



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(2945 Ada 95 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1334

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	17
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	18
11.1.	İMAR DURUMU	18
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	19
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	19
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	19
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	19
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	21
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	21
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	23
12.2.1.	İSTANBUL İLİ	23
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ	25
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	26
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	28
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	32
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	38
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	38
13.	AÇIKLAMALAR	39
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
15.	DEĞERLENDİRME	40

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	40
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	41
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	42
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	43
17.	FİYATLANDIRMA	44
17.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	45
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	48
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	48
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	48
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	48
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	48
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	49
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	49
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	49
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	49
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	49
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	49
18.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	49
18.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	50
19.	SONUÇ	51

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., 2073. Caddesi, 2945 Ada, 95 (Eski 58) nolu Parsel <u>Esenyurt/ İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 442 – 2022/083 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	1 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2945 Ada 95 (eski 58) nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2945 ADA 95 (ESKİ 58) NOLU PARSELİN DEĞERİ	198.150.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.														
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., 2073. Caddesi, 2945 Ada, 95 (Eski 58) nolu Parsel <u>Esenyurt/ İstanbul</u>														
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 442 – 2022/083 no ile														
MÜŞTERİ NO	442														
RAPOR NO	2022 / 1334														
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022														
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023														
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.														
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.														
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154														
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>31.12.2020</td><td>07.01.2022</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/1227</td><td>2021/1755</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)</td><td>Kıvanç KILVAN (400144) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)</td><td>43.960.000,00 TL</td><td>66.585.00,00 TL</td></tr></table>			RAPOR TARİHİ	31.12.2020	07.01.2022	RAPOR NUMARASI	2020/1227	2021/1755	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400144) Ercan MEŞE (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	43.960.000,00 TL	66.585.00,00 TL
	RAPOR TARİHİ	31.12.2020	07.01.2022												
	RAPOR NUMARASI	2020/1227	2021/1755												
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400144) Ercan MEŞE (406154)												
TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	43.960.000,00 TL	66.585.00,00 TL													

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul
TELEFON NO	(212) 709 37 45
FAKS NO	(212) 353 09 09
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.1997
TİCARET SİCİL NO	303536
HALKA AÇIKLIK ORANI	%87,06
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	- Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2149/2400 - Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 251/2400
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2945
PARSEL NO	95
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	16.044,14 m ²
YEVİMİYE NO	25011
CİLT NO	553
SAHİFE NO	121475
TAPU TARİHİ	16.12.2022

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Taşınmaz üzerinde çok sayıda İcrai Haciz, İhtiyati Haciz, Kamu Haczi gibi şerh kayıtları bulunmakta olup tapu kayıtları rapor ekinde mevcuttur.

Beyanlar Hanesinde:

-İmar düzenlemesine alınmıştır. (28.02.2022 tarih, 18970 yevmiye)

-Diğer (Konusu: ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 20/12/2010 Sayı: 2724 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : davacı:coşkun avcı (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-AKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (16.06.2017 tarih, 40544 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/10/2018 tarih 2018/726 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (12.10.2018 tarih, 61753 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/763 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.10.2018 tarih, 64093 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/761 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.10.2018 tarih, 64104 yevmiye)

-BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/10/2018 tarih 2018/518 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.10.2018 tarih, 64382 yevmiye)

-BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/533 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (31.10.2018 tarih, 65949 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/11/2018 tarih 2018/757 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.11.2018 tarih, 67961 yevmiye)

-BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/806 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.11.2018 tarih, 70239 yevmiye)

-BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/804 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.11.2018 tarih, 70244 yevmiye)

-BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 07/01/2019 tarih 2019/9 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (08.01.2019 tarih, 963 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/02/2019 tarih 2019/104 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (14.02.2019 tarih, 9009 yevmiye)

-BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/03/2019 tarih 2019/257 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.03.2019 tarih, 13550 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 14/03/2019 tarih 2019/177 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (15.03.2019 tarih, 16099 yevmiye)

-BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/06/2019 tarih 2019/693 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (10.06.2019 tarih, 34064 yevmiye)

-Diğer (Konusu: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİnin 08/08/2019 Tarih ve 2018/803 ESAS sayısı ile 3. şahıslara devir ve temlikinin önlenmesine ilişkin ihtiyati tedbir şerhlerinin, taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulması halinde tapu kaydına aktarılacaktır.) Tarih: - Sayı: - (09.08.2019 tarih, 48488 yevmiye)

-Diğer (Konusu: ÜÇÜNCÜ SAHIŞLARA DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİNE İLİŞKİN İHTİYATİ TEDBİR ŞERHİ, PARSEL ÜZERİNDE KAT İRTİFAKI KURULMASI HALİNDE A8 BLOK 22. KAT 224 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAPU KAYDINA AKTARILMASI) Tarih: - Sayı: - (21.08.2019 tarih, 49890 yevmiye)

-BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/09/2019 tarih 2019/119 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.09.2019 tarih, 56475 yevmiye)

- BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/10/2019 tarih 2019/1179 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.10.2019 tarih, 68543 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 20/11/2019 tarih 2019/634 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (21.11.2019 tarih, 76694 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/01/2020 tarih 2018/661 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (21.01.2020 tarih, 5573 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/01/2020 tarih 2020/36 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (22.01.2020 tarih, 6342 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/01/2020 tarih 2019/100 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (31.01.2020 tarih, 9182 yevmiye)
- BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/02/2020 tarih 2020/64 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (26.02.2020 tarih, 17933 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/03/2020 tarih 2018/706 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (12.03.2020 tarih, 23201 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/03/2020 tarih 2018/676 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20.03.2020 tarih, 25520 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/07/2020 tarih 2018/890 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20.07.2020 tarih, 45851 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 17/07/2020 tarih 2019/78 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.07.2020 tarih, 47572 yevmiye)
- BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 01/09/2020 tarih 2020/1087 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (02.09.2020 tarih, 61517 yevmiye)
- BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 01/09/2020 tarih 2020/1089 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (02.09.2020 tarih, 61531 yevmiye)
- BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 01/09/2020 tarih 2020/1090 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (02.09.2020 tarih, 61559 yevmiye)
- BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 01/09/2020 tarih 2020/1088 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (02.09.2020 tarih, 61575 yevmiye)
- BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/09/2020 tarih 2019/1377 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (22.09.2020 tarih, 69209 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2020 tarih 2020/182 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (29.09.2020 tarih, 71259 yevmiye)
- BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/10/2020 tarih 2019/217 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (14.10.2020 tarih, 76920 yevmiye)

- BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/12/2020 tarih 2020/1209 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (03.12.2020 tarih, 92863 yevmiye)
- BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/12/2020 tarih 2020/1327 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (17.12.2020 tarih, 97196 yevmiye)
- BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ. nin 18/12/2020 tarih 2020/1349 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (21.12.2020 tarih, 97878 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 12/01/2021 tarih 2020/335 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (13.01.2021 tarih, 3008 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/27 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4646 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/26 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4661 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/22 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4675 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/25 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4690 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/24 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4717 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/23 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4733 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/20 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4749 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4758 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/21 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4765 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/35 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4779 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/31 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4797 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/32 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4819 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/30 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4862 yevmiye)

-Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 15/01/2021 TARİH VE 2016/1465 ESAS SAYILI YAZISI (19.01.2021 tarih, 4913 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/01/2021 tarih 2021/29 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.01.2021 tarih, 4945 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKMESİ nin 03/02/2021 tarih 2021/715 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (03.02.2021 tarih, 9961 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/02/2021 tarih 2021/727 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (08.02.2021 tarih, 11424 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/02/2021 tarih 2021/720 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (08.02.2021 tarih, 11455 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/02/2021 tarih 2021/718 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (09.02.2021 tarih, 11889 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/02/2021 tarih 2021/733 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (12.02.2021 tarih, 13343 yevmiye)

-BAKIRKÖY 11. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 15/02/2021 tarih 2021/18 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (15.02.2021 tarih, 14303 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/03/2021 tarih 2021/789 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (03.03.2021 tarih, 20258 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/03/2021 tarih 2021/815 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (11.03.2021 tarih, 22983 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/03/2021 tarih 2021/670 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (17.03.2021 tarih, 25238 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 17/03/2021 tarih 2021/193 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (17.03.2021 tarih, 25337 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 17/03/2021 tarih 2021/197 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (17.03.2021 tarih, 25358 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 17/03/2021 tarih 2021/196 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.03.2021 tarih, 25497 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 17/03/2021 tarih 2021/195 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.03.2021 tarih, 25949 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 17/03/2021 tarih 2021/194 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (19.03.2021 tarih, 26000 yevmiye)

- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKMESİ nin 09/04/2021 tarih 2019/343 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (12.04.2021 tarih, 34305 yevmiye)
- BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/04/2021 tarih 2021/895 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (27.04.2021 tarih, 38447 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKMESİ nin 28/04/2021 tarih 2021/298 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (30.04.2021 tarih, 39819 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/05/2021 tarih 2021/366 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (28.05.2021 tarih, 46094 yevmiye)
- BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/06/2021 tarih 2021/975 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.06.2021 tarih, 48826 yevmiye)
- BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/06/2021 tarih 2021/975 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.06.2021 tarih, 48841 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 20/06/2021 tarih 2021/393 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (22.06.2021 tarih, 54496 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/07/2021 tarih 2020/502 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.07.2021 tarih, 60413 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/07/2021 tarih 2020/497 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.07.2021 tarih, 60422 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/07/2021 tarih 2020/503 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.07.2021 tarih, 60426 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/07/2021 tarih 2020/501 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.07.2021 tarih, 60434 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/07/2021 tarih 2020/499 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.07.2021 tarih, 60468 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/07/2021 tarih 2020/496 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.07.2021 tarih, 60476 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/07/2021 tarih 2020/500 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (08.07.2021 tarih, 60842 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/07/2021 tarih 2021/442 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (08.07.2021 tarih, 61416 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/07/2021 tarih 2020/498 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (12.07.2021 tarih, 62198 yevmiye)
- BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/08/2021 tarih 2021/479 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (06.08.2021 tarih, 69545 yevmiye)

-BÜYÜKÇEKMECE 6.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 24/11/2021 tarih 2021/411 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (25.11.2021 tarih, 111299 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/12/2021 tarih 2021/1137 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.12.2021 tarih, 123999 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/01/2022 tarih 2021/1232 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (04.01.2022 tarih, 698 yevmiye)

-BAKIRKÖY 14. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 07/01/2022 tarih 2022/6 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.01.2022 tarih, 2197 yevmiye)

-Diğer (Konusu: bakırköy 1.tüketici mahkemesi 18/01/2022 tarih ve 2021/21 esas sayılı yazısı gereğince DAVACI KÜBRA AKDEMİR e kesinleşme şerhi vardır.) Tarih: 18/01/2022 Sayı: 2021/21 esas (20.01.2022 tarih, 6476 yevmiye)

-BAKIRKÖY 8. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 11/02/2022 tarih 2022/47 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (14.02.2022 tarih, 13815 yevmiye)

-Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescile yönelik konuyu tanımlayınız... (03.03.2022 tarih, 20608 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/04/2022 tarih 2022/154 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (04.04.2022 tarih, 32344 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 15/04/2022 tarih 2022/141 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20.04.2022 tarih, 38946 yevmiye)

-BÜYÜKÇEKMECE 3.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/07/2022 tarih :2022/34 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (07.07.2022 tarih, 69079 yevmiye)

-BAKIRKÖY 13. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/07/2022 tarih 2022/277 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (26.07.2022 tarih, 72755 yevmiye)

-BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/10/2022 tarih 2022/433 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (27.10.2022 tarih, 104032 yevmiye)

-Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİNİN 15/01/2020 TARİH VE 2016/1465 ESAS SAYILI YAZISI (19.01.2021 tarih, 4913 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-B.TAŞINMAZIN TAMAMINDA 2.178 M2 VE 2.313 M2LİK KISIMLARDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-M:301 M2LİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Rehinler Hanesinde:

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 68000000.00 TL bedelle 18.12.2015 tarih, 78783 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 612000000.00 TL bedelle 26.04.2016 tarih, 27581 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 şerhler, taşınmaz GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

TEK-TEİAŞ lehine irtifak hakları parsel üzerinden geçen enerji nakil hatları ile ilgili olup taşınmazın devredilmesine engel değildir.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh yabancılara devrine engel, T.C. vatandaşlarına devrine engel değildir.

Taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye ve ekte sunulan imar durum yazısına göre rapor konusu parsel, 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut" Alanında kalmakta ve yapılaşma şartları KAKS: 2,50, TAKS: 0,40 şeklindedir.

Ayrıca değerlendirme konusu parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. 2945 Ada 95 Parselin uygulama öncesi 58 parsel olduğu tespit edilmiştir.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada ana taşınmaza ait imar işlem dosyası incelenmiştir. Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için yapı ruhsatları düzenlenmiştir. Yapı ruhsatlarına göre projede A, B ve C bloklar olmak üzere 3 blok yer almaktadır. A blok yurt bloğu olup B ve C bloklar konut + ofis ve işyerlerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 81.714 m²'dir. Yapı ruhsatının içeriği tabloda sunulmuştur. **Ancak parselde herhangi bir inşai faaliyete başlanmamış olup ruhsatların geçerlilik süresi dolmuştur.**

RUHSAT VERİLİŞ AMACI	TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
Yeni Yapı	23.12.2015	2015/31730	A	53.770,00	18	1	Yurt	4/A
Yeni Yapı	23.12.2015	2015/31730	B	16.227,00	16	146	Mesken + Ofis + İş Yeri	4/A
Yeni Yapı	23.12.2015	2015/31730	C	11.717,00	16	86	Mesken + Ofis + İş Yeri	4/A
			TOPLAM	81.714,00		233		

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Rapor konusu parsel için düzenlenmiş olumsuz evrak bulunmamaktadır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu parsel üzerinde inşai faaliyet bulunmamakta olup üzerinde İnnovia 4 projesinde çalışan işçilere ait konteynerler yer almaktadır. Bu yapılar yapı denetime tabi değildir.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 2945 ada 95 (Eski 58) parsel kayıtlı taşınmazın tamamı 16.12.2022 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye ve ekte sunulan imar durum yazısına göre rapor konusu parsel, 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut" Alanında kalmakta ve yapılaşma şartları KAKS: 2,50, TAKS: 0,40 şeklindedir.

