

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (2018\_167)



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii,  
201 Ada 1 Parsel, 8103 ve 8104 Parseller**

**Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ**

**“ 3 ADET ARSA ”**

## İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
  - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
  - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
  - 2.1 TALEP TARİHİ
  - 2.2 RAPOR NUMARASI
  - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
  - 2.4 RAPOR TARİHİ
  - 2.5 RAPORUN KAPSAMI
  - 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
  - 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
  - 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
  - 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
  - 2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER
3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ
  - 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
  - 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
  - 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER
  - 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
    - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
    - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
    - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
  - 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER
  - 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
  - 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
  - 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
  - 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
    - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
      - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
      - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
      - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
      - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
    - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
      - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
      - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

- 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
- 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
- 6.3 PROJE GELİŞTİRME (Kat Karşılığı-Hâsılat Paylaşımı) ANALİZİ YAKLAŞIMI

## 7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

- 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
- 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
- 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
- 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIGI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

- 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR
- 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI
- 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

## 11. SONUÇ

- 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## 12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

### 1.2 UYGUNLUK BEYANI

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



## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018\_167\_TEKİRDAĞ\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, 201 Ada 1 Parsel, 8103 ve 8104 Nolu Parseller, Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ adresinde yer alan 3 adet "arsa" vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 31.10.2018 tarih - 167 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.
- 2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER** : Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016\_Özel 166 sayılı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 3.760.000.-TL (Üçmilyonyediyüzaltmışbinlira), 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017\_Özel 190 sayılı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 4.335.826.-TL (Dörtmilyonüçyüzotuzbeşbinsekizyüzyirmi altı Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

## 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

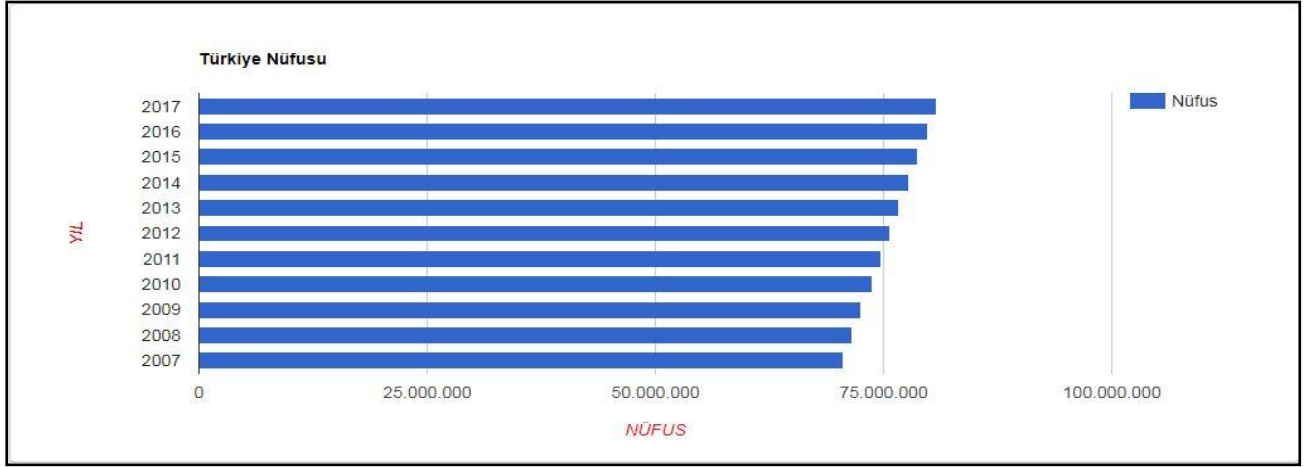
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

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



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

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

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

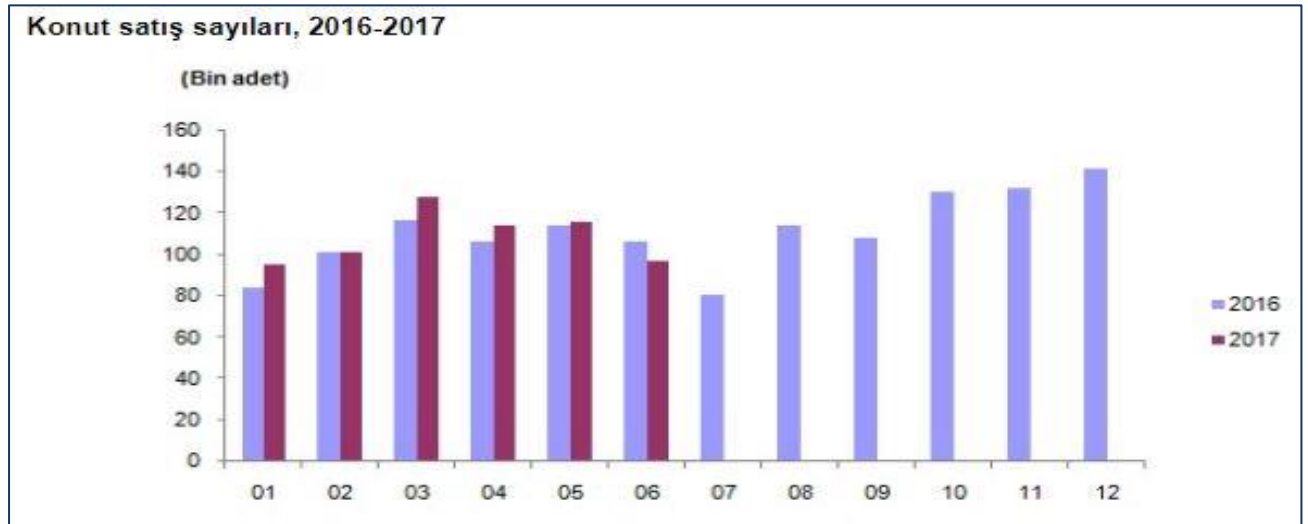
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmemesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

