOĞU	OSMAN	254.92	285.51	1+1D	375,000.00 TL		
B	9	Konut	1+1	1	DOĞU	OSMAN	255.92	286.63	1+1D	375,000.00 TL		
B	10	Konut	2+1	1	GÜNEY-DOĞU	OSMAN	256.92	287.75	2+1C	720,000.00 TL		
B	11	Konut	2+1	1	GÜNEY-BATI	KÇİ	257.92	288.87	2+1C	720,000.00 TL		
B	12	Konut	1+1	1	BATI	KÇİ	258.92	289.99	1+1D	375,000.00 TL		
B	13	Konut	1+1	1	BATI	KÇİ	259.92	291.11	1+1D	375,000.00 TL		
B	14	Konut	1+1	1	BATI	KÇİ	260.92	292.23	1+1D	375,000.00 TL		
B	15	Konut	1+1	2	BATI	KÇİ	261.92	293.35	1+1D	380,000.00 TL		
B	16	Konut	2+1	2	KUZEY-BATI	KÇİ	262.92	294.47	2+1C	725,000.00 TL		
B	17	Konut	2+1	2	KUZEY-DOĞU	OSMAN	263.92	295.59	2+1C	725,000.00 TL		
B	18	Konut	1+1	2	DOĞU	OSMAN	264.92	296.71	1+1D	380,000.00 TL		
B	19	Konut	1+1	2	DOĞU	OSMAN	265.92	297.83	1+1D	380,000.00 TL		
B	20	Konut	1+1	2	DOĞU	OSMAN	266.92	298.95	1+1D	380,000.00 TL		
B	21	Konut	1+1	2	DOĞU	OSMAN	267.92	300.07	1+1D	380,000.00 TL		
B	22	Konut	2+1	2	GÜNEY-DOĞU	OSMAN	268.92	301.19	2+1C	725,000.00 TL		
B	23	Konut	2+1	2	GÜNEY-BATI	KÇİ	269.92	302.31	2+1C	725,000.00 TL		
B	24	Konut	1+1	2	BATI	KÇİ	270.92	303.43	1+1D	380,000.00 TL		
B	25	Konut	1+1	2	BATI	KÇİ	271.92	304.55	1+1D	380,000.00 TL		
B	26	Konut	1+1	2	BATI	KÇİ	272.92	305.67	1+1D	380,000.00 TL		
B	27	Konut	1+1	3	BATI	KÇİ	273.92	306.79	1+1D	380,000.00 TL		
B	28	Konut	2+1	3	KUZEY-BATI	KÇİ	274.92	307.91	2+1C	725,000.00 TL		
B	29	Konut	2+1	3	KUZEY-DOĞU	OSMAN	275.92	309.03	2+1C	725,000.00 TL		
B	30	Konut	1+1	3	DOĞU	OSMAN	276.92	310.15	1+1D	380,000.00 TL		
B	31	Konut	1+1	3	DOĞU	OSMAN	277.92	311.27	1+1D	380,000.00 TL		
B	32	Konut	1+1	3	DOĞU	OSMAN	278.92	312.39	1+1D	380,000.00 TL		
B	33	Konut	1+1	3	DOĞU	OSMAN	279.92	313.51	1+1D	380,000.00 TL		
B	34	Konut	2+1	3	GÜNEY-DOĞU	OSMAN	280.92	314.63	2+1C	725,000.00 TL		
B	35	Konut	2+1	3	GÜNEY-BATI	KÇİ	281.92	315.75	2+1C	725,000.00 TL		
B	36	Konut	1+1	3	BATI	KÇİ	282.92	316.87	1+1D	380,000.00 TL		
B	37	Konut	1+1	3	BATI	KÇİ	283.92	317.99	1+1D	380,000.00 TL		
B	38	Konut	1+1	3	BATI	KÇİ	284.92	319.11	1+1D	380,000.00 TL		
B	39	Konut	1+1	4	BATI	KÇİ	285.92	320.23	1+1D	380,000.00 TL		