Ayrıca değerlendirme konusu parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. 2945 Ada 95 Parselin uygulama öncesi 58 parsel olduğu tespit edilmiştir.

11.5.3.Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu parsel üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

2015 yılında konu parselde bir proje planlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Ancak yasal zorunluluklar yerine getirilmediğinden (Hafriyat alımı gerçekleşmemiş, Personel SGK girişleri yapılmamış) kazanılmış haklar geçerliliğini kaybetmiştir.

11.5.6. Proje Bilgileri

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2945 ada 95 parselde 3 bloklu konut + ticari ve yurt binasından oluşan proje için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Ruhsatlar A, B ve C bloklar için alınmış olup saha ziyareti itibarıyla arsa üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır. Parsel üzerinde İnnovia 4 projesi işçilerine ait konteynerler mevcuttur. Yapı ruhsatlarının geçerlilik süresi dolmuştur.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent (Tapuda Esenyurt) Mahallesi, 2073. Sokak üzerinde konumlu 2945 ada 95 (Eski 58) nolu "Arsa" vasıflı parseldir. Parsel üzerinde İnnovia 4 projesinde çalışan işçilere ait konteynerler bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 - 12 katlı konut blokları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üzeri gelir gruplarının alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir.

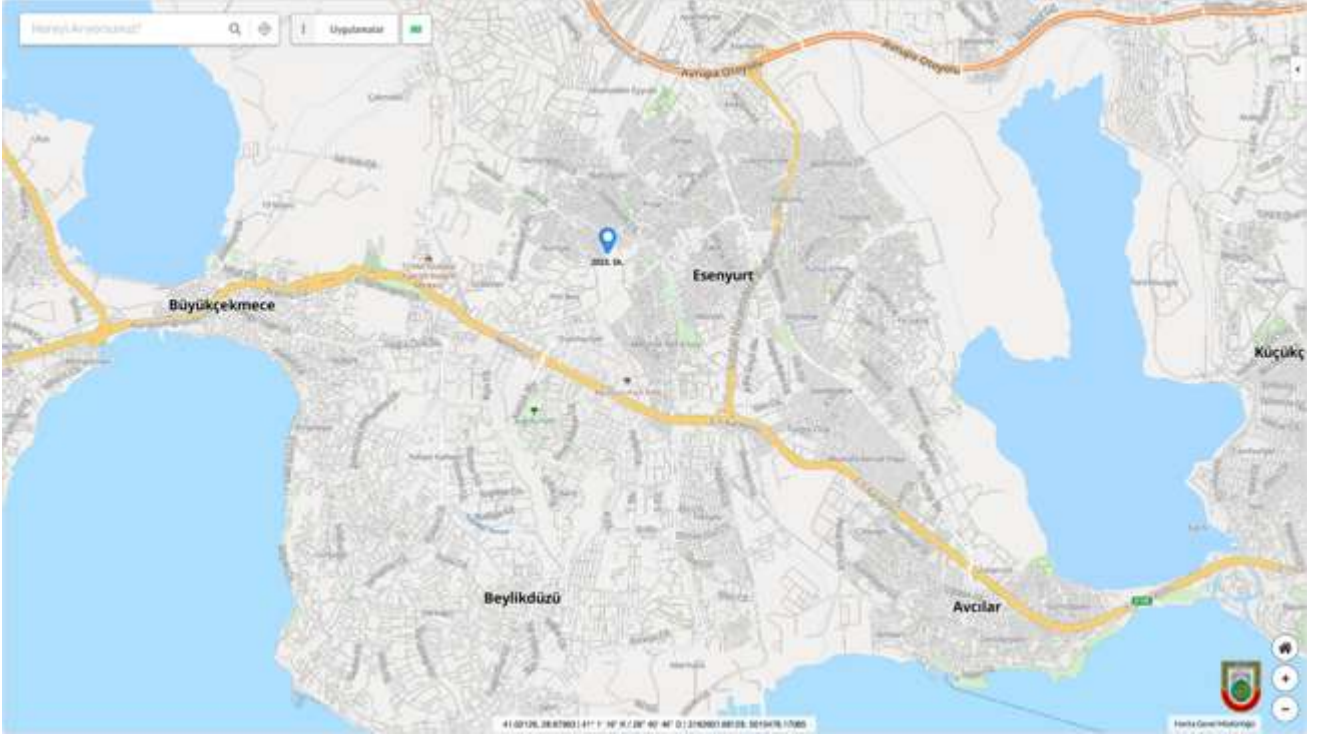
Fi Tower Sitesi ve İnnovia 3 Sitesi yakınında yer alan arsa Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Reyap Hastanesi, İnnovia 3 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, Fi Tower Sitesi, Esenyurt İmam Hatip Ortaokulu, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Ahmet Keleşoğlu İlkokulu gibi noktalar bulunmaktadır.

Geçmiş dönemde düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım hatlarıyla da yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede İnnovia 1 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, İnnovia 3 Sitesi, Fly Garden Sitesi, New Rezidans, Önay Life Rezidans, Garden Avenue Rezidans ve Eviva Rezidans gibi çok sayıda prestijli proje yer almaktadır.

Taşınmazın ulaşım bağlantısı E-5 Karayolu Bizim Kent Köprüsü Kavşağı ve E-5 Karayolu Haramidere Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmaz gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmaz E-5 (D100) Karayolu'na 2 km., Avcılar'a 8 km., Büyükçekmece'ye 8,5 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi



Uydu Krokisi

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. 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.

