

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



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.**

**Büyükcçekmece / İSTANBUL**

**(12 Adet Natamam İşyeri)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**YEŞİLGYO**

**Rapor No: 2020/1229**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ .....	4
2. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ .....	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	10
10.1. Tapu kayıtları .....	10
10.2. Tapu Takyidatı .....	11
10.3. Takyidat Açıklamaları .....	21
11. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	22
11.1. İmar Durumu.....	22
11.2. İmar Dosyası İncelemesi .....	24
11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular.....	25
11.4. Yapı Denetim Firması .....	25
11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim .....	26
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	28
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri.....	28
12.2. Bölge analizi .....	30
12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış .....	34
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü .....	36
12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut.....	41
Trendler ve Dayanak Veriler.....	41
12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler.....	43
12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi.....	43
13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*) .....	44
14. AÇIKLAMALAR.....	45

<b>15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b> .....	47
<b>16. DEĞERLENDİRME</b> .....	47
<b>17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI</b> .....	48
<b>17.1. Pazar Yaklaşımı</b> .....	48
<b>17.2. Maliyet Yaklaşımı</b> .....	49
<b>17.3. Gelir Yaklaşımı</b> .....	51
<b>18. FİYATLANDIRMA</b> .....	52
<b>18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı</b> .....	52
<b>18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı</b> .....	55
<b>18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı</b> .....	57
<b>19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	58
<b>19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması</b> .....	58
<b>19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler</b> .....	58
<b>19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi</b> .....	59
<b>19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş</b> .....	59
<b>19.5. 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</b> .....	59
<b>19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar</b> .....	60
<b>19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri</b> .....	60
<b>19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi</b> .....	60
<b>19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları</b> .....	60
<b>19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı</b> .....	60
<b>19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi</b> .....	60
<b>19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili 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</b> .....	61
<b>20. SONUÇ</b> .....	62

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	<b>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Bahçelievler Mahallesi, E-5 Karayolu Yan Yolu, Fevzi Çakmak 2 Caddesi, Güzelşehir Alışveriş Merkezi, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 267, 268 ve 279 nolu işyerleri <b>Büyükçekmece/İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2021
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	12 Adet Natamam İşyeri
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce Mevkii, 444 ada, 2 parsel (250 ila 255 nolu, 264 ila 268 nolu ve 279 nolu bb) (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Konut Alanı" (Planlar askıda. Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 12 adet natamam işyerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ GÜZELCE MEVKİİ GÜZELCE AVM BÜNYESİNDEKİ 250, 251, 252, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 267, 268 VE 279 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU 12 ADET İŞYERİNİN HALİHAZIR DURUMLARI İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>10.000.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Bahçelievler Mahallesi, E-5 Karayolu Yan Yolu, Fevzi Çakmak 2 Caddesi, Güzelşehir Alışveriş Merkezi, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 267, 268 ve 279 nolu işyerleri <b>Büyükçekmece/İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>442</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2020/1229</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2021
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 12 adet natamam işyerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Konu taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar ekte sunulmuştur;

<b>RAPOR TARİHİ</b>	08.01.2016	31.12.2014	23.01.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2015/1931	2014/3304	2012/2728
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	6.220.000	5.680.000	5.190.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	Kadıköy/İSTANBUL
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009- 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	600.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	YEŞİL GYO A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	(212) 709 37 45
<b>FAKS NO</b>	(212) 353 09 09
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	23.12.1997
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	303536
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	%83,06
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	235.115.706,-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	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 gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin 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 değişiklikliye 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1 hisse)
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul – Büyükçekmece
<b>MAHALLESİ</b>	Güzelce
<b>PAFTA NO</b>	19IV
<b>ADA NO</b>	444
<b>PARSEL NO</b>	2
<b>NİTELİĞİ</b>	BAK 541 DUBLEKS KONUT, 13 İŞYERİ VE ARSASI (*)
<b>ARSA ALANI</b>	555.210,38 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	1357
<b>CİLT NO</b>	17
<b>TAPU TARİHİ</b>	18.01.2018

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(\*\*) Taşınmazlardaki Yeşil GYO'na ait toplam 9328/627017 hissesine düşen arsa miktarı ~ 8.259,76 m<sup>2</sup>dir.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	SAHİFE NO
1	250	İşyeri	308	/	627017	272,73	1584
2	251	İşyeri	368	/	627017	325,86	1585
3	252	İşyeri	118	/	627017	104,49	1586
4	253	İşyeri	248	/	627017	219,6	1587
5	254	İşyeri	368	/	627017	325,86	1588
6	255	İşyeri	368	/	627017	325,86	1589
7	264	İşyeri	5048	/	627017	4.469,90	1598
8	265	İşyeri	260	/	627017	230,22	1599
9	266	İşyeri	1588	/	627017	1.406,14	1600
10	267	İşyeri	448	/	627017	396,69	1601
11	268	İşyeri	118	/	627017	104,49	1602
12	279	İşyeri	88	/	627017	77,92	1613
<b>TOPLAM</b>						<b>8.259,76</b>	

## 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 23.11.2020 ve 19.12.2020 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerindeki aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

### **Beyanlar Bölümü:**

- Diğer (Konusu: Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi nin 10/11/2014 Tarih 2014/129 Esas; 2014/488 Karar Nolu İlamı İle Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 03/03/2014 Tarih 2012/407 Esas; 2014/176 Karar Nolu İlamı Gereğince Kat Malikleri Kurulu Kararının İptaline Yönelik Kesinleşmiş Karar Vardır. ) (23-12-2015 Tarih - 28862 Yevmiye No)
- KM ne çevrilmiştir. ( 04-12-2013 tarih – 26271 Yevmiye No)
- KM ne çevrilmiştir. ( 23-05-2012 tarih - 9773 Yevmiye No)
- Yönetim Planı Değişikliği: 02.05.2012 ( 03-05-2012 tarih 8364 Yevmiye No)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. ( 11-05-2011 tarih – 8658 Yevmiye No)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir (11-06-2010 tarih – 11530 Yevmiye No)
- Yönetim Planı ( 10-03-2004 tarih – 2361 Yevmiye No)

### **Serhler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 12.10.2005 tarih ve 18984 yevmiye no ile 99 yıl müddetle kira serhi.
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ nin 29/08/2018 tarih 2018/15958 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67000 TL bedel ile Alacaklı: BİLAL ALPARSLAN lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13 TL bedel ile Alacaklı : -SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/16020 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2115535.26 TL bedel ile Alacaklı: KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 5.İCRA DAİRESİ nin 12/10/2018 tarih 2018/17423 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59945.07 TL bedel ile Alacaklı: Refik Altunal lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: KÜÇÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ nin 17/10/2018 tarih 2018/13880 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 99965.18 TL bedel ile Alacaklı: ERHAN AYAKTA lehine haciz işlenmiştir.

- İcrai Haciz: İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİ nin 31/10/2018 tarih 2018/29745 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 249680.40 TL bedel ile Alacaklı: SEDA AKBAŞ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: BÜYÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ nin 03/12/2018 tarih 2018/13720 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23500 TL bedel ile Alacaklı: JALE UÇMAZ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı: Altuğ Bengüler lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 2.İCRA DAİRESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı: YASEMİN ALTIN AKBAY lehine haciz işlenmiştir.
- İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 12.İCRA DAİRESİ nin 18/12/2018 tarih 2018/21808 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 288825.26 TL . (Alacaklı: FEVKİ TOKAÇ )
- İcrai Haciz: İSTANBUL 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/12/2018 tarih 2018/41450 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 203574.55 TL bedel ile Alacaklı: TUĞÇE BELİN lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/42086 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2578331.85 TL bedel ile Alacaklı: EKSPÖ FAKTORİNG A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 16.İCRA DAİRESİ nin 26/02/2019 tarih 2019/959 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 185173.12 TL bedel ile Alacaklı : -MUSTAFA SAKA lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/16020 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2115535.26 TL bedel ile Alacaklı: KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 15.İCRA DAİRESİ nin 22/03/2019 tarih 2019/3242 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 367455.34 TL bedel ile Alacaklı : KHALİL İBRAHİM KHALİL lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 11/06/2019 tarih 2019/8617 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 401.928.00 TL bedel ile Alacaklı : LİDER FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/06/2019 tarih 2019/8618 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 191646.80 TL bedel ile Alacaklı : lider faktoring a.ş. lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: Ankara 10. İcra Dairesi nin 12/07/2019 tarih 2019/5667 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26222.36 TL bedel ile Alacaklı : Barış Demir lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ nin 22/08/2019 tarih 679166 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2260982.29 TL (Alacaklı : yeditepe vergi dairesi )

- İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 12. İCRA DAİRESİ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 111000 TL . (Alacaklı : MUSTAFA ER )
- İcrai Haciz : İstanbul 27. İcra Dairesi nin 13/09/2019 tarih 2019/30602 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7719.72 TL bedel ile Alacaklı : Hakan Canpolat lehine haciz işlenmiştir.
- icrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 13/09/2019 tarih 2019/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 120284.31 TL bedel ile Alacaklı : Mohammed Abdulkhaleq Kareem Kareem lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ nin 17/09/2019 tarih E.2019-90424-1 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 12549.30 TL (Alacaklı : BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ )
- İcrai Haciz : Bakırköy 16. İcra Dairesi nin 20/09/2019 tarih 2019/12336 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 111628.13 TL bedel ile Alacaklı : Şahin Giray lehine haciz işlenmiştir
- İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 30/09/2019 tarih 2019/2297 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 88880 TL . (Alacaklı : NURHAN YOSMA)
- İcrai Haciz : İstanbul 27. İcra Dairesi nin 03/10/2019 tarih 2019/27372 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33283.82 TL bedel ile Alacaklı : Meltem Tuğ, Pervin Coşkun lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 27. İcra Dairesi nin 11/10/2019 tarih 2019/30962 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 79575.11 TL bedel ile Alacaklı : Selçuk Canpolat lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 15/10/2019 tarih 2019/15400ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 226532.29 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET SALİH DEMİREL lehine haciz işlenmiştir.
- İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 150000 TL . (Alacaklı : ÜNZÜLE BAŞTÜRK )
- İcrai Haciz : MANİSA 2.İCRA DAİRESİ nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 192329 TL bedel ile Alacaklı : oya doğu lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 17/01/2020 tarih 2019/13235 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23679.05 TL bedel ile Alacaklı : yelda çağlayamtaş lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ nin 17/01/2020 tarih 2019/8683 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16078.85 TL bedel ile Alacaklı : HÜLYA BİRER lehine haciz işlenmiştir.

- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 20/01/2019 tarih 2019/13451 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26050.30 TL bedel ile Alacaklı : serdal karaoğlu arzu karaoğlu lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/01/2020 tarih 2018/13720 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23500 TL bedel ile Alacaklı : JALE UÇMAZ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 21/01/2020 tarih 2019/10523 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15380.62 TL bedel ile Alacaklı : aykut arslan lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/01/2020 tarih 2019/20950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16321.07 TL bedel ile Alacaklı : BELGİN YILMAZ lehine haciz işlenmiştir.
- Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/02/2020 tarih 121927 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 10844231.38 TL (Alacaklı : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ )
- İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 9.İCRA DAİRESİ nin 05/02/2020 tarih 2019/36055 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 262490.64 TL bedel ile Alacaklı : refk yıldırım lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 12/02/2020 tarih 2018/20789E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 413080.60 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ nin 21/02/2020 tarih 2020/2649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 329081.03 TL bedel ile Alacaklı : ŞEYHMUS YENİAY lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 24/02/2020 tarih 2018/21107 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 167550 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Gülan lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 25/02/2020 tarih 2020/1434 sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 9953.26 TL bedel ile Alacaklı : Erman Şarlı lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İSTANBUL 20. İCRA DAİRESİ nin 25/02/2020 tarih 2020/1985 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 311786.01 TL bedel ile Alacaklı : ZEYNEP ARSLAN lehine haciz işlenmiştir.
- İhtiyati Haciz: Bakırköy 14. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2020/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 562238 TL . (Alacaklı : Emine Kurt, Hamit Kurt, İbrahim Kurt, Melahat Kurt, Muhammet Demirdöken, Zeynep Kurt )
- İcrai Haciz: İstanbul 24. İcra Dairesi nin 05/03/2020 tarih 2020/1508 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 203751.76 TL bedel ile Alacaklı : Derya Öçal lehine haciz işlenmiştir.



- İcrai Haciz: İstanbul 28. İcra Dairesi nin 10/03/2020 tarih 2020/2141 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17308.60 TL bedel ile Alacaklı : Derya Öçal lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: İstanbul 28. İcra Dairesi nin 11/03/2020 tarih 2020/1081 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18730.51 TL bedel ile Alacaklı : Aysun Polat lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: Bakırköy 16. İcra Dairesi nin 16/03/2020 tarih 2020/3134 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 183560.65 TL bedel ile Alacaklı : Özlem Demirci lehine haciz işlenmiştir.
- İhtiyati Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 05/07/2020 tarih 2020/2925 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 140000 TL . (Alacaklı : Fatih Alkan )
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 12. İCRA DAİRESİ nin 07/07/2020 tarih 2018/18270 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 151133.46 TL bedel ile Alacaklı : CANAN BOLAT lehine haciz işlenmiştir.
- İhtiyati Haciz : İSTANBUL 29. İCRA DAİRESİ nin 16/07/2020 tarih 2020/10952 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 475472.70 TL . (Alacaklı : ÖMER BATUR )
- İcrai Haciz : İSTANBUL 29.İCRA DAİRESİ nin 16/07/2020 tarih 2020/10952 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 789592 TL bedel ile Alacaklı : ÖMER BATUR lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : AKYAZI İCRA DAİRESİ nin 06/08/2020 tarih 2020/238ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59501.70 TL bedel ile Alacaklı : NERİMAN TÜRK BAY lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 18/08/2020 tarih 2019/6011 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 259122 TL bedel ile Alacaklı : -TUNCAY DEMİR lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 20/08/2020 tarih 2019/10717 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 298336.69 TL bedel ile Alacaklı : mustafa meriç şirin lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Bakırköy 4. İcra Dairesi nin 25/08/2020 tarih 2020/6875 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 362435.70 TL bedel ile Alacaklı : Faruk Fidan lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Bakırköy 5. İcra Dairesi nin 27/08/2020 tarih 2019/1918 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 381155.10 TL bedel ile Alacaklı : Yılnes Alüminyum Giydirme Dış Cephe Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İSTANBUL 19. İCRA DAİRESİ nin 02/09/2020 tarih 2018/39938 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 326361 TL bedel ile Alacaklı : GÜÇLÜ PALABIYIK lehine haciz işlenmiştir.

- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 02/09/2020 tarih 2020/4306 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 286571.55 TL bedel ile Alacaklı : CANSU YİĞİT lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 02/09/2020 tarih 2020/4305 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 358551.22 TL bedel ile Alacaklı : MURAT SAĞCAN lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 12. İCRA DAİRESİ nin 03/09/2020 tarih 2019/18762 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 996707.43 TL bedel ile Alacaklı : ÖZLEM AKSOY lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/09/2020 tarih 2020/1010 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 337.087.34 TL bedel ile Alacaklı : ZEYNEP RAHŞAH DOLU (TC14069046404) lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA DAİRESİ nin 03/09/2020 tarih 2019/22204 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 266485.90 TL bedel ile Alacaklı : KENAN ÇETİNTAŞ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 05/09/2020 tarih 2019/22286 ESASK sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 340.392.57 TL bedel ile Alacaklı : NURCAN AVCI lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ nin 09/09/2020 tarih 2019/17060ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 515184.20 TL bedel ile Alacaklı : -IŞIL ÇALIŞKAN lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 7.İCRA DAİRESİ nin 14/09/2020 tarih 2020/5252 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 385439.72 TL bedel ile Alacaklı : derya küçükerbir lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 24/09/2020 tarih 2020/7507 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 467138.90 TL bedel ile Alacaklı : ömer ayana lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 24/09/2020 tarih 2020/7539 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 827845.71 TL bedel ile Alacaklı : PELİN SAKAOĞLU lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9.İCRA DAİRESİ nin 23/09/2020 tarih 2018/19590 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 376559.55 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA BENER lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 28/09/2020 tarih 2020/7535 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 544933.13 TL bedel ile Alacaklı : GEYLAN DÖNMEZ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/09/2020 tarih 2020/7580ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 218025 TL bedel ile Alacaklı : BİNGÜL ESENKOVA lehine haciz işlenmiştir.





- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/09/2020 tarih 2020/7559 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131568.91 TL bedel ile Alacaklı : özgür emre öztürk lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/09/2020 tarih 2020/7536 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 279953.99 TL bedel ile Alacaklı : MELEK DURSUN lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 28/09/2020 tarih 2020/7540ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 547072.54 TL bedel ile Alacaklı : HÜSEYİN GÜRPINAR lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/09/2020 tarih 2020/7505 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 470469 TL bedel ile Alacaklı : KONCA YAZICI lehine haciz işlenmiştir.
- İhtiyati Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/09/2020 tarih 2020/8815 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 775364.27 TL . (Alacaklı : Femile Şümset )
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 28/09/2020 tarih 2020/7485 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 269416.05 TL bedel ile Alacaklı : ZÜHAL ÇELEBİ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 30/09/2020 tarih 2020/6905 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 324982.40 TL bedel ile Alacaklı : -YAKUP İME lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 02/10/2020 tarih 2020/5505 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 198291.42 TL bedel ile Alacaklı : SÜHEYLA AYDIN lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/10/2020 tarih 2020/7563 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 384882.85 TL bedel ile Alacaklı : TALİP ACAR lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 02/10/2020 tarih 2020/5510 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 651591.40 TL bedel ile Alacaklı: HIDIR GÜNGÖREN lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 02/10/2020 tarih 2020/5340 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 653221.76 TL bedel ile Alacaklı : SERHAT TAŞKIN lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 04/10/2020 tarih 2020/4307 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 564942.78 TL bedel ile Alacaklı : TAYLAN YILDIZ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 02/10/2020 tarih 2020/9075 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 695779.04 TL bedel ile Alacaklı : ismail dirican lehine haciz işlenmiştir.



- İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/10/2020 tarih 2020/8815 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 870904.68 TL . (Alacaklı : FEMİLE ŞÜMŞET(TC 28466016250) )
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 03/10/2020 tarih 2020/7502 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 223903.99 TL bedel ile Alacaklı : mehmet sait ulucan lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 03/10/2020 tarih 2020/7492 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 336815.86 TL bedel ile Alacaklı : nurgül kara lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : SAKARYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/10/2020 tarih 2020/4027 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 342133.49 TL bedel ile Alacaklı : CEMİL BERBEROĞLU lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Ankara 7. İcra Dairesi nin 12/10/2020 tarih 2020/3720 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 317157.87 TL bedel ile Alacaklı : Muhammet Samet Yaşar lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 2. İCRA DAİRESİ nin 23/10/2020 tarih 2020/2344ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31264.97 TL bedel ile Alacaklı : LEVENT NEHİR lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 15. İCRA DAİRESİ nin 24/10/2020 tarih 2019/3242 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 367455.34 TL bedel ile Alacaklı : khalil ibrahim khalil lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 30/10/2020 tarih 2020/2167 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 458359.16 TL bedel ile Alacaklı : Yılmaz Özçelik lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 02/11/2020 tarih 2020/2171 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 272732.38 TL bedel ile Alacaklı : KEMAL CIRAK lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/11/2020 tarih 2020/2165ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 520771.92 TL bedel ile Alacaklı : -METE CENGİZ KAĞIZMANLIOĞLU lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 03/11/2020 tarih 2020/2162 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 197974.40 TL bedel ile Alacaklı : Emine Güngör lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 03/11/2020 tarih 2018/17933 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 388171.20 TL bedel ile Alacaklı : ayhan büyükcarabacı lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 05/11/2020 tarih 2020/2168 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 336880.86 TL bedel ile Alacaklı : İsmail Uçar lehine haciz işlenmiştir.

- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 09/11/2020 tarih 2020/7488ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 594839.24 TL bedel ile Alacaklı : -murat yılmazlar lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 11/11/2020 tarih 2018/16264 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 271078.06 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet BAŞ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 11/11/2020 tarih 2020/7537 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 168667.73 TL bedel ile Alacaklı : BİRSEN MARTENS lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Çatalca İcra Dairesi nin 11/11/2020 tarih 2020/2202 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26001.13 TL bedel ile Alacaklı : İbrahim Köksal Çankaya lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 11/11/2020 tarih 2018/19390ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 399130.37 TL bedel ile Alacaklı : -YELDA TÜZ lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/11/2020 tarih 2020/5511 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 293635.25 TL bedel ile Alacaklı : SELİN BAĞIŞ lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 5. İCRA DAİRESİ nin 13/11/2020 tarih 2018/16040 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 467363.27 TL bedel ile Alacaklı : EBRU BAĞCI lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/11/2020 tarih 2019/22284 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 148674.07 TL bedel ile Alacaklı : BETÜL TÜREL lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 20/11/2020 tarih 2020/10627 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 677858.89 TL bedel ile Alacaklı : nilay tarr lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Bakirköy 5. İcra Dairesi nin 24/11/2020 tarih 2020/1618 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 272220.05 TL bedel ile Alacaklı : Levent Sarıkaya lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 26/11/2020 tarih 2020/10972 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 834672.21 TL bedel ile Alacaklı : Erol Kemal lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 30/11/2020 tarih 2020/10940 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 372367.74 TL bedel ile Alacaklı : BELİZ BAKKAL lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 30/11/2020 tarih 2020/10939 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 511344.13 TL bedel ile Alacaklı : ERDAL UKŞAL lehine haciz işlenmiştir.

- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 30/11/2020 tarih 2020/10289 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 493033.58 TL bedel ile Alacaklı : ZAINAB ABDULAMEER M.B. MOHAMMED BAQER lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 30/11/2020 tarih 2020/10966 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 281915.02 TL bedel ile Alacaklı : HAFİZE ÖZGÜR lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 02/12/2020 tarih 2020/10596 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 542540.19 TL bedel ile Alacaklı : ZEYNEP KARABATAK - DİNÇER KARABATAK lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 30/11/2020 tarih 2020/2163ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 496291.98 TL bedel ile Alacaklı : -raziye cansın çambel teke lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 30/11/2020 tarih 2018/17522 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 520601.86 TL bedel ile Alacaklı : ADNAN BATIRER lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 02/12/2020 tarih 2020/10701 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 484073.01 TL bedel ile Alacaklı : RABİA ALAÇAMLI lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 30/11/2020 tarih 2020/2169 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 492331.66 TL bedel ile Alacaklı : İLKER YILMAZOĞLU lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İSTANBUL 35. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/12/2020 tarih 2020/19391 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239928.72 TL bedel ile Alacaklı : NURULLAH ATA lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 02/12/2020 tarih 2018/15986 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 488755.09 TL bedel ile Alacaklı : İBRAHİM OKTAY DUMAN lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 03/12/2020 tarih 2020/10993 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 334357.58 TL bedel ile Alacaklı : CANER SAYIM lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nin 03/12/2020 tarih 2020/10941ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 264624.05 TL bedel ile Alacaklı : ALİ DEMİR lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İstanbul 25. İcra Dairesi nin 07/12/2020 tarih 2020/6300 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 331449.50 TL bedel ile Alacaklı : Ramazan Kocacık lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : Bakırköy 16. İcra Dairesi nin 09/12/2020 tarih 2019/1007 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 394020.84 TL bedel ile Alacaklı : Gül Ateşalp lehine haciz işlenmiştir



- İcrai Haciz : Çatalca İcra Dairesi nin 09/12/2020 tarih 2020/2651 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 43784.70 TL bedel ile Alacaklı : Handan Demir lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 08/12/2020 tarih 2020/2581 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 188796.96 TL bedel ile Alacaklı : Münevver Özer lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 10/12/2020 tarih 2018/29745 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 371048.70 TL bedel ile Alacaklı : Seda Akbaş lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : İZMİR 20. İCRA DAİRESİ nin 16/12/2020 tarih 2020/2868 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 43114.62 TL bedel ile Alacaklı : mürüvvet beyza ünalan lehine haciz işlenmiştir
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/12/2020 tarih 2020/10933 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 451102.15 TL bedel ile Alacaklı : -BERRİN ÖZTULCA lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ nin 17/12/2020 tarih 2020/2835ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 137134.41 TL bedel ile Alacaklı : -FATİH DEMİR lehine haciz işlenmiştir.
- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 17/12/2020 tarih 2020/2836 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19421.50 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA DEMİR lehine haciz işlenmiştir.

#### **Rehinler Bölümü:**

- **DORUK FAKTORİNG A.Ş.** lehine 18-01-2018 tarih ve 1397 yevmiye no ile 10.000.000,-TL meblağında 1 dereceden ipotek
- **DENİZBANK A.Ş.** lehine 01-10-2018 tarih ve 21960 yevmiye no ile 10.000.000,-TL meblağında 2. dereceden ipotek

### **10.3. Takyidat Açıklamaları**

Yönetim planı ve cins değişikliği yasal bir zorunluluk olup taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır. Büyükçekmece 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 10.11.2014 Tarih 2014/129 Esas; 2014/488 Karar No'lu ilami ile Büyükçekmece 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 03.03.2014 tarih, 2012/407 Esas; 2014/176 Karar Nolu İlami Gereğince Kat Malikleri Kurulu Kararının İptaline Yönelik şerh konulmuştur. Bu şerh sitedeki tüm bağımsız bölümler üzerinde mevcut olup alım satıma engel teşkil etmemektedir.

TEK lehine kira şerhi mevzuat uyarınca tanımlanması gereken bir şerh olup gayrimenkulleri kısıtlayıcı bir durum oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

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 taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

Rapor konusu taşınmazlar 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 yapılamaz. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.) hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## **11. BELEDİYE İNCELEMESİ**

### **11.1. İmar Durumu**

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların yer aldığı 442 ada, 2 nolu parselin ve bölgenin 22.02.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planının 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi gereğince, Büyükçekmece Belediyesi ilan panosunda (Büyükçekmece Belediye Binası, C Blok, Kat:1) 25.12.2020 tarihinde askıya asılmıştır. 25.01.2021 tarihinde askıdan incek olup İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilecektir.

Taşınmazların yapılaşma şartları geçmiş dönem imar planı ile aynıdır.

Taşınmazların geçmiş dönem imar planı;

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre konu 444 ada, 2 nolu parselin 17.05.2000 tarih ve 2000/4-2 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının, **TAKS:** 0,20- **KAKS:** 0,40-**Hmax :** 6,50 m. **İnşaat Nizamı :** Ayrık **Kat adedi : 2** **Cekme mesafeleri:** **Ön ve arka bahçe:** 5 m. **Yan bahçe :** 3 m. şeklindedir.



## **11.2. İmar Dosyası İncelemesi**

Taşınmazların yer aldığı natamam alışveriş merkezine ait; 22.08.2002 tarih ve 2002-24 no'lu yapı ruhsatı (7.721,72 m<sup>2</sup>) ile alışveriş merkezine ait 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 no'lu tadilat ruhsatı (7.392,95 m<sup>2</sup>), 20.02.2013 tarih ve 13-127 no'lu tadilat yapı ruhsatı (8.060 m<sup>2</sup>) ve 25.02.2013 tarih ve 13-139 no'lu şantiye şefi görevlendirme yapı ruhsatı (8.060 m<sup>2</sup>) ile 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.392,95 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır .

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

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir .

Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır.

Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, alışveriş merkezine ait 30.10.2009 tarihli ve 163 sayılı yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlendiği (binanın ruhsat eki projesinde bulunan aykırılıklar nedeniyle) ve iptal işlemi için 12.08.2011 tarihinde makama yazılan üst yazısı bulunmaktadır. (ekte mevcuttur.) Ancak dosya içerisinde yapı kullanma izin belgesinin iptal edildiğine dair bir evraka rastlanmamıştır.

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı için İçişleri Bakanlığı Mülkiye Başmüfettişi Hakan Arıkan tarafından soruşturma başlatıldığı, Belediye yetkilileri hakkında Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından 01.11.2013 tarih ve 2012/31237 soruşturma no, 2013/10441 esas no, 3013/6378 iddianame no ile dava açıldığı öğrenilmiştir. Davanın halen devam ettiği ve kararın kesinleşmediği tespit edilmiştir.



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

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir .

Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır.

Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, alışveriş merkezine ait 30.10.2009 tarihli ve 163 sayılı yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlendiği (binanın ruhsat eki projesinde bulunan aykırılıklar nedeniyle) ve iptal işlemi için 12.08.2011 tarihinde makama yazılan üst yazısı bulunmaktadır. (ekte mevcuttur.) Ancak dosya içerisinde yapı kullanma izin belgesinin iptal edildiğine dair bir evraka rastlanmamıştır.

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı için İçişleri Bakanlığı Mülkiye Başmüfettişi Hakan Arıkan tarafından soruşturma başlatıldığı, Belediye yetkilileri hakkında Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından 01.11.2013 tarih ve 2012/31237 soruşturma no, 2013/10441 esas no, 3013/6378 iddianame no ile dava açıldığı öğrenilmiştir. Davanın halen devam ettiği ve kararın kesinleşmediği tespit edilmiştir.

### **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)***

Yapı denetim faaliyetleri Mertoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.  
Adres: Yakuplu Merkez Mahallesi, Hürriyet Bulvarı, No:3/217/A Beylikdüzü/İSTANBUL

## **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**

18.01.2018 tarihinde 1357 yevmiye numarası ile unvan değişikliği olmuştur. Bir önceki edinim tarihi 06.09.2007 yevmiye no 19771 ve malik Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' dir.