EK-1

SATO BİLGİSİ	SATILAN BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	SATILAN KURUŞ NET M2	SATILAN KURUŞ BRUT M2	SATILAN KURUŞ TAKVİMİ (TL)	SATILAN KURUŞ TAKVİMİ (TL)
YİSA GYO	1	247.92	277.67	370,000.00	294,000.00
YİSA GYO	2	248.92	278.79	370,000.00	294,000.00
YİSA GYO	3	249.92	279.91	375,000.00	300,000.00
YİSA GYO	4	250.92	281.03	720,000.00	574,000.00
YİSA GYO	5	251.92	282.15	720,000.00	574,000.00
YİSA GYO	6	252.92	283.27	375,000.00	300,000.00
YİSA GYO	7	253.92	284.39	375,000.00	300,000.00
YİSA GYO	8	254.92	285.51	375,000.00	300,000.00
YİSA GYO	9	255.92	286.63	375,000.00	300,000.00
YİSA GYO	10	256.92	287.75	720,000.00	574,000.00
YİSA GYO	11	257.92	288.87	720,000.00	574,000.00
YİSA GYO	12	258.92	289.99	375,000.00	300,000.00
YİSA GYO	13	259.92	291.11	375,000.00	300,000.00
YİSA GYO	14	260.92	292.23	375,000.00	300,000.00
YİSA GYO	39	285.92	320.23	380,000.00	304,000.00

EK-1

SLOK	KURU NO.	MUTLAK	DİSABETİ	HAZ	YON	MANZARA	BİTİMİ	ORTA	GAYMENCİLİK	TACİR KURULU
										(AVRUS)
8	105	Konut	1+1	9	DOĞU	OSARI	351.93	394.15	1+1D	360,000 TL
8	106	Konut	2+1	9	GÜNEY-DOĞU	OSARI	352.92	395.27	2+1C	775,000 TL
8	107	Konut	2+1	9	GÜNEY-BATI	İÇERİ / DENİZ ++	353.91	396.39	2+1C	775,000 TL
8	108	Konut	1+1	9	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	354.92	397.51	1+1D	360,000 TL
8	109	Konut	1+1	9	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	355.92	398.63	1+1D	360,000 TL
8	110	Konut	1+1	9	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	356.92	399.75	1+1D	360,000 TL
8	111	Konut	1+1	10	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	357.92	400.87	1+1D	360,000 TL
8	112	Konut	2+1	10	KUZUY-BATI	İÇERİ / DENİZ ++	358.92	401.99	2+1C	775,000 TL
8	113	Konut	2+1	10	KUZUY-DOĞU	OSARI	359.92	403.11	2+1C	775,000 TL
8	114	Konut	1+1	10	DOĞU	OSARI	360.92	404.23	1+1D	360,000 TL
8	115	Konut	1+1	10	DOĞU	OSARI	361.92	405.35	1+1D	360,000 TL
8	116	Konut	1+1	10	DOĞU	OSARI	362.92	406.47	1+1D	360,000 TL
8	117	Konut	1+1	10	DOĞU	OSARI	363.92	407.59	1+1D	360,000 TL
8	118	Konut	2+1	10	GÜNEY-DOĞU	OSARI	364.92	408.71	2+1C	775,000 TL
8	119	Konut	2+1	10	GÜNEY-BATI	İÇERİ / DENİZ ++	365.92	409.83	2+1C	775,000 TL
8	120	Konut	1+1	10	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	366.92	410.95	1+1D	360,000 TL
8	121	Konut	1+1	10	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	367.92	412.07	1+1D	360,000 TL
8	122	Konut	1+1	10	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	368.92	413.19	1+1D	360,000 TL
8	123	Konut	1+1	11	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	369.92	414.31	1+1D	360,000 TL
8	124	Konut	2+1	11	KUZUY-BATI	İÇERİ / DENİZ ++	370.92	415.43	2+1C	775,000 TL
8	125	Konut	2+1	11	KUZUY-DOĞU	OSARI	371.92	416.55	2+1C	775,000 TL
8	126	Konut	1+1	11	DOĞU	OSARI	372.92	417.67	1+1D	360,000 TL
8	127	Konut	1+1	11	DOĞU	OSARI	373.92	418.79	1+1D	360,000 TL
8	128	Konut	1+1	11	DOĞU	OSARI	374.92	419.91	1+1D	360,000 TL
8	129	Konut	1+1	11	DOĞU	OSARI	375.92	421.03	1+1D	360,000 TL
8	130	Konut	2+1	11	GÜNEY-DOĞU	OSARI	376.92	422.15	2+1C	775,000 TL
8	131	Konut	2+1	11	GÜNEY-BATI	İÇERİ / DENİZ ++	377.92	423.27	2+1C	775,000 TL
8	132	Konut	1+1	11	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	378.92	424.39	1+1D	360,000 TL
8	133	Konut	1+1	11	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	379.92	425.51	1+1D	360,000 TL
8	134	Konut	2+1	11	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	380.92	426.63	2+1C	775,000 TL
8	135	Konut	1+1	12	BATI	İÇERİ / DENİZ ++	381.92	427.75	1+1D	360,000 TL
8	136	Konut	2+1	12	KUZUY-BATI	İÇERİ / DENİZ ++	382.92	428.87	2+1C	775,000 TL
8	137	Konut	2+1	12	KUZUY-DOĞU	OSARI / DENİZ +++	383.92	429.99	2+1C	775,000 TL
8	138	Konut	1+1	12	DOĞU	OSARI / DENİZ +++	384.92	431.11	1+1D	360,000 TL
8	139	Konut	1+1	12	DOĞU	OSARI / DENİZ +++	385.92	432.23	1+1D	360,000 TL
8	140	Konut	1+1	12	DOĞU	OSARI / DENİZ +++	386.92	433.35	1+1D	360,000 TL
8	141	Konut	1+1	12	DOĞU	OSARI / DENİZ +++	387.92	434.47	1+1D	360,000 TL
8	142	Konut	2+1	12	GÜNEY-DOĞU	OSARI / DENİZ +++	388.92	435.59	2+1C	775,000 TL