2021 yılı itibariyle nüfusu 15.840.900 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da



beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa,

Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Esenyurt İlçesi

Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Esenyurt'un güneyinde Beylikdüzü, batısında Büyükçekmece, doğusunda Avcılar ve kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 2.770 hektardır. Sınırları dahilinde toplam 43 mahalle vardır. Batısında TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. 2021 yılı nüfus sayımı verilerine göre 977.489 nüfus bulunmaktadır.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

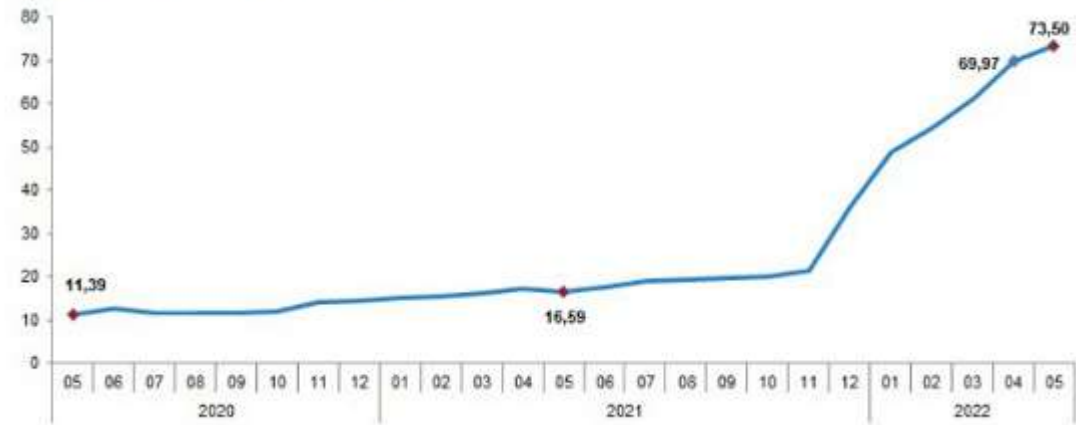
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

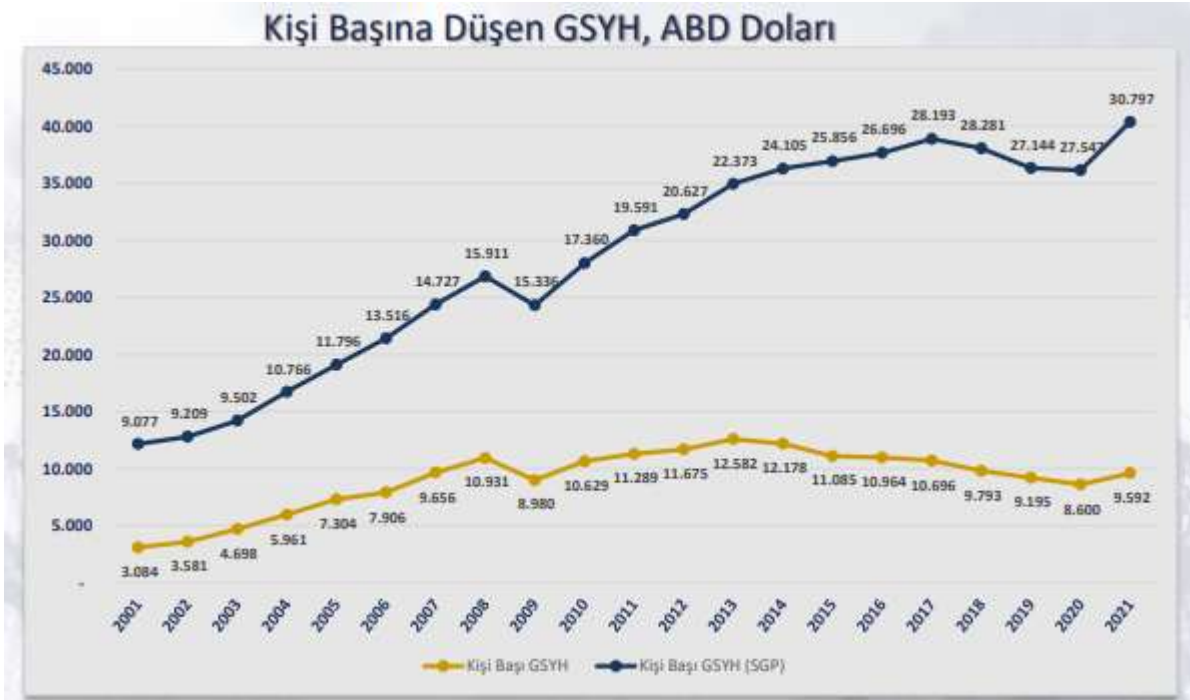


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

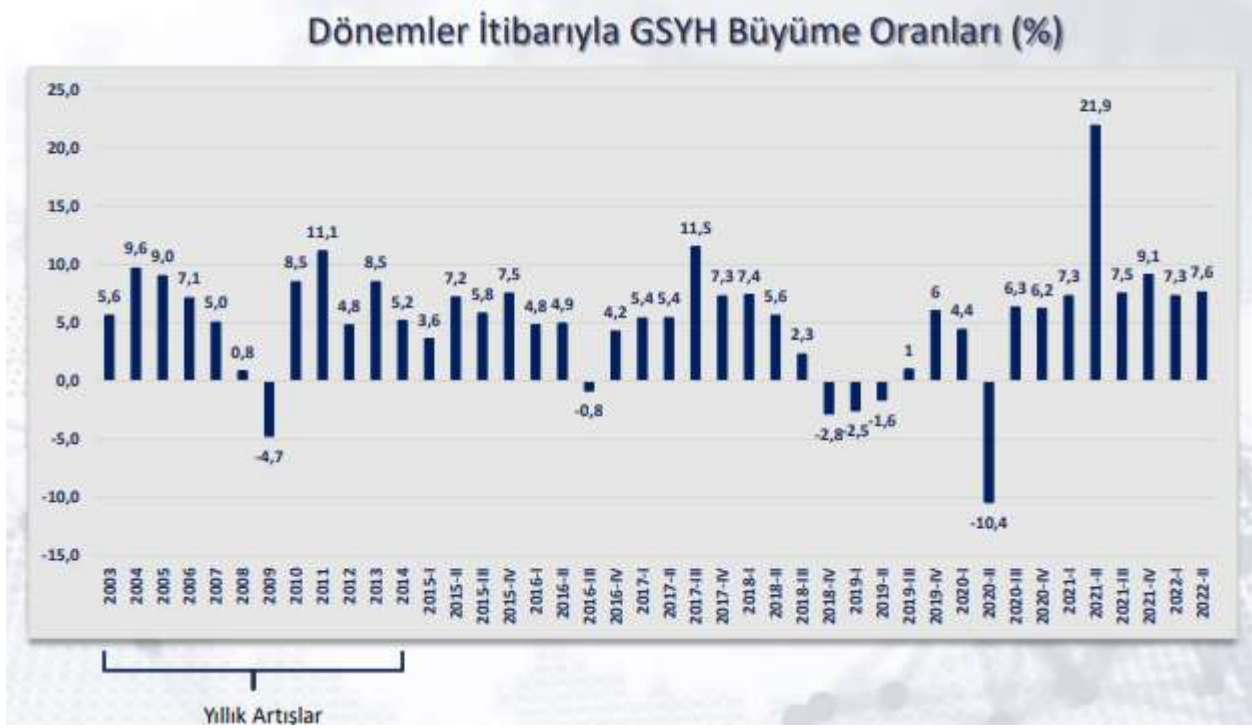
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİTİNDİRİM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