2017 Mayıs Ayı verilerine göre enflasyon (TÜFE); bir önceki seneye göre daha olumsuz bir eğilim göstermiş durumda. Bir yıl öncesine göre % 78 oranında artış kaydeden bileşik enflasyon oranı 2017 Mayıs ayında % 11.72 seviyesine yükseldi. Son 3 aya baktığımızda, Nisan 2012'den bu yana kaydedilen en yüksek seviyeleri görsek de, geçtiğimiz aya göre %1.26 gerileme görülmüştür.

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74.032 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.625 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8.031 konut satışı ile Ankara ve 3.695 konut satışı ile İzmir izledi.

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor. Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor.

Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

## 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ TEKİRDAĞ İLİ



Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi üçüncü şehridir. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur; doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile büyükşehir statüsü kazandığı için Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyeçiliği ile yönetilmeye başlamış; hizmet sahası 6.313 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla 3 adet yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar; Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergenedir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir. Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur.

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek ve buğday üretiminin büyük bölümünü karşılar. Tekirdağ ilinin batısında Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomi değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu ,Ergene, Çerkezköy,Kapaklı ilçeleri bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu ,Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri burada bulunan yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca fabrika nedeniyle çok göç almakta nüfusu çok hızlı artmaktadır.

Yıl	Tekirdağ Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	<b>1.005.463</b>	516.496	488.967
2016	<b>972.875</b>	499.819	473.056
2015	<b>937.910</b>	482.404	455.506
2014	<b>906.732</b>	466.956	439.776
2013	<b>874.475</b>	450.149	424.326
2012	<b>852.321</b>	439.124	413.197
2011	<b>829.873</b>	427.452	402.421
2010	<b>798.109</b>	406.744	391.365
2009	<b>783.310</b>	402.789	380.521
2008	<b>770.772</b>	398.898	371.874
2007	<b>728.396</b>	375.703	352.693

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 1.005.463 kişi olup, 2007 yılından itibaren Tekirdağ İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa ilçesi, Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Türen ve Atmaca Sokak üzerinde yer alan 201 Ada 1 Parsel, 8103 ve 8104 Parsel posta adresinde kain 3 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür.

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Taşınmazlar, Kumbağ-Tekirdağ Karayolu ile Barbaros - D-110 Karayolu bağlantı yolunu birbirine bağlayan Ferhat Türen Sokak, Atmaca Sokak ile imar yolları arasındaki alanda konumlandır. Taşınmazlar, Barbaros D-110 Bağlantı Yoluna 100 m, Tekirdağ- Kumbağ Karayoluna 300 m, denize 600 m, Barbaros İlköğretim Okuluna 1.200 m, Barbaros Belediyesi'ne ise yaklaşık 1.500 m. mesafededir. Barbaros merkezinden Malkara yönüne gidilse göre merkezden 1.500 m. uzaklıkta yolun sağında, Markon Yapı Sitesinden sonra parsellere ulaşım mümkündür.

Parsellerin doğu yönünde imar yolu, batısında Markon Konut Sitesi, kuzeyinde Ferhat Türen Sokak ve boş parseller, güneyinde isimsiz imar yolu bulunmakta olup, ulaşımı rahattır.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu arsalardan, 201 ada 1 parsel 4.058,40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, topoğrafik olarak meyilli, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Deniz yönüne (doğu cephesinde) eğimlidir. Değerlemeye konu arsalardan, 8103 parsel 624,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, topoğrafik olarak meyilli, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Deniz yönüne (doğu cephesinde) eğimlidir. Değerlemeye konu arsalardan, 8104 parsel 3.482,94 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, topoğrafik olarak meyilli, geometrik olarak dörtgen bir şekle sahiptir. Deniz yönüne (doğu cephesinde) eğimlidir.

Konu parseller 4972 nolu parselin ifrazından oluşmuş olup, alt yapısı eksikleri bulunmamaktadır. Parsellerin sınırları güvenlik teli ile çevrilmemiş olup, üzerlerinde herhangi bir yapılaşma ve/veya ekili alan bulunmamaktadır.