### **11.5.2.Belediye Bilgileri**

#### **11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri**

##### **v.b. Bilgiler**

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların yer aldığı 442 ada, 2 nolu parselin ve bölgenin 22.02.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Bahçelievler Etabı Uygulama İmar Planının 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi gereğince, Büyükçekmece Belediyesi ilan panosunda (Büyükçekmece Belediye Binası, C Blok, Kat:1) 25.12.2020 tarihinde askıya asılmıştır. 25.01.2021 tarihinde askıdan incek olup İstanbul Büyükşehir Belediyesine gönderilecektir.

Taşınmazların yapılaşma şartları geçmiş dönem imar planı ile aynıdır.

Taşınmazların geçmiş dönem imar planı;

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre konu 444 ada, 2 nolu parselin 17.05.2000 tarih ve 2000/4-2 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Konut Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının, **TAKS: 0,20-KAKS: 0,40-Hmax : 6,50 m. İnşaat Nizamı : Ayrık Kat adedi : 2 Çekme mesafeleri: Ön ve arka bahçe: 5 m. Yan bahçe : 3 m.** şeklindedir.

### **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**

Taşınmazın enerji verimlilik sertifikası 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 ruhsatı 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 siva, 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.

Projenin halihazır durumuna uygun tadilat yapı ruhsatı mevcuttur. Ancak yapı kullanma izin belgesi mevcut duruma uygun olmayıp Belediyenin sehven düzenlendiğine dair yazışmaları mevcuttur. Taşınmazlar kat mülkiyetine de geçmiş olmakla birlikte mevcut duruma uygun yapı kullanma izin belgesi alınması gerektiği kanaatindeyiz.

### **11.5.6. Proje Bilgileri**

Büyükkçekmece Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 444 ada 2 parselde ticari ünitelerden oluşan yapı için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Mahallen yapılan incelemelerde konu AVM ile ilgili herhangi bir inşai faaliyet tespit edilmemiştir. Yapı ruhsatlarına esas toplam inşaat alanı 8.060 m<sup>2</sup> dir. Değerlemede ruhsata esas kullanım alanı dikkate alınmıştır. Söz konusu projenin halihazır durum değeri ruhsatı alınmış olan mevcut proje ve inşai tamamlanma seviyesine göre takdir edilmiştir.

Rapor içeriğinde takdir edilen değer mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

## 12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

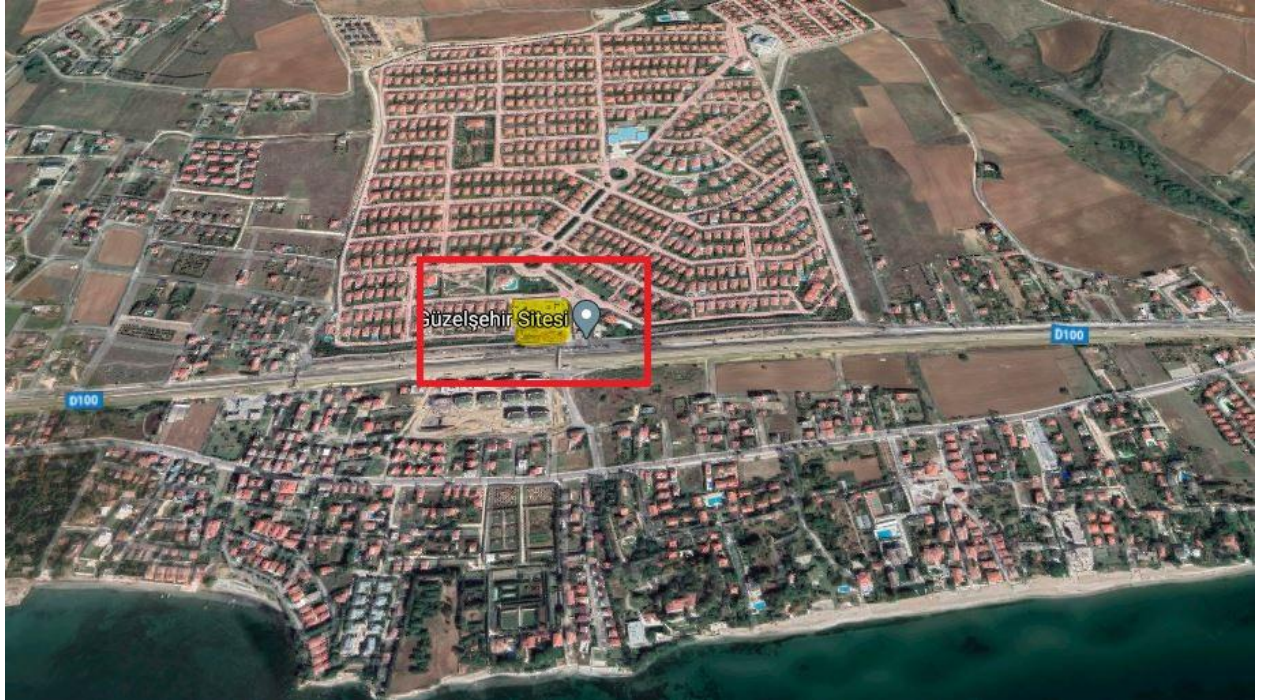
### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

Taşınmaz, gerek mimarisi ve inşaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cepheli olması nedenleriyle yüksek reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyeli şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

Site dışında ve fakat site girişinin yanında konumlu olan taşınmaz, TEM Otoyolu Kumburgaz girişleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul İl merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.





**Uydu Görüntüleri**

## 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.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 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 Haliçi 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, 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 dışsattım 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 başlamıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki 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, föniküler 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. Büyükçekmece İlçesi:**

Büyükçekmece İlçesi, İstanbul'un batısında yer almaktadır. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Denizi ile çevrilmiştir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kıraç beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır. İlçede son olarak 24 adet mahalle yer almaktadır. TÜİK verilerine göre 2019 yılı itibarı ile İlçe nüfusu toplam 254.103'dür. Büyükçekmece İstanbul' un önemli safiye merkezlerinden birisi olması nedeniyle, yazlık ve kışlık nüfus birbirinden farklılık göstermekte olup, ilçenin yazlık nüfusu yaklaşık 750-800 bine ulaşmaktadır. İlçede tarım arazileri yerini hızla sanayi ve konutlaşmaya terk etmiştir. İlçede genel olarak yerli halk yaşamakta olup, ancak sanayileşmenin sonucu olarak, fabrikaların yoğun olduğu ilçede Anadolu'dan göç eden aileler istihdam sağlamak amacıyla yerleşmişlerdir. İlçe sınırları içerisinde bulunan 73 sanayi tesisinde 20.000 civarında işçi çalışmaktadır.

#### **Güzelce Mahallesi :**

Güzelce, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bulunan Büyükçekmece ilçesine bağlı 23 mahalleden biridir. İdari sınırlarına bakıldığında batısında Bahçelievler, doğusunda Batıköy ve Muratçaşme, kuzeyinde Türkoba mahalleleri, güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır. Çatalca ilçesine bağlı iken 1988 yılında Büyükçekmece'nin ilçe olmasının ardından bu ilçeye bağlı bir belde olmuştur. Güzelce 20-25 sene öncesine kadar İstanbul'un en gözde sahil beldesi iken 17 Ağustos 1999 depremiyle pek çok binanın hasar alması ve bazı benzeri mimari ve altyapı sorunları nedeniyle 1990'lı yıllardan itibaren eski popülaritesini kaybetmiş ancak günümüzde tekrar toparlanma sürecine girmiştir. Halen eski kalabalık günleri kadar olmasa da özellikle yaz aylarında oldukça yüksek bir nüfusa sahip olmaktadır.

### **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.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

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 yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

**G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)**

<b>Ülke</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Çin</b>	<b>4.9</b>	<b>3.2</b>
<b>Hollanda</b>	<b>-2.5</b>	<b>-9.4</b>
<b>Güney Kore</b>	<b>-2.7</b>	<b>1.4</b>
<b>Amerika</b>	<b>-2.9</b>	<b>-9</b>
<b>Endonezya</b>	<b>-3.49</b>	<b>-5.32</b>
<b>Rusya</b>	<b>-3.6</b>	<b>-8</b>
<b>Suudi Arabistan</b>	<b>-4.2</b>	<b>-7</b>
<b>Fransa</b>	<b>-4.3</b>	<b>-18.9</b>
<b>Almanya</b>	<b>-4.3</b>	<b>-11.3</b>
<b>İtalya</b>	<b>-4.7</b>	<b>-17.9</b>
<b>Japonya</b>	<b>-5.8</b>	<b>-10.2</b>
<b>Avusturya</b>	<b>-6.3</b>	<b>1.6</b>
<b>Singapur</b>	<b>-7</b>	<b>-13.3</b>
<b>İsviçre</b>	<b>-8.3</b>	<b>-0.6</b>
<b>Meksika</b>	<b>-8.6</b>	<b>-18.7</b>
<b>İspanya</b>	<b>-8.7</b>	<b>-21.5</b>
<b>İngiltere</b>	<b>-9.6</b>	<b>-21.5</b>
<b>Türkiye</b>	<b>-9.9</b>	<b>4.4</b>
<b>Brezilya</b>	<b>-11.4</b>	<b>-0.3</b>
<b>Kanada</b>	<b>-13</b>	<b>-0.9</b>
<b>Güney Afrika</b>	<b>-17.1</b>	<b>0.1</b>
<b>Arjantin</b>	<b>-19.1</b>	<b>-5.2</b>
<b>Hindistan</b>	<b>-23.9</b>	<b>3.1</b>

*Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate*

## 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 olarak gerçekleşmiştir.

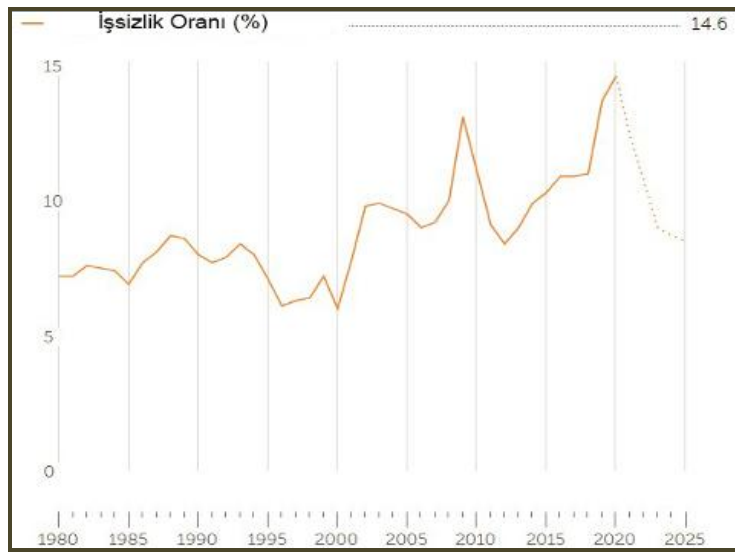
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

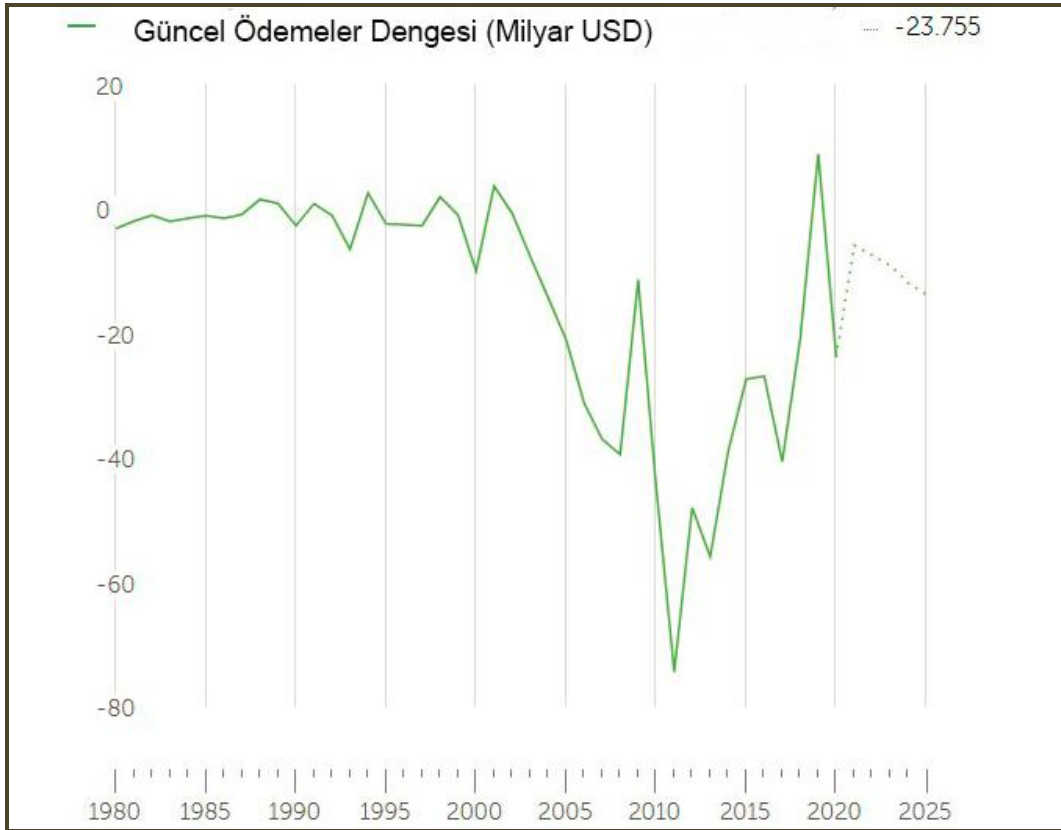
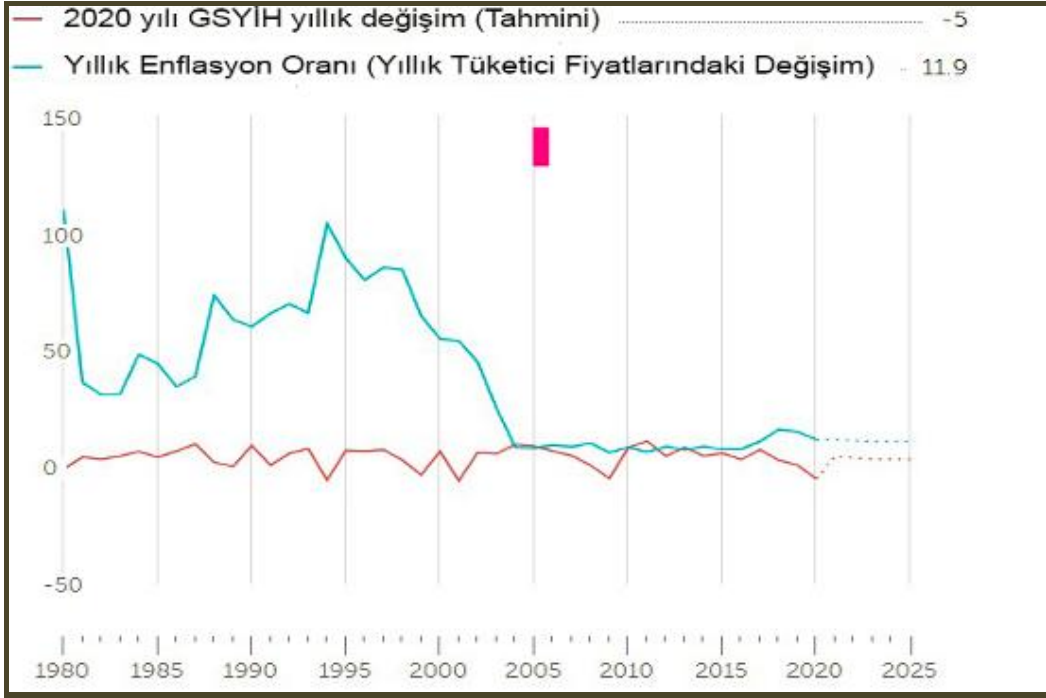
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

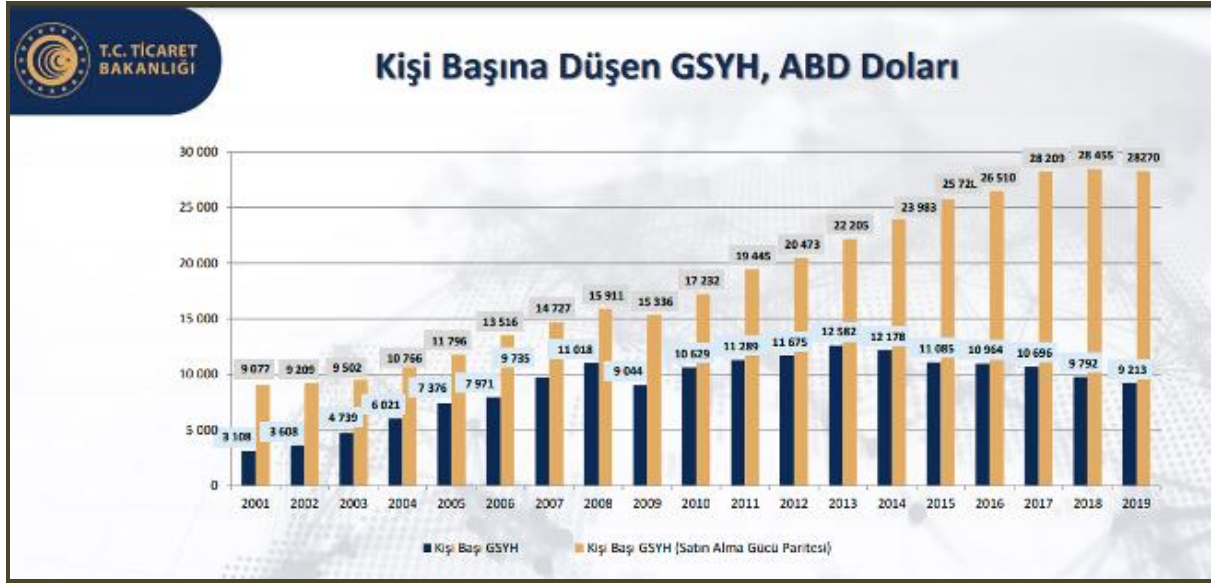
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

### IMF Tahminleri (Türkiye)





### Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



**T.C. TİCARET BAKANLIĞI**

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH,%	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On İki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

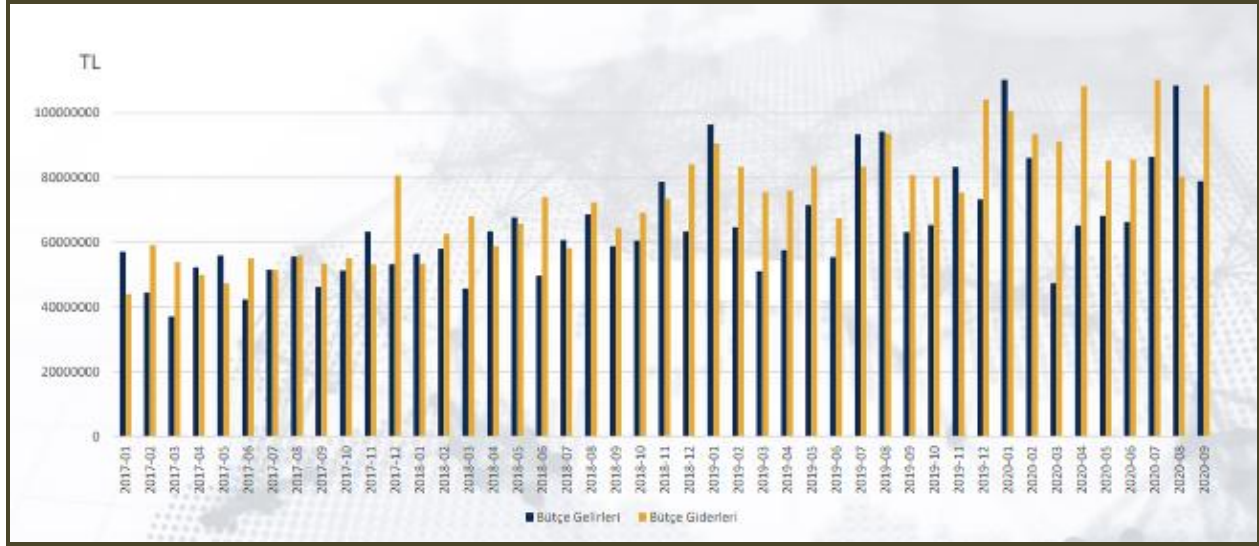
## IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