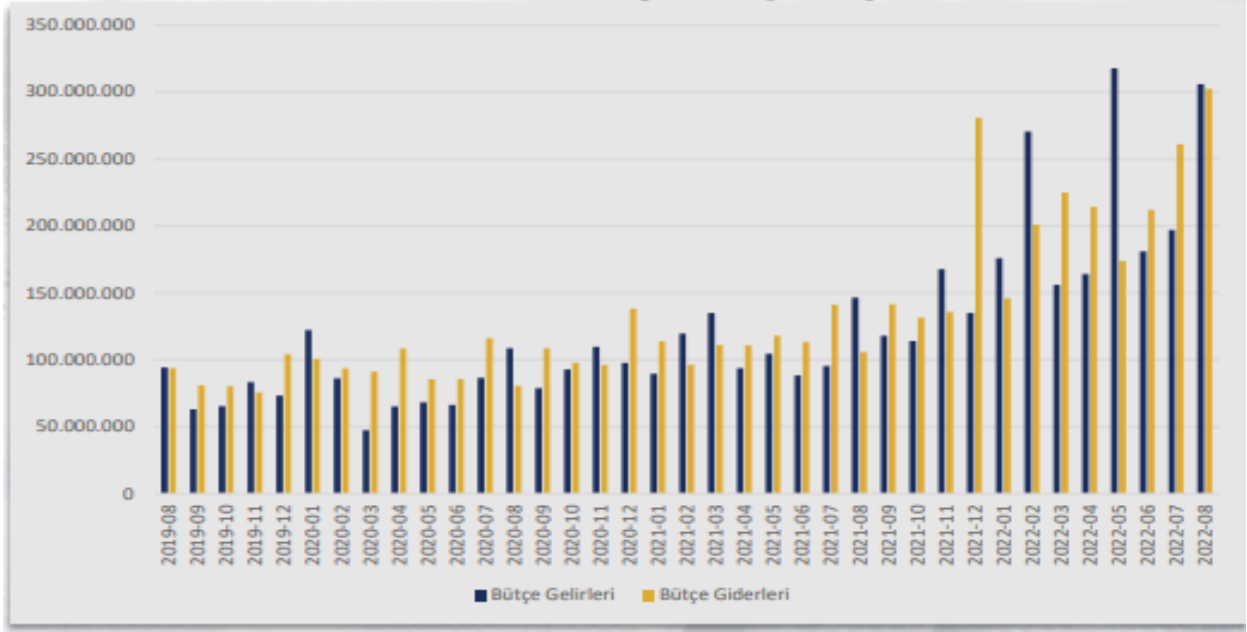
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

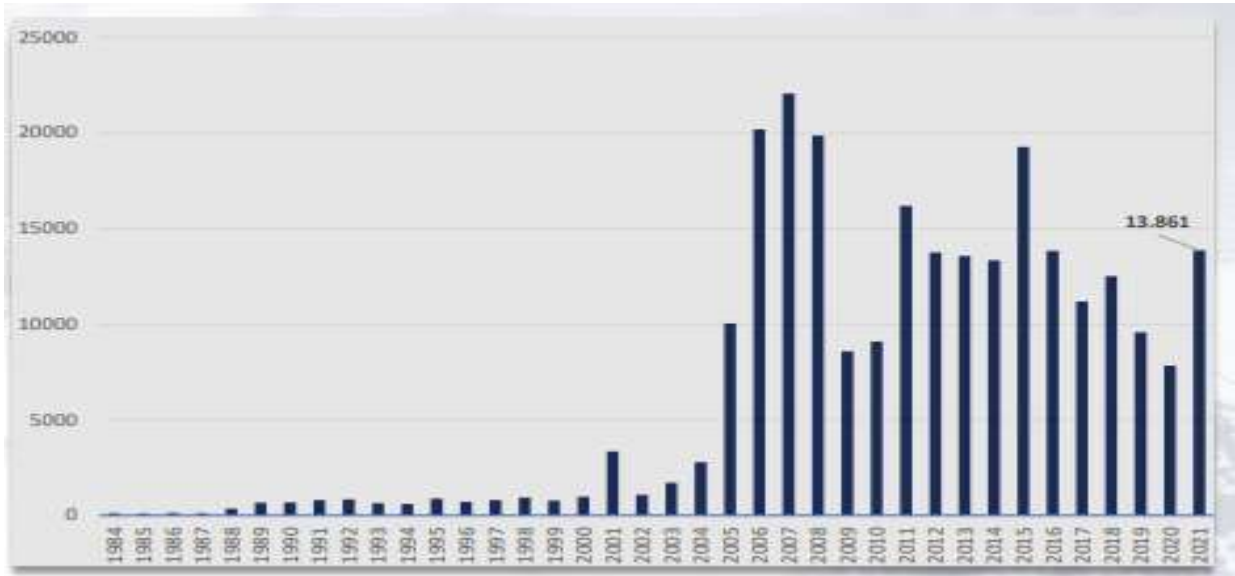
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