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	TEKİRDAĞ	Ada No	201-0-0	Niteliği	-	
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA	Parsel No	1-8103-8104	Arsa Payı	-	
Mahallesi	BARBOROS	Niteliği	ARSA	Kat No	-	
Köyü		Yüzölçümü	4.058,40- 624,71- 3.482,94	B.B. No	-	
Sokağı		Yevmiye No	9545	Eklentisi		
Mevkii	TAVANLI ÇEŞME	Cilt No	89	Tapu Belgesi Cinsi	Kat İrtifakı	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	8763-8761- 8762		Cins Tashihli	
Tapunun Edinme Tarihi ve Sebebi					Kadastro Tespitli	
Tarih	21.06.2011	Edinme Sebebi	İfraz		Arsa Tapusu	X
Sahibi	Malikin Adı ve Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				TAM	
Önceki Mülk Sahipleri	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri					
	Bulunmamaktadır.					

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2018 tarihinde saat 13:21 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazların tamamının üzerinde ve müştereken aşağıda belirtilen takyidat kaydının bulunduğu tespit edilmiştir.

#### **Bevanlar Bölümü:**

- \* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih, 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. 31.08.2018 tarih, 20300 yevmiye
- \* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 27/11/2018 tarih, 2018/8482 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112000TL bedel ile Alacaklı: FATMA YOKARIBAŞ lehine haciz işlenmiştir. 28.11.2018 tarih, 28545 yevmiye
- \* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 27/11/2018 tarih, 2018/21511 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112500TL bedel ile Alacaklı: ADİL YURDDAŞ lehine haciz işlenmiştir. 28.11.2018 tarih, 28547 yevmiye

#### **Rehinler Bölümü:**

- Denizbank A.Ş. lehine 1. dereceden, % 60 faiz oranlı, FBK müddetle, 1.954.000.-TL bedelle ipotek kaydı. (31.10.2011 tarih-16233 yevmiye)

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

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

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
Taşınmazlar için son üç yılda alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.
<b>SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Taşınmazın imar durumu için Süleymanpaşa Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Süleymanpaşa Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre konu taşınmazlar; 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; ayrık nizam, TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, Hmaks: 3 kat, yoldan çekme : 5 m, komşu parselden çekme : 3 m yapılaşma koşullarında " Konut Alanı " lejantlıdır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde mevcut takyidat kayıtları kısıtlayıcı olmadığından, devredilebilmelerine engel bulunmamaktadır.

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

GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne " Arsalar " başlığı altında alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

Belediyede yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için hazırlanmış bir proje ve ruhsata rastlanmamıştır.

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Belediyede yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için hazırlanmış bir proje ve ruhsata rastlanmamıştır. Rapora konu parsellerin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır. Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazlar üzerinde yapı ruhsatı gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### İmar Durumu:

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre konu taşınmazlar; 1/1.000 Ölçekli Barboros Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; ayrık nizam, TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, Hmaks: 3 kat, yoldan çekme : 5 m, komşu parselden çekme : 3 m yapılaşma koşullarında " Konut Alanı " lejantlıdır.

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

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.



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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

### **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER**

#### **6.1. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

#### **6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

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

- \* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- \* Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- \* Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **6.3. PROJE GELİŞTİRME (Kat Karşılığı-Hâsılat Paylaşımı) ANALİZİ YAKLAŞIMI**

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

### **7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

### **8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR**

Değerleme konusu mülkün bulunduğu Tekirdağ İli, Süleymanpaşa ilçesi, Barbaros Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 20 seviyesinde olup, yakın çevrede, mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla altyapı çalışmalarının devam ettiği bir lokasyondadır.

#### **8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER**

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Çevrede alt yapının tamamlanmış olması,
- Yola ve yeşil alana olan terklerinin yapılmış net konut arsası olmaları,
- Deniz yönüne doğru eğimli olmaları,
- Proje geliştirmeye uygun büyüklükte olmaları.

#### **8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER**

- 8103 parselin yüzölçümünün küçüklüğü ve sınırının düz olmaması sebebiyle tasarım ve uygulama esnasında yaşanacak problemler,
- İmar yollarının kısmen açılmış olması,
- Bölge gelişimin yavaş olması ve ikincil konut niteliğinde olması.