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılmaz
6/6

6/0

EK-1

SATILAN BİLGİ	SATILACAK BAŞMÜHÜR NO	SATILAN KURUŞ NOLAR	SATILACAK KURUŞ BİRLİKLERİ	SATILAN KURUŞLARI TAKVİMİ	SATILAN
YERİ	105	351.92	394.15	380.000.00	304.000.00
YERİ	106	352.92	395.17	725.000.00	580.000.00
YERİ	107	353.92	396.19	725.000.00	580.000.00
YERİ	108	354.92	397.51	380.000.00	304.000.00
YERİ	109	355.92	398.43	380.000.00	304.000.00
YERİ	110	356.92	399.75	380.000.00	304.000.00
YERİ	111				
YERİ	112	358.92	401.89	725.000.00	580.000.00
YERİ	113				
YERİ	114				
YERİ	115				
YERİ	116				
YERİ	117				
YERİ	118				
YERİ	119				
YERİ	120				
YERİ	121				
YERİ	122				
YERİ	123	360.92	414.31	380.000.00	304.000.00
YERİ	124	370.92	415.43	725.000.00	580.000.00
YERİ	125	371.92	416.55	725.000.00	580.000.00
YERİ	126	372.92	417.67	380.000.00	304.000.00
YERİ	127	373.92	418.79	380.000.00	304.000.00
YERİ	128	374.92	419.91	380.000.00	304.000.00
YERİ	129	375.92	421.03	380.000.00	304.000.00
YERİ	130	376.92	422.15	725.000.00	580.000.00
YERİ	131	377.92	423.27	725.000.00	580.000.00
YERİ	132	378.92	424.39	380.000.00	304.000.00
YERİ	133	379.92	425.51	380.000.00	304.000.00
YERİ	134	380.92	426.63	380.000.00	304.000.00
YERİ	135				
YERİ	136				
YERİ	137	381.92	429.99	725.000.00	580.000.00
YERİ	138	384.92	431.11	380.000.00	304.000.00
YERİ	139	385.92	432.23	380.000.00	304.000.00
YERİ	140				
YERİ	141				
YERİ	142				
YERİ	143				
YERİ	144				
YERİ	145				
YERİ	146				
YERİ	147	389.92	441.19	380.000.00	304.000.00
YERİ	148	394.92	442.31	725.000.00	580.000.00
YERİ	149	395.92	443.43	725.000.00	580.000.00
YERİ	150	396.92	444.55	380.000.00	304.000.00
YERİ	151	397.92	445.67	380.000.00	304.000.00
YERİ	152	398.92	446.79	380.000.00	304.000.00
YERİ	153				
YERİ	154				
YERİ	155	401.92	450.15	725.000.00	580.000.00
YERİ	156	402.92	451.27	380.000.00	304.000.00
YERİ	157	403.92	452.39	380.000.00	304.000.00
YERİ	158	404.92	453.51	380.000.00	304.000.00
TOPLAM		34,772.00	39,750.00	3,335,000.00	2,604,000.00

1361
15 Kasım 20161366-1
5 Kasım 2016

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİİSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRKLALELİ GENÇTÜRK
CD. YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMINÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel: +902125282295
Fax: +902123115429

DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

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

15 Kasım 2016

Onbeş Ağustos ikibinonaltı, Pazartesi günü 15/08/2016
Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTERİ ŞABAN ERTÜRK Yerine imzaya Yetkili Başkatip Soner AYÇİÇEK Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğa nedeni ile nedeni ile gidilen Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde 9500459611 vergi numarak Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 04/08/2009 tarih, 12139 kayıt, L11 seri ve 278539 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Sakarya ili, Hendek ilçesi, Karadere mahallesi/köyü, 42 cilt, 51 aile sıra, 27 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa, ana adı Fatma Yücel, doğum tarihi 15/6/1962, doğum yeri İstanbul olan, 54703350108 T.C. kimlik numaralı, halen Tarabya Mah. Kasımpaşı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili KAMİL ENGİN YEŞİL ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğunu ve ilgiliden KAMİL ENGİN YEŞİL adı kişinin okuryazar olduğunu anladım. İSTANBUL 10. Noterliği'nden 24/06/2015 tarih ve 8534 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülesinin incelenmesinden YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 12/06/2015 tarihinden itibaren MÜNFERİT 3 YIL süre ile temsile KAMİL ENGİN YEŞİL isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgili KAMİL ENGİN YEŞİL şu suretle söze başladı:

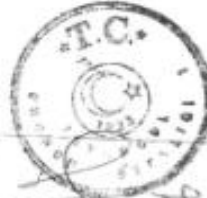
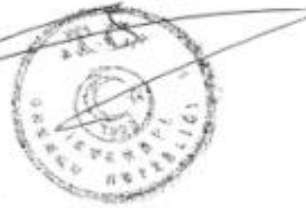
"Şirketimizin sahibi veya hissedarı bulunduğu veya bulunacağı İSTANBUL İLİ, İLÇELERİ, KÖYLERİ ve HUDUTLARI dahilinde bulunan tüm gayrimenkulleri dilediği bedel ve şartlarla noterde yapılacak satış vaadi sözleşmeleri ve/veya hertürlü satış vaadi sözleşmeleri ile satmaya, sözleşmelerinin tüm koşullarını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

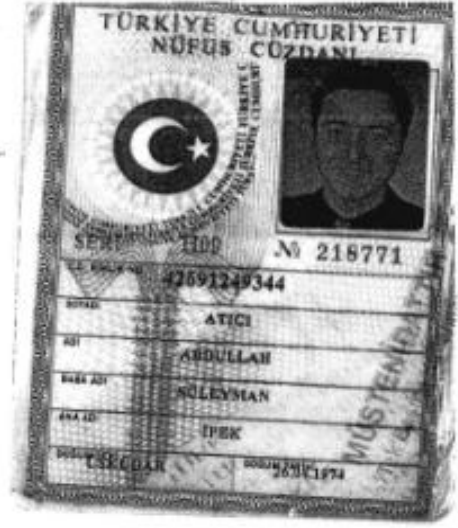
Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgilie okunması için verildi. Okudu. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgilinin bildirmesi üzerine okuryazar ilgili tarafından ve tarafından imzalandı, mühürlendi. (Onbeş Ağustos ikibinonaltı) Pazartesi günü 15/08/2016.

YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ

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

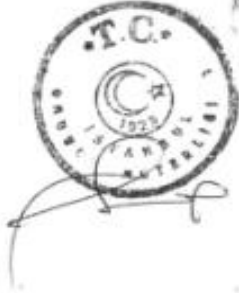
YETKİLİSİ: KAMİL ENGİN YEŞİL

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına KullanılmazİSTANBUL 10. NOTERİ
ŞABAN ERTÜRKYerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Soner AYÇİÇEK



N 13661
15 Kasım 2016

KİŞİSEL HALLERİ		DİNİ		DİNİ	
EVLİ		İSLAM		KİM GÖZÜ	
İL		İLÇE		İL	
GİRESUN		SERİNKARAHİSAR		İL	
MÜHÜRLE KÖY					
TURPCU					
CÜLT NO		MİLİ HES NO		SIRA NO	
0058		00130		0028	
KAYIT NO		KAYIT NO		KAYIT NO	
1771		15.01.2004		15.01.2004	
KIRMAN İNCE					
V.İ.İ.					
SEYİT SARIK					
NÜFUS SEFİ					
NİLAY MİHİR/A.					
DİĞERİ GÖZÜ					



GYO YAZI



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Cengiz DİLLİ

**YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM
OTELCİLİK A.Ş.**
Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15 / 16
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 482 05 00 Fax: 0212 - 483 33 35
Davutpaşa V.D 9500459611

YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.

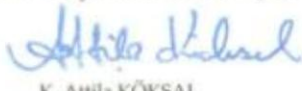
Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL

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

Web: www.yesilglobal.com

SPK-BDDK- LİSANS

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 10.11.2008	No : 400890
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Erdem YILMAZ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nezzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.01.2012	No : 401869
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ahmet Ulaş DEMİRAL	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 K. Atilla KÖKSAL BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.399 - 657

6.07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

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

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

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

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