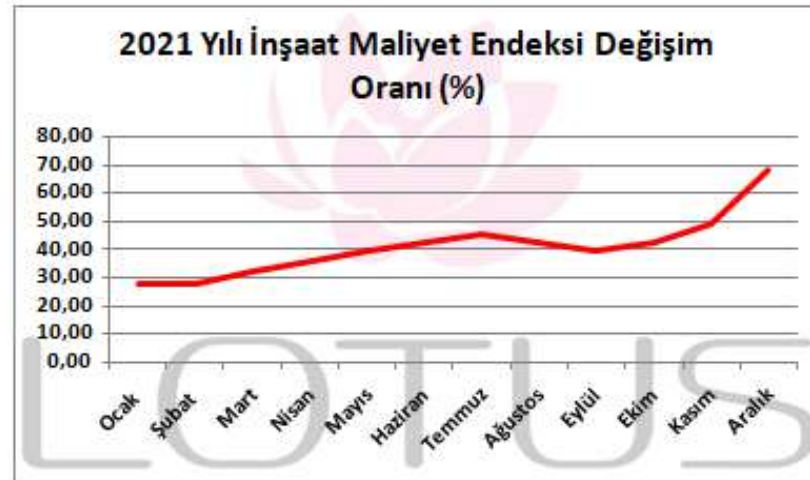
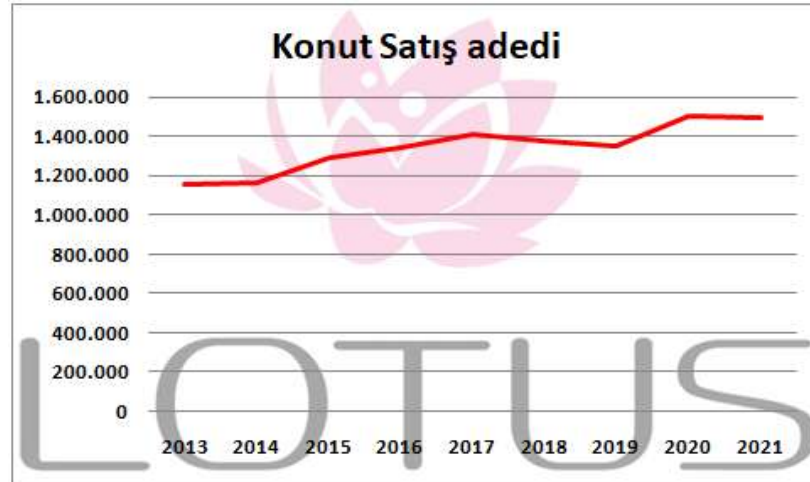
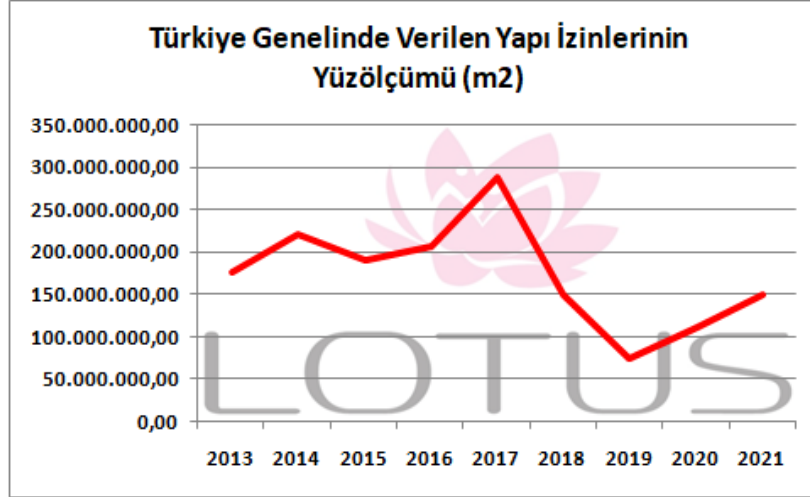
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

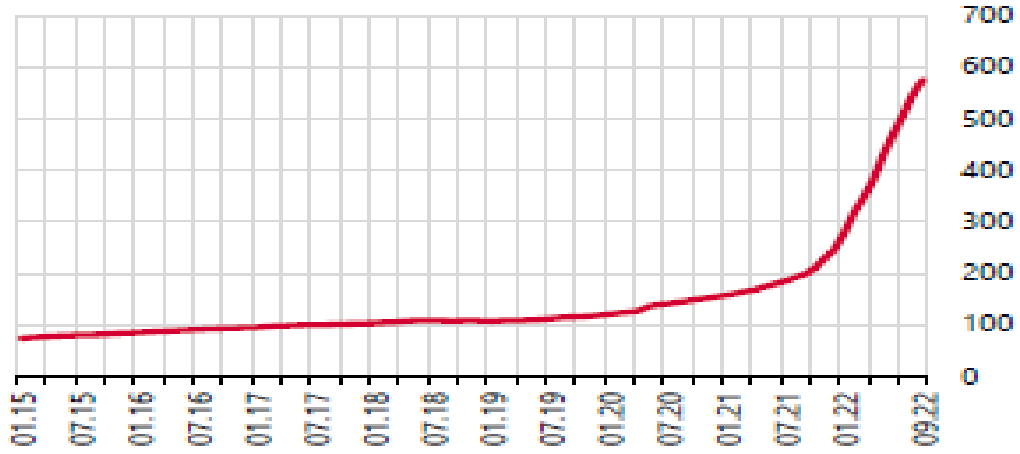
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

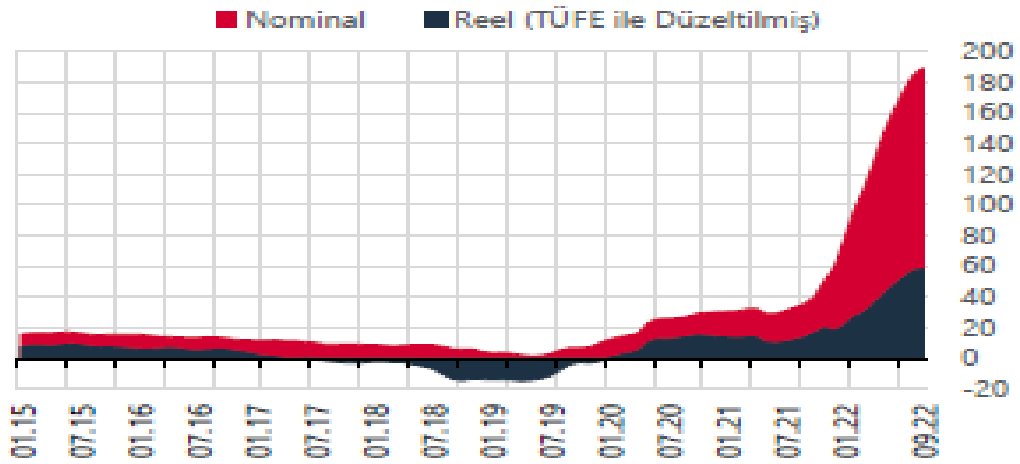
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	507,6 (%173,8)	540,2 (%172,8)	501,1 (%174,6)	13936,2 ₺
	470,6 (%200,1)	511,5 (%208,9)	471,3 (%202,1)	22590,0 ₺
	490,1 (%181,0)	607,4 (%192,4)	481,8 (%182,2)	9944,6 ₺
	515,4 (%162,2)	541,3 (%170,1)	506,8 (%160,6)	16231,1 ₺

Temmuz 2022 Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

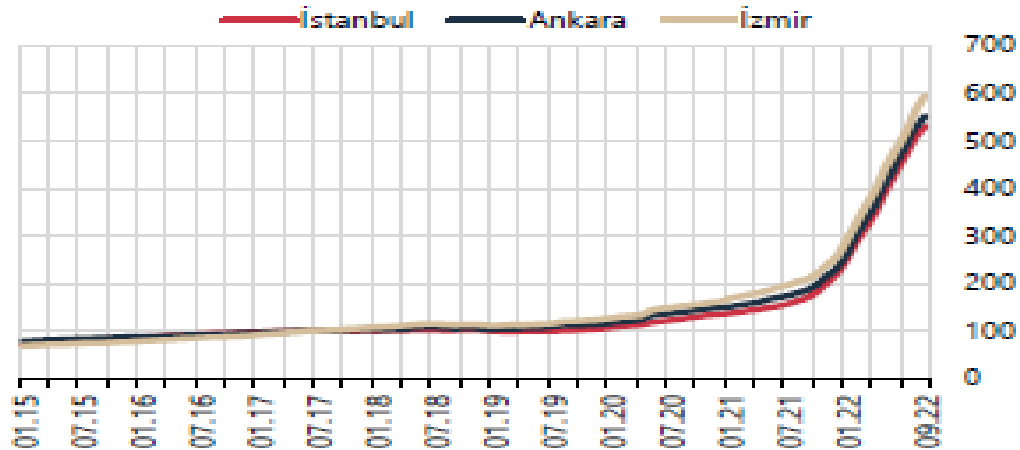
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