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

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

#### EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

##### ARSA EMSALLERİ:

**Gizli Emlak, 0 (282) 260 50 85;** Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ve aynı yapılaşma şartlarına haiz (Hmaks: 9.50, E: 0,30) 532,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(470 TL/m2 \* 0.90 (yüksek şerefiye) = 423 TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (542) 769 95 00;** Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ve aynı yapılaşma şartlarına haiz (Hmaks: 9.50, E: 0,30) 5124 parselde kain 346,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 275.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha üstün ve limana yakın bölgede olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(795 TL/m2 \* 0.85 (yüksek şerefiye) = 676 TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (532) 331 61 62;** Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ve aynı yapılaşma şartlarına haiz (Hmaks: 9.50, E: 0,30) 5389 parselde kain 772,79 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 330.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz lokasyon olarak daha vasat olduğundan, birim fiyatına düşük şerefiye uygulanmıştır. **(427 TL/m2 \* 1.25 (düşük şerefiye) = 534 TL/m2)**

##### KONUT EMSALLERİ:

**Sahibinden, 0 (532) 451 83 54;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Markon Sitesinde 3. katta konumlu 2+1 kullanımlı, 80 m2 alanlı mesken 205.000 TL bedelle satılıktır. **(2.563 TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (507) 498 39 36;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Markon Sitesinde giriş katta konumlu 2+1 kullanımlı, 80 m2 alanlı mesken 175.000 TL bedelle satılıktır. **(2.188 TL/m2)**

**Premar Yenibosna Temsilciliği, 0 (212) 550 60 00;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 3 katlı, içi bakımlı, 200,00 m2 kullanım alanlı villa 450.000 TL bedelle satılıktır. **(2.250 TL/m2)**

### 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazların yargıya intikal eden bir durumlarının olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

### 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

### 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

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

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

## 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN KABULLERİ

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Arsa niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkullerin yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkullere göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülklerin yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazların ulaşım imkânlarının kolaylığı, çevrede alt yapının tamamlanmış olması, yola ve yeşil alana olan terklerinin yapılmış net konut arsası olmaları, deniz yönüne doğru eğimli olmaları, proje geliştirmeye uygun büyüklükte olmaları gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, 8103 parselin yüzölçümünün küçüklüğü ve sınırının düz olmaması sebebiyle tasarım ve uygulama esnasında yaşanacak problemler, imar yollarının kısmen açılmış olması, bölge gelişiminin yavaş olması ve ikincil konut niteliğinde olması gibi olumsuz özellikleri de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur. Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

### Proje Geliştirme Yöntemi Kabulleri

- Konu taşınmazlar halihazırda terkleri yapılmış konut imarlı parsellerdir.
- Konu taşınmazların yapılaşma kısıtları TAKS: 0,30, KAKS: 0,90, 3 kat olduğundan, emsal alanları bu kısıtlar kullanılarak yapılmış, hesaplamalar tablo şeklinde rapor içeriğinde gösterilmiştir.
- Mevcut imar durumu göz önünde bulundurularak, konu taşınmazlar üzerine; 201 ada 1 parselde 3 adet 3 katlı apartman yerleşimi, 8103 parselde 1 adet 3 katlı apartman yerleşimi ve 8104 parselde 3 adet 3 katlı apartman yerleşimi planlanmıştır.
- Ekspertize konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede arsa sahipleriyle genelde % 35 ile kat karşılığı anlaşıldığı tespit edilmiştir.
- İnşaata yaklaşık 12 ay içerisinde biteceği kabul edilmiştir. Yapılan proje geliştirme analizinde proje riski 201 ada 1 parsel ve 8104 parsel için % 10, 8103 parsel için % 3 olarak kabul edilmiştir. Bu risk; bölgedeki inşaat mevsimi ile ilgili kısıtlar ve ekonomik konjonktür değişimleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. **8103 parselin konjonktür riskinin daha düşük olmasının sebebi, metrekafe olarak daha düşük ve satışı kolay dairelerin inşasının planlanmasıdır.**

## 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazların ulaşım imkânlarının kolaylığı, çevrede alt yapının tamamlanmış olması, yola ve yeşil alana olan terklerinin yapılmış net konut arsası olmaları, deniz yönüne doğru eğimli olmaları, proje geliştirmeye uygun büyüklükte olmaları gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, 8103 parselin yüzölçümünün küçüklüğü ve sınırının düz olmaması sebebiyle tasarım ve uygulama esnasında yaşanacak problemler, imar yollarının kısmen açılmış olması, bölge gelişiminin yavaş olması ve ikincil konut niteliğinde olması ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak; 201 ada 1 parsel için 550,00 TL/m<sup>2</sup>, 8103 parsel için 585,00 TL/m<sup>2</sup> ve 8104 parsel için 575,00 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında taşınmazların mahallindeki satış değeri KDV hariç ~ 4.600.000.-TL (DörtmilyonaltıyüzbinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Nihai Satış Değer Takdiri (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)			
	Birim Değer ( TL/m <sup>2</sup> )	Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Değer ( TL)
<b>201 ADA 1 PARSEL DEĞERİ</b>	550,00 .-TL/m <sup>2</sup>	4.058,40 m <sup>2</sup>	2.232.120,00 .- TL
<b>8103 PARSEL DEĞERİ</b>	585,00 .-TL/m <sup>2</sup>	624,71 m <sup>2</sup>	365.455,35 .- TL
<b>8104 PARSEL DEĞERİ</b>	575,00 .-TL/m <sup>2</sup>	3.482,94 m <sup>2</sup>	2.002.690,50 .- TL
<b>Şerefiye, Diğer Unsurlar, Düzeltme</b>			-265,85 .- TL
<b>Taşınmazın Toplam Değeri</b>			<b>4.600.000,00 .- TL</b>
			<b>Dörtmilyonaltıyüzbin Türk Lirası</b>