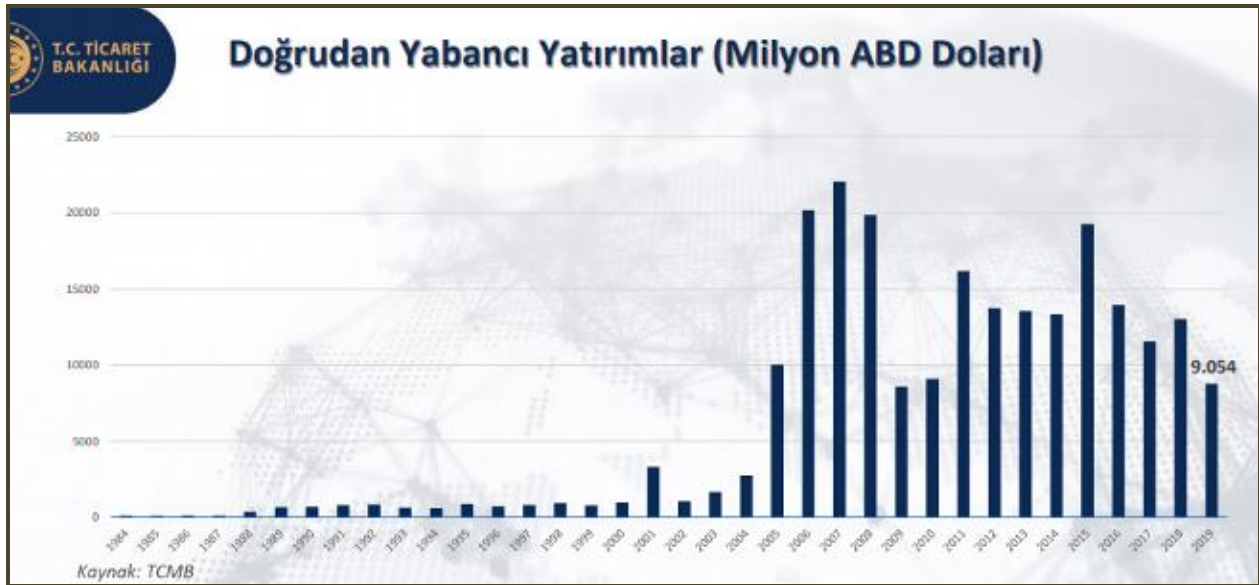
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)



## **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.

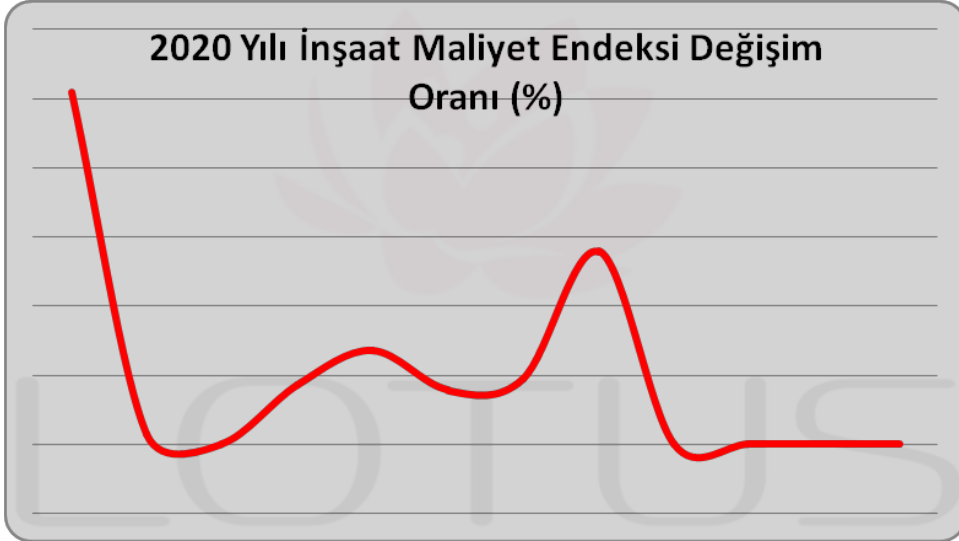
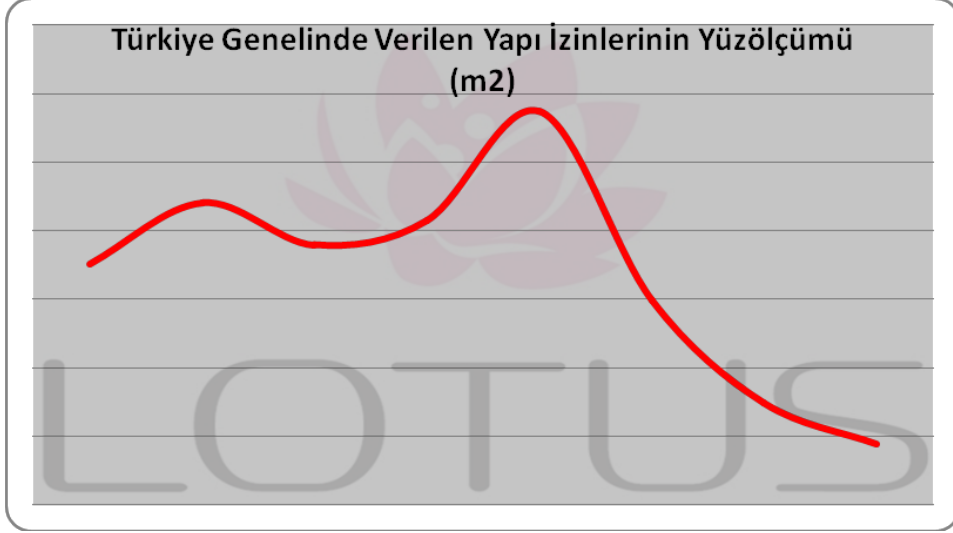
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.*

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 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.

## **12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

### **Tehditler:**

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu artışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## **12.7. Genel Konjktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi**

Covid-19 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 geçirmiştir.

Rapora konu proje, nitelikli konut projelerinin yapılmaya başlandığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

### 13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (\*)

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	İnşa Halinde
KAT ADEDİ	3 (Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat)
KULLANIM ALANI (**)	<b>3.731,63 m<sup>2</sup> (12 adet bağımsız bölüm için toplam)</b>
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Yok
JENERATÖR	Yok
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Yok
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Yok
PARK YERİ	Açık Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	<b>"Satılabilirlik"</b> özelliğine sahiptirler. (Tapu takyidatları dikkate alınmaksızın)

(\*) Natamam durumda olup inşai faaliyetler tamamlandığında mevcut olacaktır.

(\*\*) Taşınmazların 20.02.2013 tarihli onaylı tadilat projesine göre kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

## 14. AÇIKLAMALAR

### Parselin Fiziki Özellikleri:

- Güzelşehir Evleri Projesi 555210.38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 444 ada 2 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parselin çokgengen şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup güney yönünde Fevzi Paşa Caddesine cephesi yaklaşık 835 m., batı yönünde Gölyaka Caddesi'ne 860 m., doğu yönünde Mevlana Caddesi'ne 700 m. ve kuzey yönünde Ahmet Yesevi Caddesi'ne cephesi ise yaklaşık 400 m. dir.
- Parselin sınırları istinat duvarları ile çevrilmiştir.
- Parsel topografik olarak eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde tamamlanmış Güzelce Villaları ve inşası devam eden Güzelşehir AVM projesi bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

### Güzelce Evleri Projesi:

- 444 ada, 2 nolu parsel 555.210,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- Parsel üzerinde Güzelşehir Villaları ve sosyal tesisi ile Güzelşehir Alışveriş Merkezi projesi mevcuttur.
- Proje kapsamında toplam 721 adet villa yer almaktadır. Yetkililerden bu villalardan 400 adedinin halihazırda mal sahipleri ya da kiracılar tarafından mesken olarak kullanıldığı; diğer villaların ise natamam ya da inşa halinde olduğu öğrenilmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Onaylı tadilat projesine göre binada toplam 30 adet bağımsız bölüm vardır.
- Binanın inşasına 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 nolu yapı ruhsatı ile müsaade edilmiştir. Halihazırda natamam durumda olan binanın 30.11.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (halihazırda hükümsüzdür), 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi ve 25.02.2012 tarih, 13-139 nolu tadilat ruhsatı mevcuttur.
- Yapı, onaylı mimari tadilat projesine göre;
  - Bodrum katta kat holü, makine dairesi, elektrik odası, sığınak, dükkanlar ve zemin kattaki 264 nolu bağımsız bölümün eklentisi (projeye elle yazılmış olup herhangi bir onayı yoktur.)
  - Zemin katta, bina girişi, kat holü ve dükkanlar,
  - Normal katta ise kat holü ve dükkanlar olacak şekilde toplam 8.060 m<sup>2</sup> alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Halihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe sıvası yapılmıştır.
- Bahçe peyzaj düzenlemesi henüz yapılmamıştır. Açık alanlar stabilize kaplıdır.