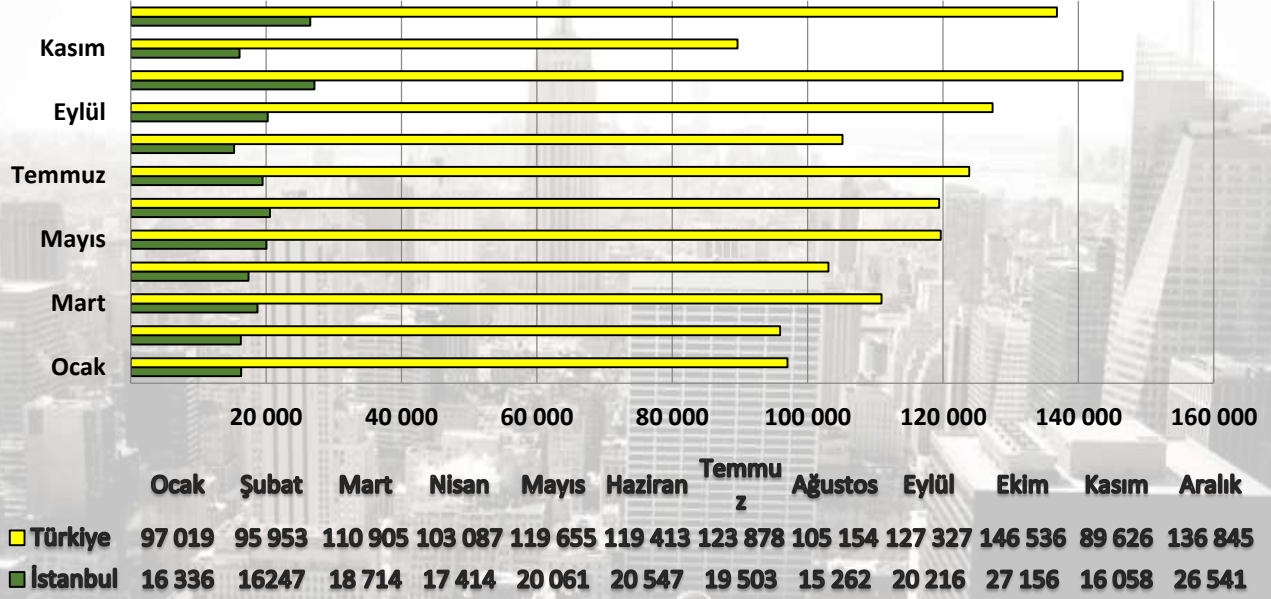


Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)

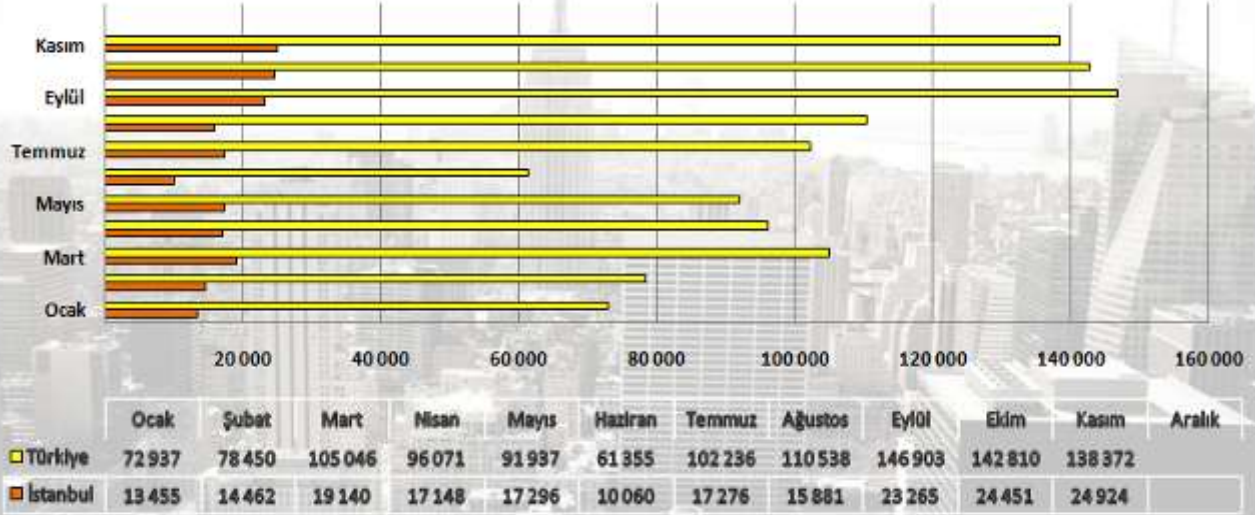


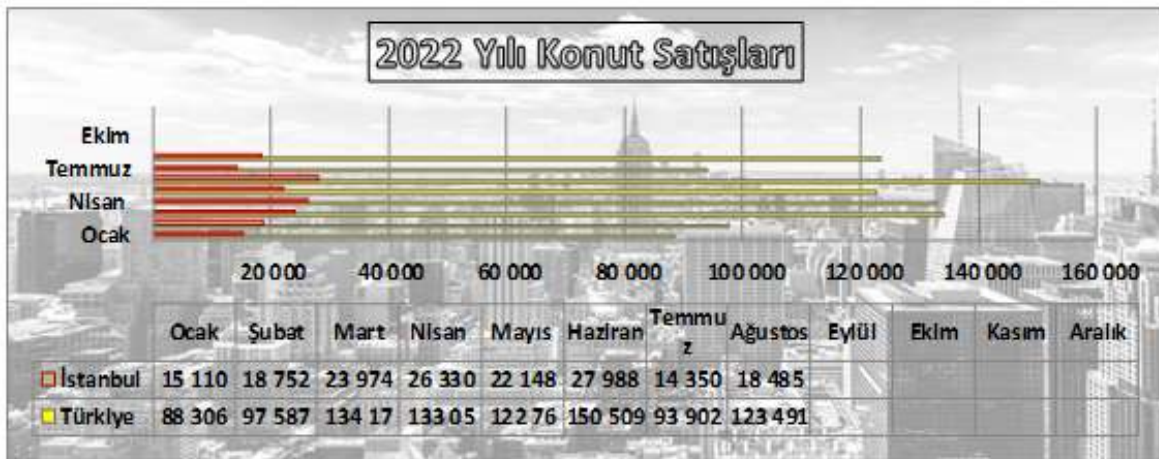
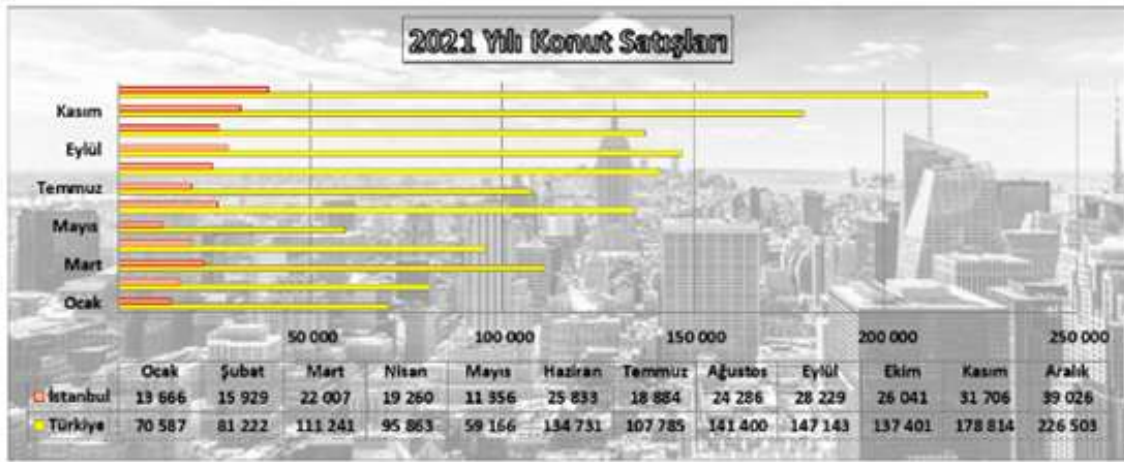
Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

2018 yılı konut satışları



2019 yılı konut satışları





Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konusu taşınmaz yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan projeler bölgenin cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu 2945 ada 95 (Eski 58) nolu parsel 16.044,14 m² yüzölçümlüne sahiptir.
- Parselin amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- 2073. Caddesi'ne cephesi yaklaşık 130 m.'dir.
- Değerleme konusu taşınmaz kuzeyinde 2073. Caddesi'ne, güney, batı ve doğusunda komşu parsellere cephe durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi unsur bulunmamaktadır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamakta olup mahallen İnnovia 4 projesinde çalışan işçilere ait konteynerler mevcuttur. Parselde 3 bloklu bir proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Ancak rapor tarihi itibarıyla ruhsatları geçerlilik süresi dolmuştur.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı, - Önemli bir kavşak noktasına yakın konumda yer alması, - Reklam kabiliyeti, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Parsel üzerinden ENH geçmesi, - Ruhsat süresinin dolmuş olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Projenin Metrobüs Hattına yakın olması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir.

Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin

karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin

karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir. Taşınmaz için yapı ruhsatları alınmış olmakla birlikte ruhsatların geçerlilik süresi dolduğundan ve herhangi bir inşai faaliyete başlanmadığından yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

17.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

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.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklik)	Emsalin İmar Durumu (Plan, Yapılaşma Hakkı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

1-Emsal: Sahibinden – SATILIK – 0 533 455 88 **

Taşınmaza yakın mesafede yer alan 2945 ada 98 nolu parselin 229 m²'lik hissesi 4.300.000,-TL bedelle satılıktır. (18.777,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 0 212 279 70 44

Taşınmazın yer aldığı bölgede Gökevler Mahallesi sınırlarında yer alan, konut+ticari imarlı (hmax: 12,50, E: 1,00) 3.984 m² yüzölçümlü 1059 ada 7 nolu parsel 62.500.000,-TL bedelle satılıktır. (15.688,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 212 873 38 73

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, konut imarlı (E: 2,00) 5.000 m² yüzölçümlü parsel 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. (13.000,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 212 909 43 23

Esenyurt Devlet Hastanesi'ne yakın mesafede yer alan, konut imarlı (E: 2,00) 5.000 m² yüzölçümlü 1389 ada 1 nolu parsel 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. (11.665,-TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 216 349 49 49

Taşınmaza yakın mesafede Piri Reis Mahallesi sınırlarında yer alan, konut alanı imarlı (hmax: 12,50, E: 1,00) 9.450 m² yüzölçümlü 1022 ada 3 nolu parselin 4.725 m²'lik kısmı 39.500.000,-TL bedelle satılıktır. (8.360,-TL/m²) (Halihazırda 12. İdare Mah. 19.01.2018 tarih ve 2015/1587 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı bulunmaktadır.)

Emsal Analizi (Satılık Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			16.044,14		Konut (E: 2,50)					12.350
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Lejant	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	18.777	-15%	229	-15%	Konut (E: 2,50)	0%	Benzer	0%	-30%	13.144
Emsal 2	15.688	-15%	3.984	0%	Konut+Tic (E 1,00)	25%	İyi	-20%	-10%	14.119
Emsal 3	13.000	-15%	5.000	0%	Konut (Emsal 2,00)	10%	İyi	-5%	-10%	11.700
Emsal 4	11.665	-15%	5.572	0%	Konut (Emsal 2,00)	10%	Benzer	0%	-5%	11.082
Emsal 5	8.360	-15%	4.725	0%	Konut + Tic Emsal (1,00) Plan iptal	50%	Az Kötü	5%	40%	11.704

Emsallerde pazarlık payı olarak %15 düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklüklerine, konumlarına, fonksiyon ve yapılaşma haklarına göre düzeltmeler yapılmıştır.

Ada / Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (TL)
2945 / 95	16.044,14	12.350	198.150.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre 2945 ada 95 (eski 58) parselin değeri için **198.150.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz boş arsa niteliğinde olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki sorununa rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 şerhler, taşınmaz GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Parsel boş durumda olup boş arazi değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmıştır. Buna göre parselin değeri 198.150.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

2015 yılında proje ruhsata bağlanmış olup, yasal zorunluklar yerine getirilmediğinden (Hafriyat alımı gerçekleşmemiş, Personel SGK girişleri yapılmamış) kazanılmış haklar geçerliliğini kaybetmiştir.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Mevcut durumda değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmamakta olup 2015 yılında proje ruhsata bağlanmış ancak, yasal zorunluklar yerine getirilmediğinden (Harfiyat alımı gerçekleşmemiş, Personel SGK girişleri yapılmamış) kazanılmış haklar geçerliliğini kaybetmiştir.

18.12.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

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

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır. Taşınmaz, GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer alabilir.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2945 Ada 95 (eski 58) nolu parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **değeri için,**

198.150.000,-TL (Yüzdoksansekizmilyonyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(198.150.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{10.572.000,-USD})$

$(198.150.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{9.940.000,-Euro})$

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerleme konusu taşınmazın KDV dahi değeri 233.817.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın/hissenin Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **YEŞİL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Paftası ve Plan Notları
- İpotek Yazısı
- Tapu Sureti
- Takbis Belgesi
- İpotek Yazısı
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)