### Proje Geliştirme Yöntemi Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde; arsa sahipleri ve müteahhitleri arası anlaşmanın % 35 ile yapıldığı ve bölgedeki dairelerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ortalama ve pazarlıklı değerleri dikkate alınmıştır. Yapılan tespit sonrası dairelerin satışlarının yapılarak nakde dönüşümlerini sağlamak amacıyla birim fiyatın 2.100,00 TL/m<sup>2</sup> olabileceği öngörülmüştür. (Bu öngörünün dayanağı Emsaller ve Değerlendirmeler bölümünde, yakın bölgedeki daire emsalleri ve şerefiyeleri gözetilerek bulunan değerlerdir.) Aşağıdaki tablolarda her bir parsel için Proje Geliştirme Analizi yapılarak tespit edilen değerler gösterilmiştir.

<b>Proje Geliştirme Tablosu (201 ADA 1 PARSEL)</b>	
KAT KARŞILIĞI ORANI (%)	35%
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	4.058,40
KAKS	0,90
EMSAL ALAN (M2)	3.652,56
DAİRE ALANI (M2)	101,46
DAİRENİN SATILABİLİR M2 BİRİM FİYATI (TL/M2)	2.100,00
KISITA GÖRE TOPLAM DAİRE SAYISI	36
TOPLAM CİRO (TL)	7.670.376,00
YAPI BİRİM MALİYETİ (3 B YAPI SINIFI-TL/M2)	966
TOPLAM ALAN (M2)	3.652,56
EMSAL ALAN (M2)	3.652,56
PROJE MALİYETİ (TL)	3.528.372,96
TOPLAM CİRO (TL)	7.670.376,00
RİSK SONRASI CİRO (TL)	6.903.338,40
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PAY (TL)	2.416.168,44
ARSA BİRİM FİYATI (TL/M2)	595,35

<b>Proje Geliştirme Tablosu (8103 PARSEL)</b>	
KAT KARŞILIĞI ORANI (%)	35%
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	624,71
KAKS	0,90
EMSAL ALAN (M2)	562,24
DAİRE ALANI (M2)	62,47
DAİRENİN SATILABİLİR M2 BİRİM FİYATI (TL/M2)	2.100,00
KISITA GÖRE TOPLAM DAİRE SAYISI	9
TOPLAM CİRO (TL)	1.180.701,90
YAPI BİRİM MALİYETİ (3 B YAPI SINIFI-TL/M2)	966
TOPLAM ALAN (M2)	562,24
EMSAL ALAN (M2)	562,24
PROJE MALİYETİ (TL)	543.122,87
TOPLAM CİRO (TL)	1.180.701,90
RİSK SONRASI CİRO (TL)	1.145.280,84
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PAY (TL)	400.848,30
ARSA BİRİM FİYATI (TL/M2)	641,66

<b>Proje Geliştirme Tablosu (8104 PARSEL)</b>	
KAT KARŞILIĞI ORANI (%)	35%
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	3.482,94
KAKS	0,90
EMSAL ALAN (M2)	3.134,65
DAİRE ALANI (M2)	87,07
DAİRENİN SATILABİLİR M2 BİRİM FİYATI (TL/M2)	2.100,00
KISITA GÖRE TOPLAM DAİRE SAYISI	36
TOPLAM CİRO (TL)	6.582.756,60
YAPI BİRİM MALİYETİ (3 B YAPI SINIFI-TL/M2)	966
TOPLAM ALAN (M2)	3.134,65
EMSAL ALAN (M2)	3.134,65
PROJE MALİYETİ (TL)	3.028.068,04
TOPLAM CİRO (TL)	6.582.756,60
RİSK SONRASI CİRO (TL)	5.924.480,94
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PAY (TL)	2.073.568,33
ARSA BİRİM FİYATI (TL/M2)	595,35

Yapılan proje geliştirme analizine göre konu taşınmazların tamamının değeri ~ 4.890.000,00.-TL (DörtmilyonsekizyüzdoksanbinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

### 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. **Taşınmazlar arsa nitelikli olduğundan kira analizi yapılmamıştır.**

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

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

GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne " Arsalar " başlığı altında alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.



## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 26 (yirmialtı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ



**-Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;**

4.600.000.-TL (DörtmilyonaltıyüzbinTürkLirası)

~ 759.954.-EURO (YediyüzellidokuzbindokuzyüzellidörtEuro)

~ 869.483.-USD (SekizyüzaltmışdokuzbindörtüyüzseksenüçAmerikanDoları)

\*(31.12.2018 tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 5.2905.-TL, EURO Satış Kuru 6.0530.-TL olarak alınmıştır.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
AHMET ÖNDER ORAL SPK LİSANS NO: 402508 	NİL BİRSEN ORAL SPK LİSANS NO: 403129 

**12.EKLER**













**TAKBİS BELGELERİ**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 201 / 1					
Zemin No	: 51283544	Yüzölçümü	: 4.058,40					
İl / İlçe	: TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Ana Taş. Nitelik	: Arsa					
Kurum Adı	: Süleymanpaşa TM							
Mahalle / Köy Adı	: BARBOROS Mah.							
Mevki	: TAVANLI ÇEŞME							
Çift / Sayfa No	: 89 / 8763							
Kayıt Durum	: Aktif							
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>								
Stok No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
144706349	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.058,40	İhraz İşlemi (YSM) - 21/06/2011 - 9545	- -		
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Şehit	İcra Hacz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 31/08/2018 tarih 2018/15422 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 9080130413 TL bedel ile Alıcaklı : sıvaş-kopak lehine hacz işlemiştir.		31/08/2018 - 20300	--				
Şehit	İhracı Hacz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nın 27/11/2018 tarih 2018/8482 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 112000 TL - (Alıcaklı : FATMA YOKARBAŞ )		28/11/2018 - 28545	--				
Şehit	İhracı Hacz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nın 28/11/2018 tarih 2018/21511 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 112500 TL - (Alıcaklı : adli yurtdışı )		28/11/2018 - 28547	--				
İpotek								
Alıcaklı	Milyetlendi?	Borç	Faiz	Derece-Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368387/316169	Evet	1.954.000,00 TL	% 60	1 / 0	F.B.K.	31/10/2011-16233	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Rapor Tarihi / Sayı : 03.12.2018 / 1321							3	

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 81/03 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011-16233	--		
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 81/04 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011-16233	--		
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 201 Adı 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011-16233	--		
İpotek ŞBİ Bilgisi							
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
			-	--			
Düştürmeler							
* Tesis edilen yerhiz ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						Raporlayan: tk43858 Osman SEVER Kaydına Uygundur. 03.12.2018	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: / 8103					
Zemin No	: 51281542	Yükümlü	: 024.1					
İ / İlçe	: TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Ana Taş. Nitelik	: Arsa					
Kurum Adı	: Süleymanpaşa TM							
Mahalle / Köy Adı	: BARBOROS Mah.							
Mevki	: TAVANLI ÇEŞME							
Çiz. / Sayfa No	: 89 / 8761							
Kayıt Durum	: Aktif							
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>								
Sistem No	Malik	Ekirtili No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Etilme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
144706547	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		624,71	İraz İflemi (TSM) - 21.05/2011 - 9545 - . . .			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.				
Şeh	İcrâ Hâciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 31/08/2018 tarih 2018/15422 sayılı Hâciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13 TL bedel ile Alacaklı : sıvaş kopuk lehine hâciz işlemiştir.		31/08/2018 - 20309	--				
Şeh	İhtiyati Hâciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nın 27/11/2018 tarih 2018/8482 sayılı Hâciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 112000 TL . (Alacaklı : FATMA YOKARIBAŞ )		28/11/2018 - 28545	--				
Şeh	İhtiyati Hâciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nın 28/11/2018 tarih 2018/21511 sayılı Hâciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 112500 TL . (Alacaklı : adli yurddış )		28/11/2018 - 28547	--				
<b>İpotek</b>								
Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368387/316169	Evet	1.954.000,00 TL	% 60	1 / 0	F.B.K.	31/10/2011 - 16233	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
<b>İpotekin Konduğu Hisse Bilgisi</b>								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.			
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 81 03 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011 - 16233	--			
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 81 04 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011 - 16233	--			
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 201 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011 - 16233	--			
<b>İpotek Ş.Bİ Bilgisi</b>								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.				