- Tüm iç hacimlerde zeminler ve tavanlar brüt beton; duvarlar ise brüt beton ve kısmen ince sıvalıdır. Isıtma ve havalandırma sistemleri, yangın söndürme sistemi ve sıhhi tesisatlarının imalatları yapılmamıştır.
- Dükkânların vitrin doğramaları ve camları yoktur. İlgililerden dükkânların ince imalatları yapılmadan; bina genelinde ısıtma ve havalandırma sistemlerinin yanı sıra yangın söndürme sistemi tesisatları, asansör, yürüyen merdiven ve ortak alanlarının zemin, duvar ve tavan imalatları yapıldıktan sonra kiracılara teslim edileceği öğrenilmiştir.
- Binanın halihazırdaki fiziksel gerçekleşme (inşai tamamlanma) oranı yaklaşık % 50; kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı ise yaklaşık % 65 mertebesindedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesine göre kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Onaylı Mimari Projeye Göre Net Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	
1	250	Bodrum	101,15	<b>659,46</b>
2	251	Bodrum	103,62	
3	252	Bodrum	51,16	
4	253	Bodrum	99,62	
5	254	Bodrum	151,90	
6	255	Bodrum	152,01	
7	264	Bodrum	708,52 (*)	<b>2.004,52</b>
		Zemin	1.296	
8	265	1	127,43	<b>1.067,67</b>
9	266	1	706,13	
10	267	1	123,43	
11	268	1	66	
12	279	1	44,66	
		<b>Toplam</b>	<b>3.731,63</b>	

- Değerlemede onaylı mimari tadilat projesine esas toplam net alanlar (3.731,63 m<sup>2</sup>) dikkate alınmış olup ortak alanların sağladığı avantajlar değere yansıtılmıştır.

(\*) Onaylı tadilat projesindeki kat planına elle yazılmış olup herhangi bir onayı yoktur.

## 15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak 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 mevcut durumda olduğu gibi üzerinde imar durumuna uygun olarak yapı ruhsatlarına uygun projenin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

## 16. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- E-5 (D-100) Karayolu üzerinde ve Güzelşehir Villaları yanında konumlu olmaları,</li><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,</li><li>- Tamamlanmış alt yapı,</li><li>- Müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti,</li><li>- Yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması,</li><li>- Yaz aylarındaki yüksek ticari potansiyeli,</li><li>- Kat irtifakının kurulmuş; Yapı kullanma izin belgesinin (mevcut durum için) alınmış olması,</li><li>- Yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- İnşaatın henüz tamamlanmamış olması.</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,</li><li>- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.</li></ul>

## 17. 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.

### 17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer 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 görülmeyle 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 sayıllaştırdıklarına 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.

## **17.2. 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 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı 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 yansıtacaktır.

### **17.3. 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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.

## **18. FİYATLANDIRMA**

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

1. İkame Maliyet Yaklaşımı
2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### **18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı**

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

Parsel üzerinde yer alan AVM'nin inşaat seviyesi yaklaşık % 65 mertebesinde olması sebebiyle halihazır durum değerinin tespitinde ikame maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Arsa payı değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

#### **Arsa payı değeri:**

Rapor konusu parselin/arsa payının rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

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

#### **Satılık Arsa Emsalleri**

##### **1-Emsal: Sahibinden- SATILIK - 0 (552) 563 08 44**

Taşınmazların bitişiğinde konumlu askıda yer alan plana göre benzer imar durumu şartlarına sahip 484 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (2606 nolu parsel) arsa hissesi 360.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 744, TL/m<sup>2</sup>)

##### **2-Emsal: Zeki Yıldız Emlak - SATILIK - 0 (212) 864 18 66**

Taşınmazların yakınında konumlu askıda yer alan plana göre "Konut Alanı, hmax 3 kat) imar şartlarına sahip 305 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (1691 nolu parsel) arsa 470.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 1.541, TL/m<sup>2</sup>)

### 3-Emsal: F.C. Grup Gayrimenkul - SATILIK - 0 (212) 883 44 01

Taşınmazların yakınında konumlu askıda yer alan plana göre "Konut Alanı, hmax 3 kat) imar şartlarına sahip 501 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (1697 nolu parsel) arsa 850.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 1.697, TL/m<sup>2</sup>)

### 4-Emsal: Sahibinden- SATILIK - 0 (535) 821 80 57

Taşınmazların yakınında konumlu askıda yer alan plana göre "Konut Alanı, hmax 3 kat) imar şartlarına sahip 755 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (144 ada 1 nolu parsel) arsa 1.400.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 1.854, TL/m<sup>2</sup>)

## Emsal Analizi (Arsa)

EMSAL ANALİZ TABLOSU										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Konut Alanı (Hax: 2 kat)					785
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	744	-10%	484	0%	Hmax: 2 kat	0%	Benzer	0%	-10%	670
Emsal 2	1.541	-10%	305	0%	Hmax: 3 kat	-30%	İyi	-15%	-55%	693
Emsal 3	1.697	-10%	501	0%	Hmax: 3 kat	-30%	İyi	-10%	-50%	849
Emsal 4	1.854	-10%	755	0%	Hmax: 3 kat	-30%	İyi	-10%	-50%	927

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli arsaların fiyatları incelenmiş olup tespit edilen emsallerin ortalama birim değeri yaklaşık 785 TL/m<sup>2</sup>'dir.

**Buna göre;**

**Rapor Konusu Taşınmazların Arsa Paylarının Değeri**

8.259,76 m<sup>2</sup> x 785,-TL/m<sup>2</sup> = (6.483.912) **6.485.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bağımsız bölüm bazındaki değerleri 54. sayfadaki değer tablosunda verilmiştir.

### İnşai Yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup>** birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı ruhsat belgesi uyarınca 3A yapı sınıfında olmalarına karşın mahallen yapılan incelemeler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan raporlar uyarınca 3B Yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş olup Çevre ve Şehircilik bakanlığınca mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri kapsamında 3B sınıfı için 1.450,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Bu değerlendirmemizde 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti esas alınmıştır.

Buna göre rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı: 3.731,65 m<sup>2</sup>

Yapı Aşınma Oranı % 6

Yapı Maliyeti: 1.450,-TL (2020 yılı 3B sınıfı birim maliyeti)

AVM İnşai Tamamlanma Seviyesi: % 65

### Ulaşılan Sonuç

**Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre rapor konusu 12 adet bağımsız bölümün mevcut tamamlanma seviyesi ve tamamlanmaları itibariyle değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.**

MALİYET DEĞERİ											
SIRA NO	B.B. NO	KAT	BRÜT ALANI	3A YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	AŞINMA ORANINA (% 6) GÖRE BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (M2)	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPI DEĞERİ (TL)	% 65 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERİ	% 100 BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)
1	250	Bodrum	101,15	1.450	1.363	272,73	785	214.000	140.000	305.000	355.000,00
2	251	Bodrum	103,62	1.450	1.363	325,86	785	256.000	140.000	345.000	395.000,00
3	252	Bodrum	51,16	1.450	1.363	104,49	785	82.000	70.000	130.000	150.000,00
4	253	Bodrum	99,62	1.450	1.363	219,60	785	172.000	135.000	260.000	305.000,00
5	254	Bodrum	151,90	1.450	1.363	325,86	785	256.000	205.000	390.000	460.000,00
6	255	Bodrum	152,01	1.450	1.363	325,86	785	256.000	205.000	390.000	460.000,00
7	264	Bodrum Zemin	2004,52	1.450	1.363	4.469,90	785	3.509.000	2.730.000	5.285.000	6.240.000,00
8	265	1	127,43	1.450	1.363	230,22	785	181.000	175.000	295.000	355.000,00
9	266	1	706,13	1.450	1.363	1.406,14	785	1.104.000	960.000	1.940.000	2.065.000,00
10	267	1	123,43	1.450	1.363	396,69	785	311.000	170.000	420.000	480.000,00
11	268	1	66,00	1.450	1.363	104,49	785	82.000	90.000	140.000	170.000,00
12	279	1	44,66	1.450	1.363	77,92	785	61.000	60.000	100.000	120.000,00
			3.731,63					6.484.000	5.080.000	10.000.000	11.555.000

## **18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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 yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

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.

### **Satılık Dükkan Emsalleri**

#### **1-Emsal: Gözde Emlak - SATILIK - 0 (532) 422 59 98**

Taşınmazların karşı çaprazında 522 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 5 katlı ticari yapı 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. ( 7.222, TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: Galaxy Emlak - SATILIK - 212 690 35 10**

Taşınmaz ile aynı bölgede Güzelce Villaları giriş nizamiyesinin karşısında yer alan 500 m<sup>2</sup> (bodrum kat: 250 m<sup>2</sup> + zemin kat: 250 m<sup>2</sup>) kullanım alanlı dükkân 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 5.000, TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: BRK Gayrimenkul - SATILIK - (539) 593 47 37**

Taşınmazlara göre ticari ve reklam potansiyeli çok daha iyi Mimarsinan girişi konumunda bulunan yeni binada yer alan zemin kat 900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ana caddeye cepheli dükkan 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.333, TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: Barlas Emlak - SATILIK - 0 (212) 868 20 28**

Taşınmazlara göre ticari ve reklam potansiyeli çok daha iyi Mimarsinan girişi konumunda bulunan 10 yıllık binada yer alan zemin kat 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ana caddeye cepheli dükkan 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.334, TL/m<sup>2</sup>)

#### **5-Emsal: Sahibinden - SATILIK - 544 824 78 06**

Taşınmazlara göre ticari ve reklam potansiyeli çok daha iyi Mimarsinan girişi konumunda bulunan site nitelikli parsel bünyesinde yeni binada yer alan zemin kat 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ana caddeye cepheli dükkân 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (10.000, TL/m<sup>2</sup>)

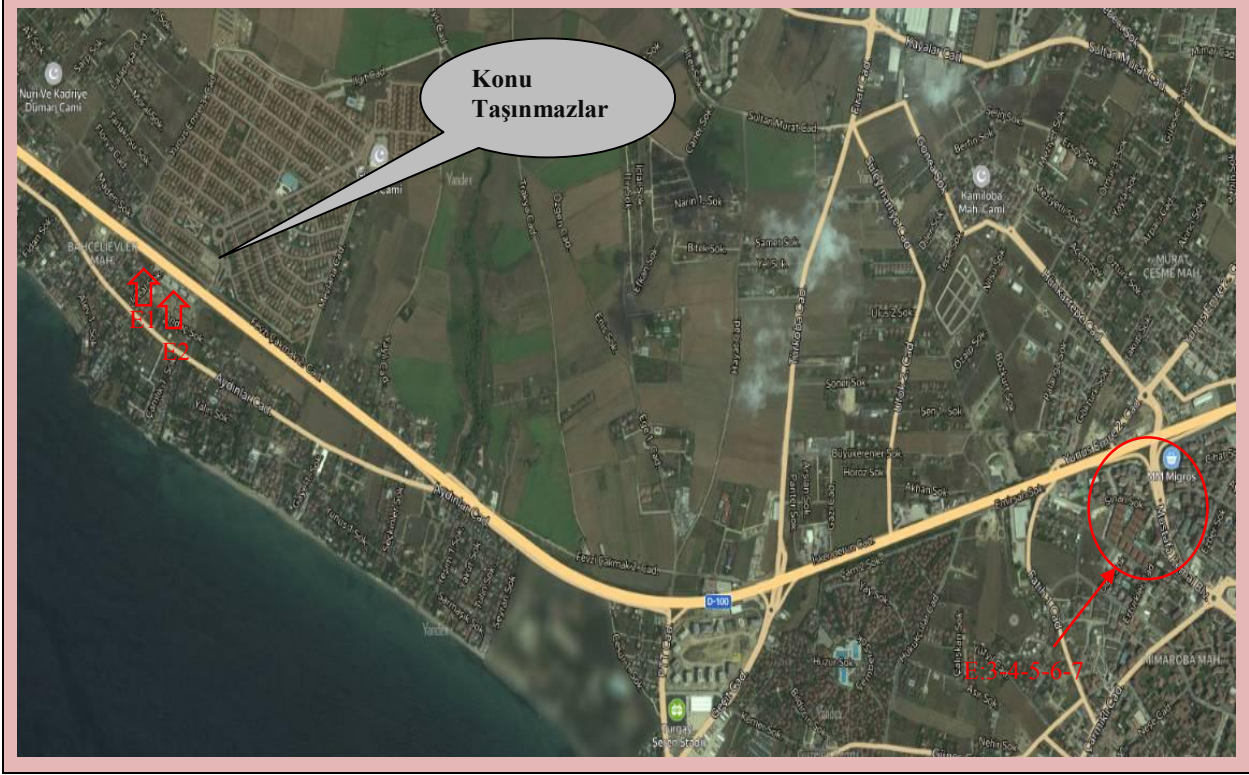
#### **6-Emsal: Sahibinden - SATILIK - 535 761 34 73**

Taşınmazlara göre ticari ve reklam potansiyeli çok daha iyi Mimarsinan girişi konumunda bulunan site nitelikli parsel bünyesinde yeni binada yer alan zemin kat 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ana caddeye cepheli dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (10.000, TL/m<sup>2</sup>)

#### **7-Emsal: Hazal Emlak - SATILIK - 0 (212) 863 03 59**

Taşınmazlara göre ticari ve reklam potansiyeli çok daha iyi Mimarsinan girişi konumunda bulunan site nitelikli parsel bünyesinde yeni binada yer alan zemin kat 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ana caddeye cepheli dükkan 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~7.690, TL/m<sup>2</sup>)

### Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri) :



### Emsal Analizi (Dükkan)

TİCARİ - EMSAL ANALİZİ										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi - Dekonrasyonlu Dekorasyonsuz		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										3.700
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	7.222	-15%	900	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	6.139
Emsal 2	5.000	-15%	400	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	4.250
Emsal 3	8.333	-15%	900	0%	Daha İyi	-20%	Daha İyi	-30%	-65%	2.917
Emsal 4	8.334	-15%	300	0%	Daha İyi	-20%	Daha İyi	-30%	-65%	2.917
Emsal 5	10.000	-15%	200	0%	Daha İyi	-20%	Daha İyi	-30%	-65%	3.500
Emsal 6	10.000	-15%	150	0%	Daha İyi	-20%	Daha İyi	-30%	-65%	3.500
Emsal 7	7.690	-15%	130	0%	Daha İyi	-20%	Daha İyi	-30%	-65%	2.692

Emsaller yakın mesafede konumludur. Emsal Analizi 264 nolu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmış olup diğer taşınmazlar için konum/şerefiye düzeltmesi dikkate alınarak birim fiyatları ayrı ayrı belirlenmiştir.



Buna göre Değerlemeye konu taşınmazların tamamlanma oranlarına göre ve tamamlandıktan sonraki değerleri ekte sunulmuştur;

Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Onaylı Mimari Projeye Göre Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Uygunlaştırma	%65 Tamamlanma Oranına Göre Piyasa m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Tamamlanması Durumundaki Arsa Payı Dahil Değeri (TL)
1	Bodrum	250	101,15	2.000	26.000	155.000	200.000
2	Bodrum	251	103,62	2.000	27.000	160.000	205.000
3	Bodrum	252	51,16	2.100	14.000	85.000	105.000
4	Bodrum	253	99,62	2.000	26.000	155.000	200.000
5	Bodrum	254	151,90	2.000	40.000	240.000	305.000
6	Bodrum	255	152,01	2.000	40.000	240.000	305.000
7	Bodrum Zemin	264	2.004,52	3.700	1.446.000	6.265.000	7.415.000
8	1	265	127,43	2.750	46.000	275.000	350.000
9	1	266	706,13	2.500	229.000	1.375.000	1.765.000
10	1	267	123,43	2.750	44.000	265.000	340.000
11	1	268	66,00	3.000	26.000	155.000	200.000
12	1	279	44,66	3.000	18.000	110.000	135.000
<b>TOPLAM</b>					<b>1.982.000</b>	<b>9.480.000</b>	<b>11.525.000</b>

### Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yönteminde rapor konusu 12 adet bağımsız bölümün mevcut tamamlanma seviyeleri itibariyle toplam değeri 9.480.000,-TL; tamamlanması durumundaki değeri ise toplam 11.525.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

### 18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesinde konu taşınmazlara ait ileriki yıllardaki gelir (kira) ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılmaktadır.

Ancak, binanın natamam durumda olması ve alışveriş merkezinde kira piyasasının henüz oluşmamış olması nedenleriyle Kapitalizasyon oranı belirlenemediğinden bu yöntemin sağlıklı olarak kullanılması mümkün olmamıştır.

## 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

#### Tamamlanması Durumundaki Değeri:

AVM'İNİN (12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) TAMAMLANMASI İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	11.555.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	11.525.000

**Ancak nihai değer olarak** (taşınmazın halihazır fiziksel durumu ve henüz işletmeye açılmamış olması sebepleriyle) "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

#### Halihazır Durum Değeri:

Projenin halihazır durum değerinin tespiti kullanılması mümkün olan iki yöntemle belirlenmiştir.

AVM'İNİN (12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) MEVCUT İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYELERİ İTİBARIYLA TOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	10.000.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	9.480.000

Kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakın olup projenin halihazır durum değeri için "İkame Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve buna göre projenin hâlihazır durum değeri **10.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Mevcut durumda projenin inşaatı devam etmekte olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

### **19.4. 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 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.

### **19.5. 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 taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

## **19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme konusu arsa üzerinde geliştirilen projenin halihazır durum değeri ikame maliyet yöntemine göre 10.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa payı değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 6.485.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

## **19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

## **19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

## **19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Projenin halihazır durumuna uygun tadilat yapı ruhsatı mevcuttur. Ancak yapı kullanma izin belgesi mevcut duruma uygun olmayıp Belediyenin sehven düzenlendiğine dair yazışmaları mevcuttur. Taşınmazlar kat mülkiyetine de geçmiş olmakla birlikte mevcut duruma uygun yapı kullanma izin belgesi alınması gerektiği kanaatindeyiz.

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

Rapor konusu 12 adet bağımsız bölümün yer aldığı Güzelşehir AVM % 65 seviyesinde tamamlanmış durumdadır.

## **19.12. 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, inşaata 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 hazırlanacak 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.

Taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmazlar şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Projenin halihazır durumuna uygun tadilat yapı ruhsatı mevcuttur. Ancak yapı kullanma izin belgesi mevcut duruma uygun olmayıp Belediyenin sehven düzenlendiğine dair yazışmaları mevcuttur. Taşınmazlar kat mülkiyetine de geçmiş olmakla birlikte mevcut duruma uygun yapı kullanma izin belgesi alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Değerlemesi yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Güzleşehir Alışveriş Merkezi** bünyesinde konumlu olan **12 adet natamam bağımsız bölümün** yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, alışveriş merkezinin lokasyonuna, taşınmazların bina bünyesindeki konumlarına, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **tadilat projesindeki kullanım alanları esas tutularak bir bütün halde** günümüz ekonomik koşullarındaki,

**A. Halihazır durumları itibariyle arsa payları dahil toplam değeri için,**

**10.000.000,-TL** (Onmilyon Türk Lirası);

(10.000.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (\*)  $\cong$  **1.348.000,-USD**)

(10.000.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (\*)  $\cong$  **1.097.000,-Euro**)

**B. Tamamlanmaları durumundaki arsa payları dahil toplam değeri için ise,**

**11.555.000,-TL** (Onbirmilyonbeşyüzellibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(11.555.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (\*)  $\cong$  **1.557.000,-USD**)

(11.555.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (\*)  $\cong$  **1.267.000,-Euro**)

(\*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin halihazır durumuyla KDV dahil değeri 11.800.000,-TL; tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 13.634.900,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **Yeşil Gayrimenkul Yatırımın Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2021

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

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

**Eki:**

- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları
- Plan Örneği
- Vaziyet Planı
- Belediye Evrakları
- İpotek Yazısı
- Tapu Sureti
- Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**Ercan MEŞE**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 406154)