Paper Tarih / Sayf : 03.12.2018 13:21

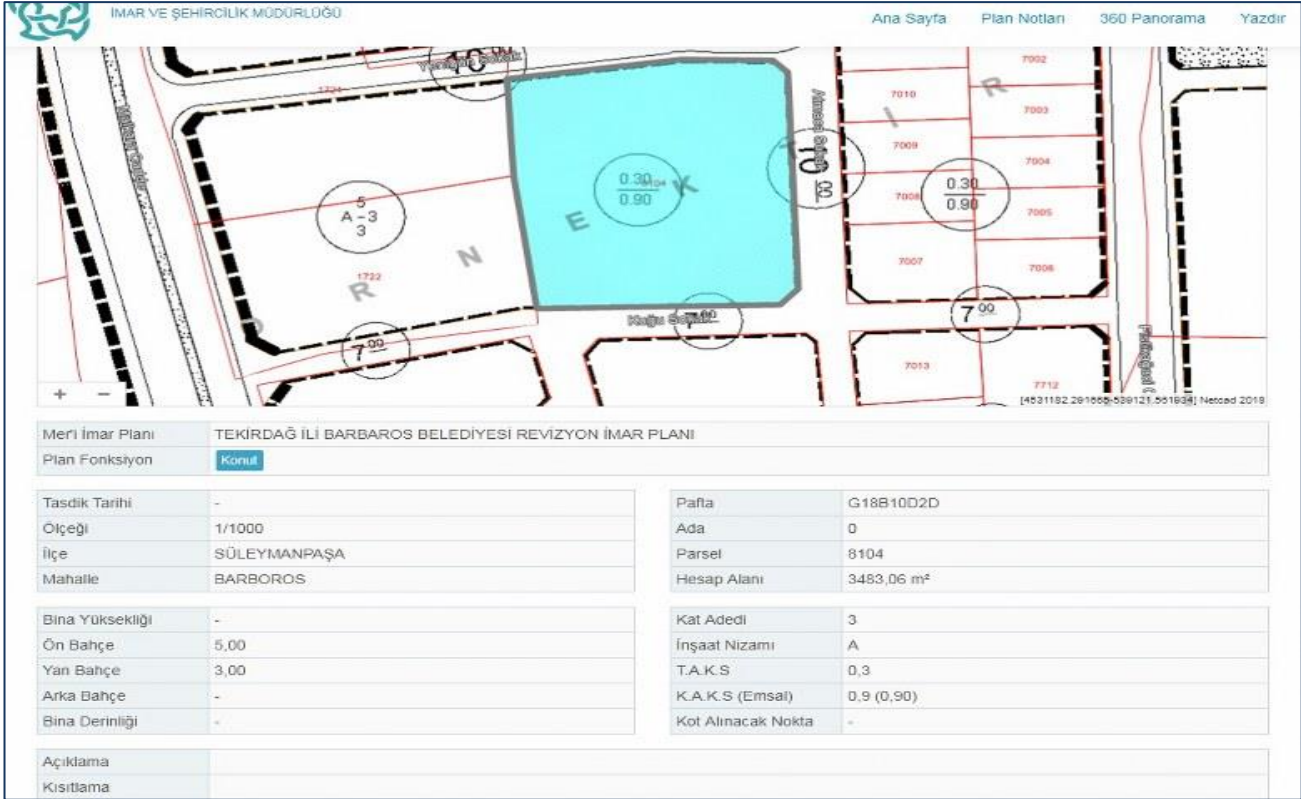
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: / 8104					
Zemin No	: 51281543	Yükümlü	: 3.482,94					
İ / İlçe	: TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Ana Taş. Nitelik	: Arsa					
Kurum Adı	: Süleymanpaşa TM							
Mahalle / Köy Adı	: BARBOROS Mah.							
Mevki	: TAVANLI ÇEŞME							
Çiz. / Sayfa No	: 89 / 8762							
Kayıt Durum	: Aktif							
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>								
Sistem No	Malik	Ekirtili No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Etilme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
144706348	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		3.482,94	İraz İflemi (TSM) - 21.05/2011 - 9545 - . . .			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.				
Şeh	İcrâ Hâciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 31/08/2018 tarih 2018/15422 sayılı Hâciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13 TL bedel ile Alacaklı : sıvaş kopuk lehine hâciz işlemiştir.		31/08/2018 - 20309	--				
Şeh	İhtiyati Hâciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nın 27/11/2018 tarih 2018/8482 sayılı Hâciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 112000 TL . (Alacaklı : FATMA YOKARIBAŞ )		28/11/2018 - 28545	--				
Şeh	İhtiyati Hâciz : BAKIRKÖY 13. İCRA DAİRESİ nın 28/11/2018 tarih 2018/21511 sayılı Hâciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 112500 TL . (Alacaklı : adli yurddış )		28/11/2018 - 28547	--				
<b>İpotek</b>								
Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368387/316169	Evet	1.954.000,00 TL	% 60	1 / 0	F.B.K.	31/10/2011 - 16233	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
<b>İpotekin Konduğu Hisse Bilgisi</b>								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.			
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 81 03 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011 - 16233	--			
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 81 04 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011 - 16233	--			
Süleymanpaşa TM - BARBOROS Mah. 201 Ada 1 Parsel	1 / 1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.954.000,00 TL	31/10/2011 - 16233	--			

Paper Tarih / Sayf : 03.12.2018 13:21

## İMAR DURUMU







## COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ





**GYO YAZISI**



**Tarih:26.12.2018**

**DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.**

**Tekirdağ ili, Merkez İlçe 201 Ada, 1 Parsel ile 8103 ; 8104 nolu Parseldeki arsa üzerine DENİZBANK A.Ş. lehine 31.10.2011 tarihli, 16233 yevmiye numaralı, 1.954.000,00 TL tutarındaki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.**

**Saygılarımızla,**

**Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ**



**YEŞİL BAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Adres: Yılanlı Ayaşma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:16 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tel: 0212 705 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861**

**BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDDK.0.13.00.0-140-89-13521  
Konu: Değerleme Yetkisi

23 Nisan 2012

**DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde istenenlere, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projeli veya gayrimenkul başlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Kurula yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurulumuzun yapacağı bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci maddesi uyarınca da, ekte tarafımıza gönderilen bildirim formunun Analiz ve Hazırlanması bölümü ile ilgili yolda 2 defa ilgili alımlar sonuna kadar olan 15 gün içerisinde Kurulumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurula 07/04/2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının oluşturulması olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili eden personel tarafından yer alan nitelikleri taşıyanları gerektirir, bu duruma tevvik edilecek belgelerin eksikliğinde ediminin ilgili kişilerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerine binaen konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anlamlı maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili kişiler tarafından takip edilmesini gerektirir, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddeleri aykırı durumlar ile karşılaşılmaya halinde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerinin durumu "uygulanmaz" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kabulü personeli olmamakla birlikte sözleşmeler olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadıkları tespiti, bu nitelikleri tevvik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilişkisi 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerine uyarınca görevlerini Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddeleri aykırı durumlar ile karşılaşılmaya halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına yoluna gidileceği söz konusu edilecektir.

Notusuz Bulunan No: 911 Kavaklıdere 06060 ANKARA  
Tel: (0312) 451 60 65 Faks: (312) 424 08 71  
İnternet adresi: www.dega.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerle hazırlanmaları dahil), raporlarda "Yasadışı Durum Değeri" ve (Ekspertiz istenen yerin konusu, durumu, kullanılabilirliği, büyüklüğü ve çevre etenselleri gibi öznitelikler alınarak satışı kabiliyeti), mevzuatı gerektiren diğer nitelikler hakkında raporun yapıldığı duruma ve alımla göre değerlendirilme değeri" maddelerinde yer alan hususların titizlikle değerlendirilmesini 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların titizlikle değerlendirilmesi hakkında konu hususları içermeyen "kısıt raporu" formatında rapor hazırlanmasında ve değerlendirmesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulün karşılaştırılması amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin "birim fiyatlarına" ilişkin raporlarda mutlaka yer verilmesini önem gösterilmiştir.

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirilmesinde en az yüzde beş oranında paydaş sahip ve yönetimi kurulmuş değerlendirme raporuna imzalamaya yetkili verilen ortak tarafından imzalanmayan, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların nitelik itibarıyla birer örneklerinin mutlaka baskıya gönderilmesi hususlarında azami önem gösterilmiştir.

"Gerektirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyuma hususunda azami önem gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir haksız alımla kullanılmaması bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağamsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

"Sözleşmeler olarak rapor hazırlanılan kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilişkin hükümlerine karşın, gayrimenkul alımı, pazarlanması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlere ilişkin emremlerini gerektiren dikkate alınmalıdır. Söz konusu yükümlülüklerin değerlendirme raporuna tarafında takip edilecek emsal komisyoncusu yapıldığına tespit edilmiş durumunda sözleşmelerin sonlandırılmasına yönelik tedbirler alınması,

"Sözleşmeler olarak çalışan kişilerle hazırlanılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*[Signature]*  
Özgür DALGİÇ  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C. BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

№02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.15-268  
Konu : 4739

18.3/2008

**DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Çankaya Cad. Kırhançay Sok. No:43/S  
06700 GÖP / ANKARA

22 OCAK 2013

İlg: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlg:de kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulma Lisansına Alınmaları İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulma Lisansı alınması talep edilmiştir.

Konunun görüşülmesi Kurul Kararı Organ'un 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulma Lisansı alınması tabiihinin onaylanması kararlaştırılmıştır.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir. Ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme yapıldığı tarihte 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasının Ulaştırması Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırması Değerleme Standartlarına uyum sağlanmasını ve bunları uygulanmalarını zorunlu olmaktadır.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzun isteneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarını tespit edilmiş halinde Kuruluma istisnadan çıkarılması yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasından gayrimenkul değerlendirme hizmetleri bölümünde "genel deyimler ve açıklar" başlıklı kısmında yer alan sirküli bilgilendirme formu formatında uygun olarak tarafınıza hazırlanacak sirküli bilgilendirme formunu Kurulumuz web sayfasından ilgili bölümünde yer verilmesini ve güncel tutulmasını önem gösterilmiştir.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*[Signature]*  
Ceylan İKİZLER  
Daire Başkanı

ANKARA: 0312 451 60 65 / FAX: 0312 424 08 71 / İNTERNET: www.dega.org.tr / ANKARA: 0312 451 60 65 / FAX: 0312 424 08 71 / İNTERNET: www.dega.org.tr

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014  
No : 403129

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Nil Birsen ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[Signature]*  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

*[Signature]*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013  
No:402508

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet Önder ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[Signature]*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

*[Signature]*  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR