

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_159)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Merkezefendi Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak,
2945 ada 25 parsel, Zeytinburnu/İSTANBUL**

" BETONARME KARGİR İŞYERİ "

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 RAPORUN KAPSAMI
- 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

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 (DEVREDİLEBİLİMESİNE 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 HAZİR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

- 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
- 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
- 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

11. SONUÇ

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

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_159_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Topkapı/İSTANBUL adresinde yer alan Yeşil GYO'na ait 1/2 hissenin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 159 nolu

2.8. 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.

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.

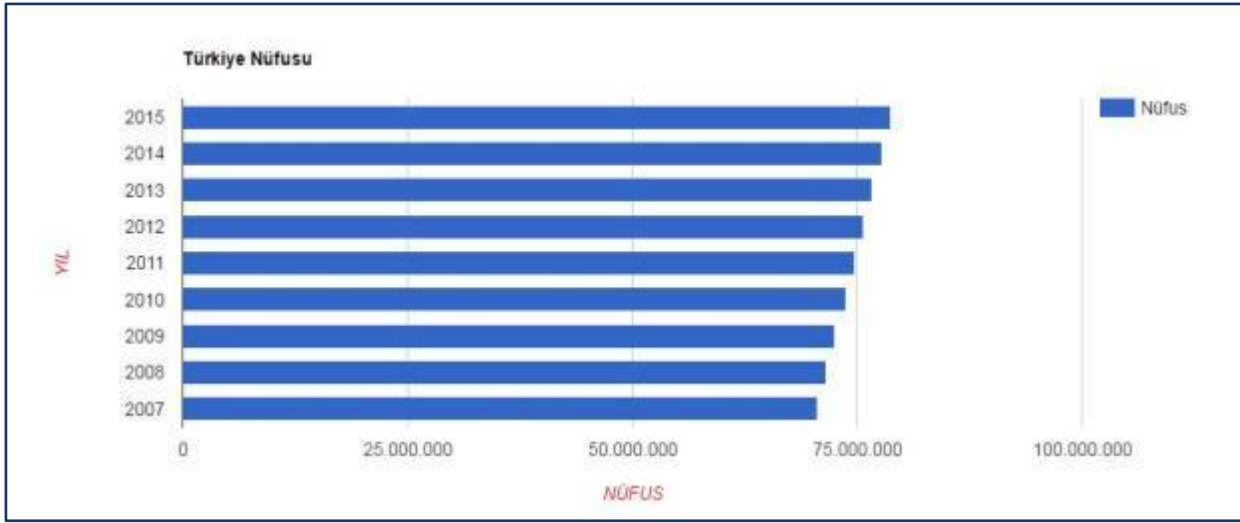
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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.

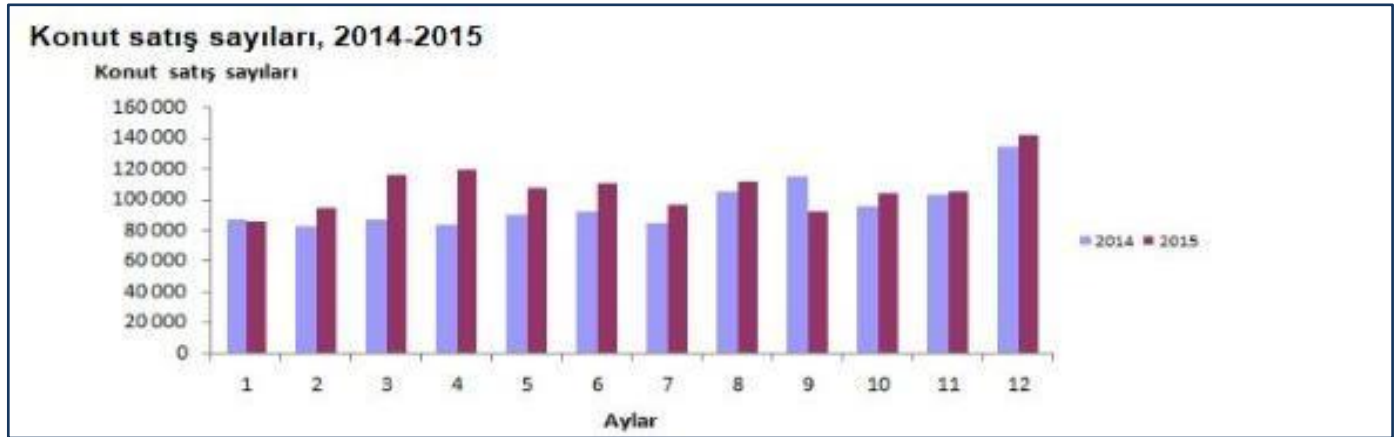
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin 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.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Türkiye genelinde 2015 yılında 1.289.320 konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterdi. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 146.537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 434.388 tanesi ipotekli, 854.932 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,6 oranında azalış göstererek 40.283 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.826 konut satışı ve %21,9 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %55 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102.316 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17.769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 oldu. Ankara 10.611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.861 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

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.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68.567 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 oldu. Ankara 8.015 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.650 konut satışı ile İzmir izledi.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

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. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 14.657.434 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu Caddesi üzerinde 15 kapı numaralı yerde konumlu olan Yeşil Plaza'dır.

Değerlemeye konu taşınmaz (Yeşil Plaza) ; 3 bodrum, alt zemin, zemin, 17 normal ve tesisat katı olmak üzere 23 katlıdır. Arazideki eğimden faydalanarak plazanın girişi iki farklı kotta gerçekleştirilmiştir. Çarşı ve otopark bölümlerinin girişleri -5.50 kotundaki alt zemin katın Mevlevihane Yolu Caddesi cephesinde; ofis ve mağaza bölümlerinin girişleri ise +0.00 kotundaki üst zemin katın D-100 Karayolu cepesinde yer almaktadır.

Yapı Ruhsatına göre kat bazında alanların dağılımı şu şekildedir;

- 1,2,3. bodrum katlar ve alt zemin : 20.898,47 m2
- Zemin kat (Üst zemin) : 3.435,77 m2
- 1. Kat : 3,558,78 m2
- 2. kat : 877,62 m2
- 3. - 17. normal katlar : 8.280,14 m2 (tesisat katı dahil) olmak üzere
- TOPLAM : 37.050,78 m2 şeklindedir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu Caddesi üzerinde 15 kapı numaralı yerde konumlu olan Yeşil Plaza'dır.

Taşınmazın yakın çevresinde sanayi sitelerinin yanı sıra, Nef ve Avrupa Konutları gibi marka konut projeleri de yer almaktadır. Bölgenin yakın gelecekte konut kullanımı anlamında ön plana çıkacağı, saha çalışmasındaki tespitlerde gözlemlenmiştir.

D-100 Karayolu üzerinde yer alan taşınmaz, çevresinin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

İstanbul'un şehir içerisindeki en büyük sanayi bölgelerinden birisi olan Cevizlibağ/Maltepe bölgesinde konumlanan taşınmazın bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

- Otogar3km
- Aksaray.....3,7 km
- İncirli.....4 km
- Bakırköy.....6 km
- Eminönü.....7 km
- Havaalanı.....10 km

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Binanın onaylı mimari projesine göre kat bazında kullanım fonksiyonu ve katlarda yer alan bağımsız bölümleri gösterir tablo aşağıdadır.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Fonksiyonu
3. Bodrum Kat	----	Otopark, su deposu ve teknik hacimler
2. Bodrum Kat	----	Otopark ve sığınak
1. Bodrum kat	----	Otopark ve teknik hacimler
Alt Zemin	1	Mağaza ve otopark
Alt Zemin	2	Mağaza
Alt Zemin	3	Mağaza
Üst Zemin	4	Mağaza
Üst Zemin	5	Mağaza
1. normal kat	6	Mağaza
1. normal kat	7	Mağaza
1. normal kat	8	Mağaza
1. normal kat	9	Mağaza
2. Normal Kat	10	Restaurant
3. Normal Kat	11	Ofis/Büro
4. Normal Kat	12	Ofis/Büro
5. Normal Kat	13	Ofis/Büro
6. Normal Kat	14	Ofis/Büro
7. Normal Kat	15	Ofis/Büro
8. Normal Kat	16	Ofis/Büro
9. Normal Kat	17	Ofis/Büro
10. Normal Kat	18	Ofis/Büro
11. Normal Kat	19	Ofis/Büro
12. Normal Kat	20	Ofis/Büro
13. Normal Kat	21	Ofis/Büro
14. Normal Kat	22	Ofis/Büro
15. Normal Kat	23	Ofis/Büro
16. Normal Kat	24	Ofis/Büro
17. Normal Kat	25	Ofis/Büro
Tesisat Katı		VRC Üniteleri, asansör makine daireleri

İşçilik ve kullanılan malzeme standartları yüksektir. Bina dışı, D-100 Karayolu (ön) ve yan cephelerde alüminyum kompozit panel ve reflekte cam, arka cephede ise akrilik dış cephe boyasıdır. Kapı doğramaları alüminyum, cam ve ahşaptan mamuldür. Ofis bölümlerinde zeminler yükseltilmiş döşeme (tüm elektrik ve veri kabloları bu kısımda yer almaktadır) üzeri halı kaplı, duvarlar saten boya ve alüminyum seperatör, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan/taş yünü/ perfore metal asma tavadır. Boş olan ofislerin bazı kısımlarında asma tavanlar sökülmüş vaziyettedir.

Yeşil Kundura Mağazasının zemini seramik, duvarları saten boya ve kısmen ahşap panel kaplama, tavanı ise plastik boyalı kaset döşemidir. İçerisinde (proje dışı olarak) çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle asma kat oluşturulmuştur.

İç mekan kapı doğramaları, alüminyum doğramalı cam kapı veya laminant kaplamadır. Kat girişlerinde pass-card sistemi mevcuttur.

Binanın mevcut durumu itibarıyla kat bazındaki alan dağılımı:

- 1,2,3. bodrum katlar ve alt zemin : 20.898,47 m²
- Zemin kat (Üst zemin) : 3.435,77 m²
- Asma kat: 1.350,00 m²
- 1. Kat : 3,558,78 m²
- 2. kat : 877,62 m²
- 3. - 17. normal katlar : 8.280,14 m² (tesisat katı dahil) olmak üzere
- TOPLAM : 38.400,78 m² şeklindedir.

Binanın katlara göre mevcut kullanım durumu gösterir tablo aşağıdadır.

3. Bodrum Kat	Otopark, su deposu ve teknik hacimler
2. Bodrum Kat	Otopark ve depo
1. Bodrum kat	Otopark
Alt Zemin	Ofisler (Boş)
Üst Zemin	Ofisler (boş) ve Yeşil Kundura Mağazası
1. normal kat	Ofis-Mağaza (Boş)
2. Normal Kat	Ofis-Mağaza (Boş)
3. Normal Kat	Ofis-Mağaza (Boş)
4. Normal Kat	Ofis(Boş)
5. Normal Kat	Askon
6. Normal Kat	Koskeb
7. Normal Kat	Ofis (Boş)
8. Normal Kat	Ofis (Boş)
9. Normal Kat	Emlak Port
10. Normal Kat	Ofis (Boş)
11. Normal Kat	Ofis (Boş)
12. Normal Kat	Yeşil İnşaat
13. Normal Kat	Yeşil Holding
14. Normal Kat	Ofis (Boş)
15. Normal Kat	Yeşil Global Satış Ofisi
16. Normal Kat	Yeşil Kundura
17. Normal Kat	Yeşil GYO
Tesisat Katı	Yeşil Holding yönetim ofisi ve misafirhane

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m2)	YEŞİL GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m2)(1/2)	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	TAPU TARİHİ
1	Alt Zemin	1	Mağaza	132/2730	344,91	172,46	16189	253	25087	29.12.2015
2	Alt Zemin	2	Mağaza	84/2730	219,49	109,75	16189	253	25088	29.12.2015
3	Alt Zemin	3	Mağaza	72/2730	188,13	94,07	16189	253	25089	29.12.2015
4	Üst Zemin	4	Mağaza	228/2730	595,75	297,88	16189	253	25090	29.12.2015
5	Üst Zemin	5	Mağaza	504/2730	1316,92	658,46	16189	253	25091	29.12.2015
6	1	6	Mağaza	132/2730	344,91	172,46	16189	253	25092	29.12.2015
7	1	7	Mağaza	72/2730	188,13	94,07	16189	253	25093	29.12.2015
8	1	8	Mağaza	60/2730	156,78	78,39	16189	253	25094	29.12.2015
9	1	9	Mağaza	252/2730	658,46	329,23	16189	253	25095	29.12.2015
10	2	10	Restaurant	120/2730	313,55	156,78	16189	253	25096	29.12.2015
11	3	11	Büro	66/2730	172,45	86,23	16189	253	25097	29.12.2015
12	4	12	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	253	25098	29.12.2015
13	5	13	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	253	25099	29.12.2015
14	6	14	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25100	29.12.2015
15	7	15	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25101	29.12.2015
16	8	16	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25102	29.12.2015
17	9	17	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25103	29.12.2015
18	10	18	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25104	29.12.2015
19	11	19	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25105	29.12.2015
20	12	20	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25106	29.12.2015
21	13	21	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25107	29.12.2015
22	14	22	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25108	29.12.2015
23	15	23	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25109	29.12.2015
24	16	24	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25110	29.12.2015
25	17	25	Büro	72/2730	188,13	94,07	16189	254	25111	29.12.2015

* 15.12.2016 tarihinde saat 16:37 itibarıyla yapılan incelemede, aşağıda yer takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Şerhler Hanesinde;

- ❖ 99 yıllığı 1 TL den Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi. 02.09.1999 tarih ve 2781 yevmiye no ile

Rehinler Hanesinde;

- ❖ Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1.1 dereceden 28.11.2014 tarih ve 14451 yevmiye no ile 226.000.000,-(para birimi belirtilmemiştir) tutarında ipotek mevcuttur.
- ❖ Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1.2 dereceden 28.11.2014 tarih ve 14451 yevmiye no ile 226.000.000,- (para birimi belirtilmemiştir) tutarında ipotek mevcuttur.
- ❖ Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 2. dereceden 02.02.2014 tarih ve 14568 yevmiye no ile 96.000.000,- (para birimi belirtilmemiştir) tutarında ipotek mevcuttur.
- ❖ Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 3. dereceden 24.06.2015 tarih ve 8225 yevmiye no ile 44.000.000,- (para birimi belirtilmemiştir) tutarında ipotek mevcuttur.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	: 15.12.2016 tarihinde saat 16:37' da TKGM portalında yapılan incelemeye göre, 2945 ada 25 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 1/2 hissesi 29.12.2015 tarihinde YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir.
Zeytinburnu BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde 23.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasına göre rapora konu 45 nolu parselin kısmen (yaklaşık 6.900 m2) "Merkezi İş Alanı" olarak gösterilen bölgede kısmen de "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Plan notlarına göre Merkezi İş Alanı Yapılaşma şartları; 1. Minimum parsel büyüklüğü 2000 m2 dir. 2. Yüzölçümü minimum parsel büyüklüğünden az olan parsellerin tevhid şartı bulunmaktadır. 3. 3.000 m2 den küçük parseller için; TAKS: 0,20 E:2,00 Hmax: 45 m 4. 3.000 m2 den büyük parseller için; TAKS: 0,20 E: 2,50 Hmax: 45 m 5. TAKS ve KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır. 6. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır. 7. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. 8. Donatı alanları (yol, meydan, yeşil alan) bila bedelle kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz. 9. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır. 10. Bu alanda a) Hizmet sektörüne ait binalar, b)Kültür ve Eğlence tesisleri, c) Ticaret ve Yönetim merkezleri, d) Sergi, satış binaları, e) Basın-yayın binaları, yapılabilir şeklinde belirlenmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut ipotek kaydı kısıtlayıcı olmadığından, devredilebilmesine 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

BEDAŞ lehine olan kira şerhi GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhleri ise finansman sağlamak amacıyla taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde sunulmuştur.

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

Söz konusu taşınmazın dosyası Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer almaktadır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde,

1. Taşınmazın; 04.12.1997 tarih 6162 nolu onaylı projesinin, 04.12.1997 tarih ve 97/6162 nolu yapı Ruhsatının, 05.12.2000 tarih ve 2580 nolu yapı kullanım izin belgesinin olduğu görülmüştür.

Ayrıca dosyasındaki yazışmalarda;

2. Alt zemin katta yer alan 1,2 ve 3 nolu dükkanların birleştirildiği, bina otopark alanının 2.340 m2 kısmının dükkanlara ilave edildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle 600 m2 kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu, üst zemin katta yer alan 4 ve 5 nolu dükkanların birleştirildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemle 750 m2 kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu ve ruhsat ve eklerine aykırı yapılan bu değişikliklerle ilgili olarak belediyece 20.08.2001 tarih ve 0868 nolu yapı tatil tutanağı düzenlendiği,
3. Belediye encümeninin ise 04.09.2001 tarih, 2001/639 nolu ve 27.09.2001 tarih, 2001/707 nolu kararı ile ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan bu değişikliklere ilişkin 3194 sayılı imar kanununun 32. ve 42. maddeleri gereğince para cezası ve yıkım kararı aldığı hususları belirlenmiştir.

Bina genel hatlarıyla (oturma alanı, kat adedi, bina kontürleri açısından) ruhsatına ve eki projesine uygun inşa edilmiş ve Yapı Kullanım İzin Belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmiştir. Ancak projesine aykırı olarak alt zemin ve üst zemin katlarda çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiş asma katlar mevcuttur. Bu kısımlar için alınmış yıkım kararı bulunması sebebiyle değerlemede ruhsat alanı dikkate alınmıştır.

Rapor konusu 1,2,3,4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı bulunması sebebiyle bu bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı açısından GYO portföyünde yer alması sakıncalıdır. Bu bağımsız bölümlerin projeye uygun hale getirilmeleri ya da mevcut durumları için yasal izinlerin (tadilat ruhsatı) alınması halinde GYO portföyünde yer alabilirler.

Konuyla ilgili olarak, rapor ekinde Yeşil GYO yetkilileri ile Belediye arasında Tadilat Ruhsatı için gerekli yazışmaların yapıldığı beyanı sunulmuştur. Diğer bağımsız bölümler (6 ila 25 nolu) belediye incelemeleri açısından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın; 04.12.1997 tarih 6162 nolu onaylı projesinin, 04.12.1997 tarih ve 97/6162 nolu yapı Ruhsatının, 05.12.2000 tarih ve 2580 nolu yapı kullanım izin belgesinin olduğu görülmüştür.

İmar Durumu:

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde 23.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasına göre rapora konu 45 nolu parselin kısmen (yaklaşık 6.900 m2) "Merkezi İş Alanı" olarak gösterilen bölgede kısmen de "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre Merkezi İş Alanı Yapılaşma şartları;

1. Minimum parsel büyüklüğü 2000 m2 dir.
2. Yüzölçümü minimum parsel büyüklüğünden az olan parsellerin tevhid şartı bulunmaktadır.
3. 3.000 m2 den küçük parseller için;
TAKS: 0,20
E:2,00
Hmax: 45 m
4. 3.000 m2 den büyük parseller için;
TAKS: 0,20
E: 2,50
Hmax: 45 m
5. TAKS ve KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
6. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
7. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
8. Donatı alanları (yol, meydan, yeşil alan) bila bedelle kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
9. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.
10. Bu alanda
 - a) Hizmet sektörüne ait bürolar,
 - b) Kültür ve Eğlence tesisleri,
 - c) Ticaret ve Yönetim merkezleri, şeklinde belirlenmiştir.
 - d) Sergi, satış binaları,
 - e) Basın-yayın binaları yapılabilir.

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

Değerleme konusu taşınmazların ilk yapı ruhsatının alındığı dönemde (04.12.1997) Yapı Denetim Kanunu yürürlükte değildir. Söz konusu kanun 29.06.2001 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu sebepten dolayı yapı denetim kanununa tabi değildirler.

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faiz oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Sanayi ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı Topkapı-Maltepe bölgesinde konumlanması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- İç mekanlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Açık ve kapalı otopark alanlarına sahip olması,

- Katların dekoratif yapı malzemeleriyle istenildiği şekilde düzenlenebilir mimari planlamaya sahip olması,
- Üst katlarda deniz manzarasının bulunması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Boş kısımlarının dekorasyon malzemelerinin kısmen eksik 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 mesken-ofis fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip mesken-ofisler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

İŞYERİ - BİNA EMSALLERİ

Çiğdem Emlak, 0 212 809 04 45:

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 5.000 m2 alanlı arsa üzerinde konumlu 20.000 m2 kapalı alana sahip 20 yıllık işyeri binası 50.000.000 TL bedelle satılıktır. **(10.000,00 TL/m2)**

AGM Emlak, 0 212 661 15 15:

Taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde konumlu 300 m2 alanlı 25 yıllık 4 katlı bina 1.000.000 USD bedelle satılıktır. **(11.762,33 TL/m2)**

Demirok Emlak, 0 212 664 31 09

Taşınmaz ile aynı bölgede, Parima Rezidansta muhtelif katlardaki 48 m2 alanlı ofisler 680.000 TL bedelle satılıktır. **(14.167 TL/m2)**

Ada Emlak, 0 212 466 32 11

Taşınmaz ile aynı bölgede, içerisinde banka kiracısı bulunan, 2 bölümden oluşan, 900 m2 mağaza 7.500.000 TL bedelle satılıktır. **(8.333 TL/m2)**

Realty World, 0 216 399 23 13

E-5 Karayoluna cepheli zemin katı 350 m2, asma katı 150 m2 olmak üzere toplam 500 m2 alanlı 2 katlı dükkan 25.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(50,00 TL/m2)**

Remax, 0 216 677 10 10

E-5 Karayoluna cepheli plaza bünyesinde konumlu 250 m2 alanlı ofis 12.000 TL/ay bedelle kiralıktır. **(48,00 TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

Aydinoğlu Gayrimenkul, 0 212 679 55 02

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, E-5 cepheli, 6.849 m2 ticaret alanı, E: 2,50 imara sahip arsa 29.000.000 USD bedelle satılıktır. **(12.878 TL/m2)**

Palancı Emlak, 0 212 483 20 50

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, 3.500 m2 ticaret alanı, E: 2,00 imara sahip arsa 22.500.000 USD bedelle satılıktır. **(19.553 TL/m2)**

İz Gayrimenkul, 0 212 236 96 18

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, 4.700 m2 ticaret alanı, E: 2,00 imara sahip arsa 25.000.000 USD bedelle satılıktır. **(16.179 TL/m2)**

Palancı Emlak, 0 212 483 20 50

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, 3.200 m2 ticaret alanı, E:2,00 imara sahip arsa 20.000.000 USD bedelle satılıktır. **(19.010 TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 2945 ada 25 parselde kain mülktür. Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Yeşil Plaza dahilindeki bağımsız bölümlerin Yeşil GYO' ya ait kısmıdır. (25 adet b.b.)

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın merkezi konumu, ulaşım imkanlarının kolaylığı, sanayi ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı Topkapı-Maltepe bölgesinde konumlanması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, iç mekanlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması, açık ve kapalı otopark alanlarına sahip olması, katların dekoratif yapı malzemeleriyle istenildiği şekilde düzenlenebilir mimari planlamaya sahip olması, üst katlarda deniz manzarasının bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, boş kısımlarının dekorasyon malzemelerinin kısmen eksik olması gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Maliyet Yöntemi Kabulleri

- Değerlemeye konu gayrimenkulün çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun emsaller ile konu gayrimenkulün arsa değerinin aynı olacağı kabul edilmiştir.
- Konu gayrimenkulün ruhsat ve iskan belgesindeki tetkikler, saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2016 Birim Maliyet Listesi' ndeki 5 B yapı sınıfına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.
- İnşaat Maliyeti hesaplanırken, 5 B yapı sınıfı baz alınmış, 1.610 TL/m² birim fiyata % 20 amortisman uygulanarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki arsalar incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılarak, konu arsa için 20.000 TL/m² fiyat tespit edilmiştir.
- Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.

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 Maliyet 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, taşınmazın merkezi konumu, ulaşım imkanlarının kolaylığı, sanayi ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı Topkapı-Maltepe bölgesinde konumlanması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, iç mekanlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması, açık ve kapalı otopark alanlarına sahip olması, katların dekoratif yapı malzemeleriyle istenildiği şekilde düzenlenebilir mimari planlamaya sahip olması, üst katlarda deniz manzarasının bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, boş kısımlarının dekorasyon malzemelerinin kısmen eksik olması gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir kat için birim metrekare değerler, takdir edilmiştir. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 190.309.722,00.-TL (YüzdoksanmilyonüçyüzdokuzbinikiyüzirmiikiTürkLirası) Yeşil GYO' ya ait kısmın değeri 95.154.861,00.-TL (Doksanbeş milyonyüzellidörtbinsekizyüzaltmışbirTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ					
KAT NO	B.B. NO	YASAL KULLANIM ALANI (M2)	TAKDİR EDİLEN BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	YEŞİL GYO 'YA AİT KISMIN DEĞERİ (TL)
Alt Zemin	1	756,00	12.000,00 TL	9.072.000,00 TL	4.536.000,00 TL
Alt Zemin	2	480,00	12.000,00 TL	5.760.000,00 TL	2.880.000,00 TL
Alt Zemin	3	528,00	12.000,00 TL	6.336.000,00 TL	3.168.000,00 TL
Üst Zemin	4	1.536,00	13.000,00 TL	19.968.000,00 TL	9.984.000,00 TL
Üst Zemin	5	1.722,00	13.000,00 TL	22.386.000,00 TL	11.193.000,00 TL
1	6	1.092,00	10.000,00 TL	10.920.000,00 TL	5.460.000,00 TL
1	7	504,00	10.000,00 TL	5.040.000,00 TL	2.520.000,00 TL
1	8	480,00	10.000,00 TL	4.800.000,00 TL	2.400.000,00 TL
1	9	1.620,00	10.000,00 TL	16.200.000,00 TL	8.100.000,00 TL
2	10	1.015,86	10.000,00 TL	10.158.600,00 TL	5.079.300,00 TL
3	11	587,96	8.500,00 TL	4.997.694,00 TL	2.498.847,00 TL
4	12	587,96	8.500,00 TL	4.997.694,00 TL	2.498.847,00 TL
5	13	587,96	8.500,00 TL	4.997.694,00 TL	2.498.847,00 TL
6	14	587,96	8.500,00 TL	4.997.694,00 TL	2.498.847,00 TL
7	15	587,96	8.500,00 TL	4.997.694,00 TL	2.498.847,00 TL
8	16	587,96	8.500,00 TL	4.997.694,00 TL	2.498.847,00 TL
9	17	587,96	8.500,00 TL	4.997.694,00 TL	2.498.847,00 TL
10	18	587,96	9.500,00 TL	5.585.658,00 TL	2.792.829,00 TL
11	19	587,96	9.500,00 TL	5.585.658,00 TL	2.792.829,00 TL
12	20	587,96	9.500,00 TL	5.585.658,00 TL	2.792.829,00 TL
13	21	587,96	9.500,00 TL	5.585.658,00 TL	2.792.829,00 TL
14	22	587,96	9.500,00 TL	5.585.658,00 TL	2.792.829,00 TL
15	23	587,96	9.500,00 TL	5.585.658,00 TL	2.792.829,00 TL
16	24	587,96	9.500,00 TL	5.585.658,00 TL	2.792.829,00 TL
17	25	587,96	9.500,00 TL	5.585.658,00 TL	2.792.829,00 TL
TOPLAM DEĞER				190.309.722,00 TL	95.154.861,00 TL

Maliyet Yöntemi Analizi

Taşınmazın arsası için bölge emsallerinden faydalanılmış olup, arsa payı oranında fiyat takdiri yapılmıştır. Bu fiyatlamaların üzerine 5 B yapı sınıfından yapı değeri eklenmiştir. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 205.500.000,00.-TL (İkiyüzbeşmilyonTürkLirası) Yeşil GYO' ya ait kısmın değeri 102.750.000,00.-TL (YüzikimilyonyediyüzellibinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ													
KAT NO	B.B.NO	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIRI DEĞERİNE % 20 AMORTİSMAN UYGULANMIŞTIR. (TL/M2)	YAPI DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (M2)	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)	ŞERHİYE (TL)	ŞERHİYE UYGULANMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	YEŞİL GYO' YA AİT DEĞER (TL)
Alt Zemin	1	Mağaza	756,00	1.288,00	973.728,00	132/2730	344,91	20.000,00	6.898.200,00	7.871.928,00	2.128.072,00	10.000.000,00	5.000.000,00
Alt Zemin	2	Mağaza	480,00	1.288,00	618.240,00	84/2730	219,49	20.000,00	4.389.800,00	5.008.040,00	1.991.960,00	7.000.000,00	3.500.000,00
Alt Zemin	3	Mağaza	528,00	1.288,00	680.064,00	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.442.664,00	1.557.336,00	6.000.000,00	3.000.000,00
Üst Zemin	4	Mağaza	1.536,00	1.288,00	1.978.368,00	228/2730	595,75	20.000,00	11.915.000,00	13.893.368,00	4.106.632,00	18.000.000,00	9.000.000,00
Üst Zemin	5	Mağaza	1.722,00	1.288,00	2.217.936,00	504/2730	1316,92	20.000,00	26.338.400,00	28.556.336,00	1.443.664,00	30.000.000,00	15.000.000,00
1	6	Mağaza	1.092,00	1.288,00	1.406.496,00	132/2730	344,91	20.000,00	6.898.200,00	8.304.696,00	3.695.304,00	12.000.000,00	6.000.000,00
1	7	Mağaza	504,00	1.288,00	649.152,00	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.411.752,00	2.588.248,00	7.000.000,00	3.500.000,00
1	8	Mağaza	480,00	1.288,00	618.240,00	80/2730	156,78	20.000,00	3.133.600,00	3.753.840,00	1.246.160,00	5.000.000,00	2.500.000,00
1	9	Mağaza	1.620,00	1.288,00	2.086.560,00	252/2730	658,46	20.000,00	13.169.200,00	15.255.760,00	2.744.240,00	18.000.000,00	9.000.000,00
2	10	Restaurant	1.015,86	1.288,00	1.308.427,68	120/2730	313,55	20.000,00	6.271.000,00	7.579.427,68	2.420.572,32	10.000.000,00	5.000.000,00
3	11	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	66/2730	172,45	20.000,00	3.449.000,00	4.206.297,63	1.293.702,37	5.500.000,00	2.750.000,00
4	12	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
5	13	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
6	14	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
7	15	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
8	16	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
9	17	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
10	18	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
11	19	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
12	20	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
13	21	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
14	22	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
15	23	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
16	24	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
17	25	Büro	587,96	1.288,00	757.297,63	72/2730	188,13	20.000,00	3.762.600,00	4.519.897,63	980.102,37	5.500.000,00	2.750.000,00
TOPLAM DEĞER (TL)			18.553,32						142.666.000,00	166.562.676,16	38.937.323,84	205.500.000,00	102.750.000,00

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 Maliyet 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, " Maliyet Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin katlara göre değişiklik gösterdiği (20.-TL/m2-75.-TL/m2) tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Binada kat mülkiyeti kurulmuş ve iskan alınmıştır. Rapor konusu 1,2,3,4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı bulunması sebebiyle bu bağımsız bölümlerin projeye uygun hale getirilmeleri ya da mevcut durumları için yasal izinlerin (tadilat ruhsatı) alınması gerekmektedir.

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

Rapor konusu 1,2,3,4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı bulunması sebebiyle bu bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı açısından GYO portföyünde yer almaları sakıncalıdır. Bu bağımsız bölümlerin projeye uygun hale getirilmeleri ya da mevcut durumları için yasal izinlerin (tadilat ruhsatı) alınması halinde GYO portföyünde yer alabilirler. Konuyla ilgili olarak, rapor ekinde Yeşil GYO yetkilileri ile Belediye arasında Tadilat Ruhsatı için gerekli yazışmaların yapıldığı beyanı sunulmuştur. Diğer bağımsız bölümler (6 ila 25 nolu) belediye incelemeleri açısından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

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, " **Maliyet Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 33 (otuzüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

-**Maliyet Yöntemine göre Yeşil GYO' ait kısmın Nihai Değer Takdiri;**

102.750.000,00.-TL (YüzikimilyonyediyüzellibinTürkLirası)

~ 26.806.678.-EURO (Yirmialtı milyonsekiyüzaltıbinaltıyüz yetmişsekizEuro)

~ 28.391.820.-USD (Yirmisekizmilyonüçyüzdoksanbirbinsekizyüz yirmiAmerikanDoları)

- **Sigorta Değeri; (2016 Birim Maliyet Tablosu 5 B Yapı Sınıfı-Amortisman Düşülmemiştir.)**

29.870.845,20.-TL (Yirmidokuzmilyonsekiyüz yetmişbinsekizyüz kırkbeşTürkLirasıyirmiKuruş)' dir.

*(06.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.619.-TL, EURO Satış Kuru 3.833.-TL 'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Nil Birsen ORAL
SPK Lisans No : 403129



KONTROL
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



12.EKLER







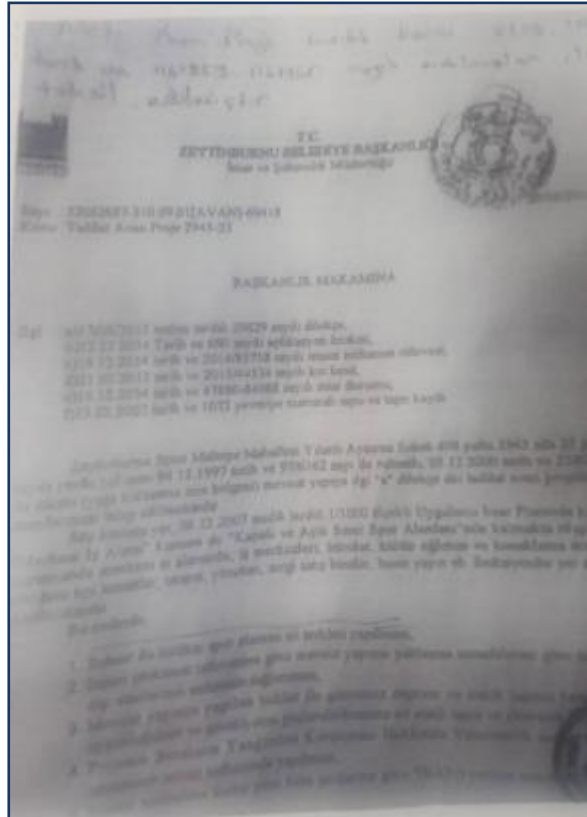
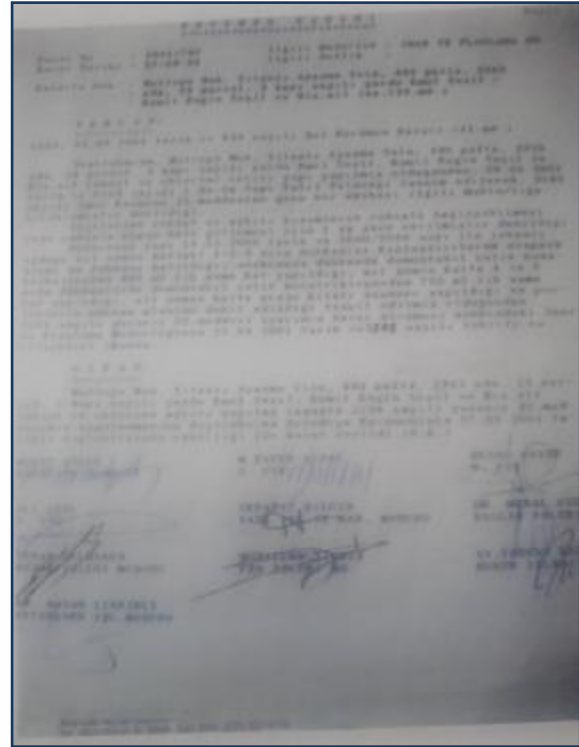
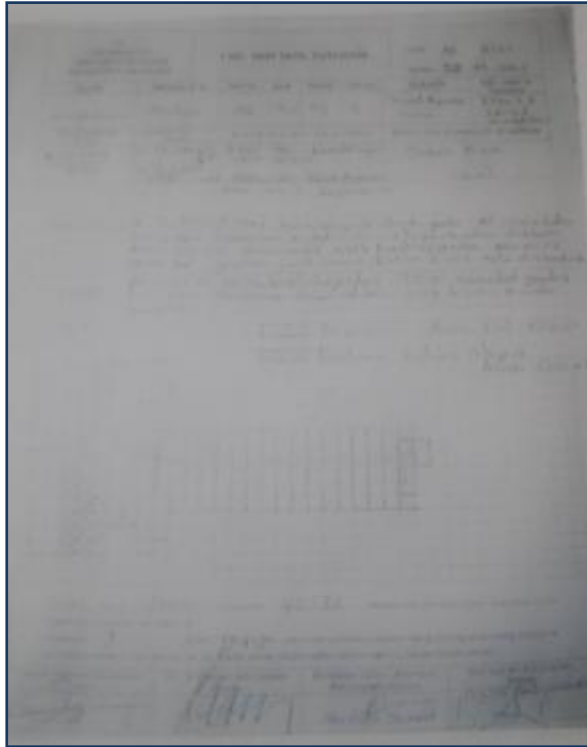
[illegible][illegible]

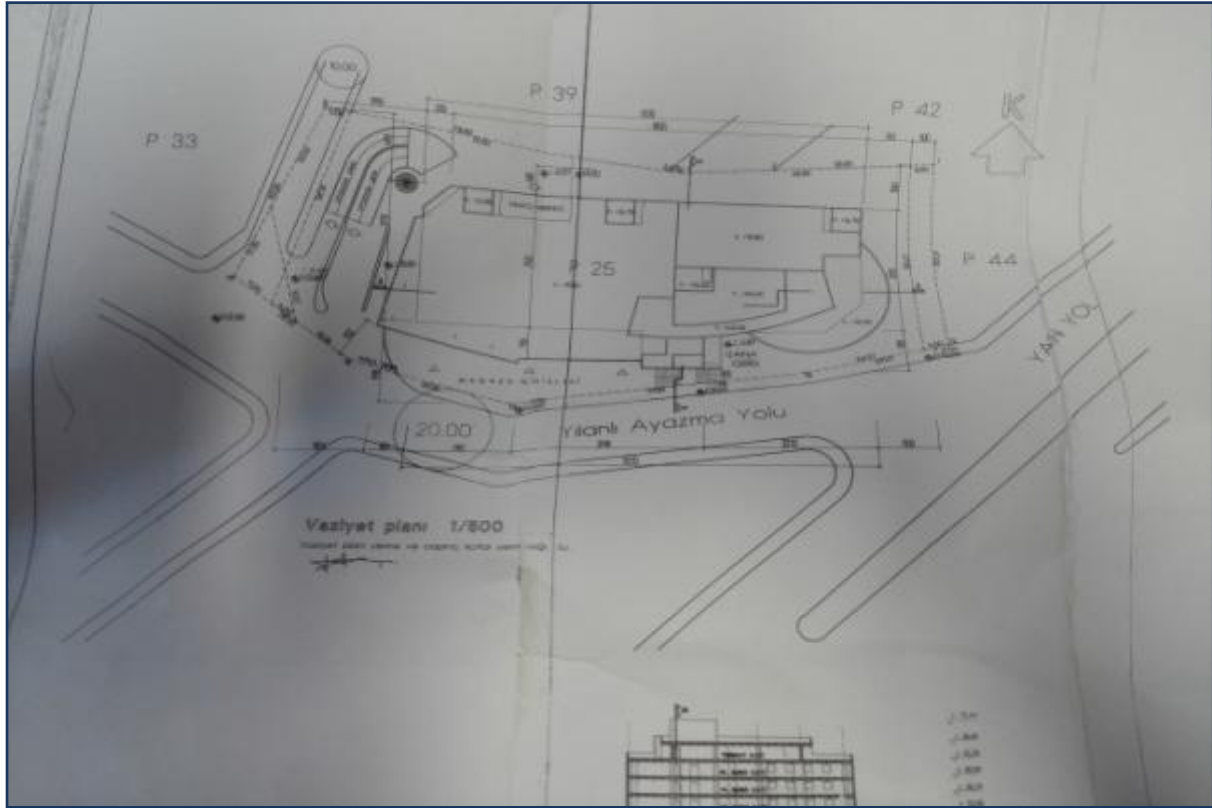
[STATE FILE RECORD]

LOT	SECTION	TOWNSHIP	RANGE	COUNTY	STATE	DATE	REMARKS
1	36	12	10	10	10	10	10

LOT	SECTION	TOWNSHIP	RANGE	COUNTY	STATE	DATE	REMARKS
1	36	12	10	10	10	10	10

[illegible]





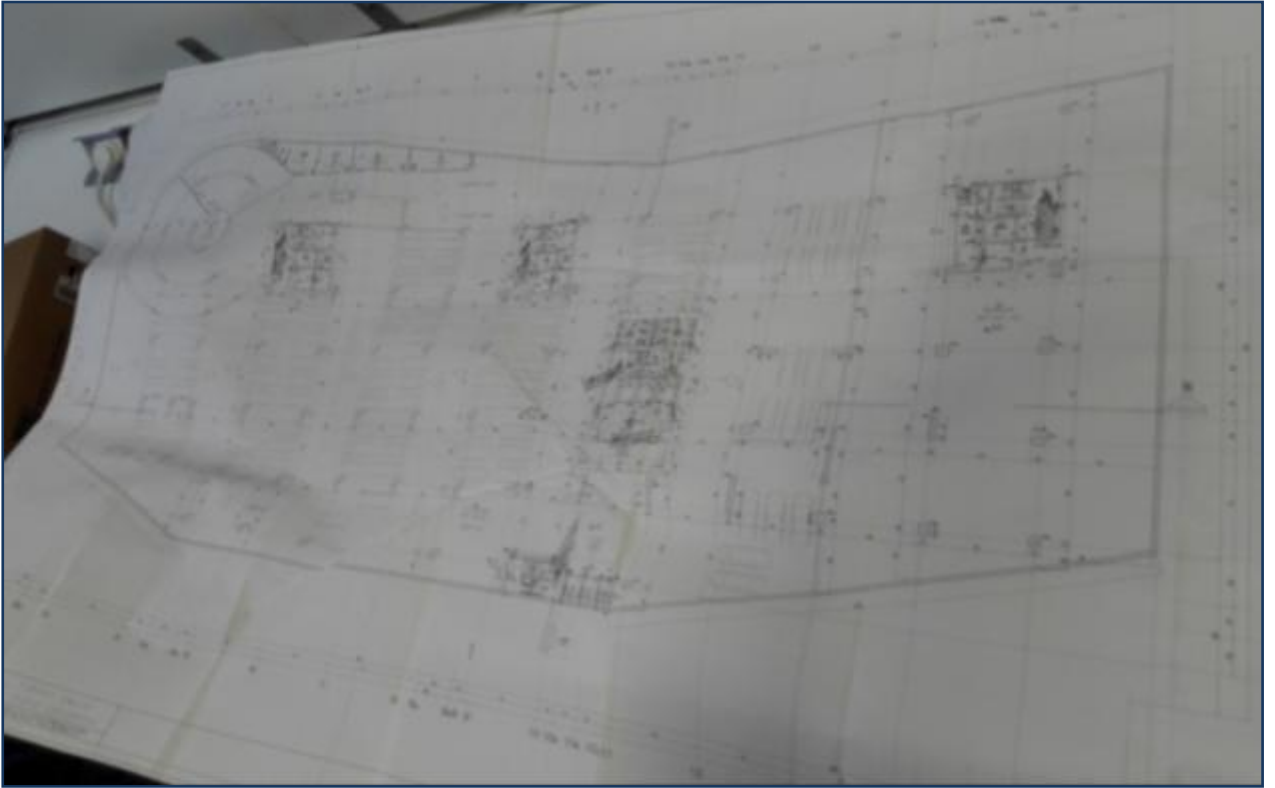
Yukarıda belirtilen mülkiyet yapılan taşınmazın tapu kayıtları:
İl: İstanbul İlçe: Zeytinburnu ss: Merkez Efendi
Pafta No: 498 Ada: 2945 Parsel: 25

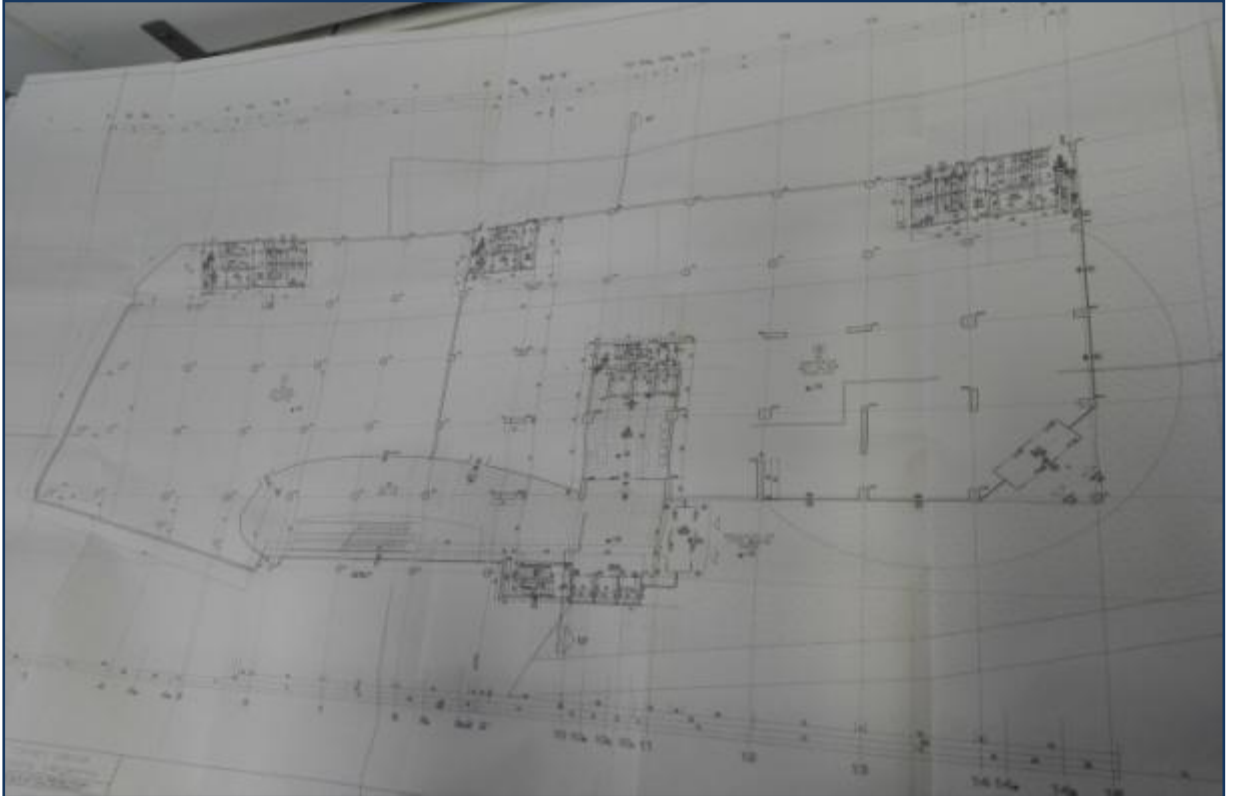
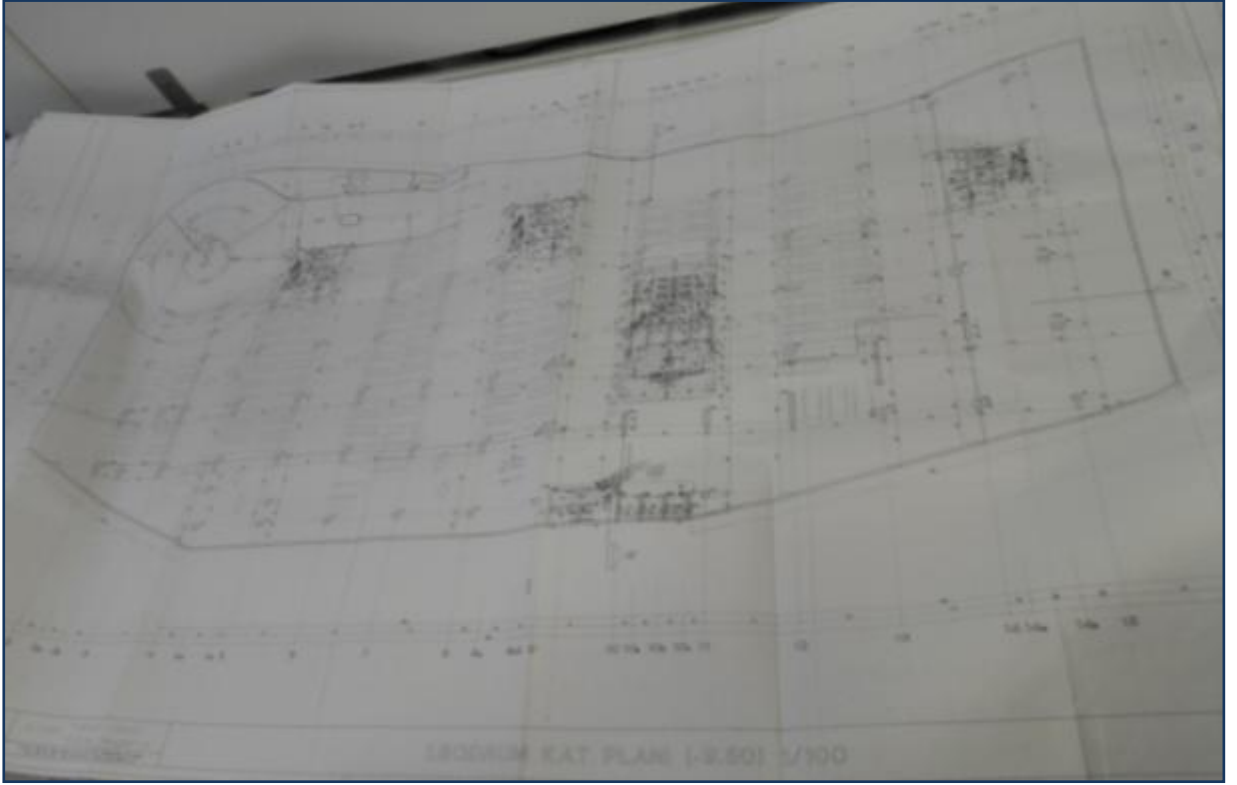
Yukarıda tapu kayıtları belirtilen taşınmazda kat mülkiyetinin kurulması ile ilgili olarak 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununun 12/D maddesi hükmü uyarınca aşağıdaki bağımsız bölüm listesinin tarafımızdan düzenlendiğini beyan ederiz.

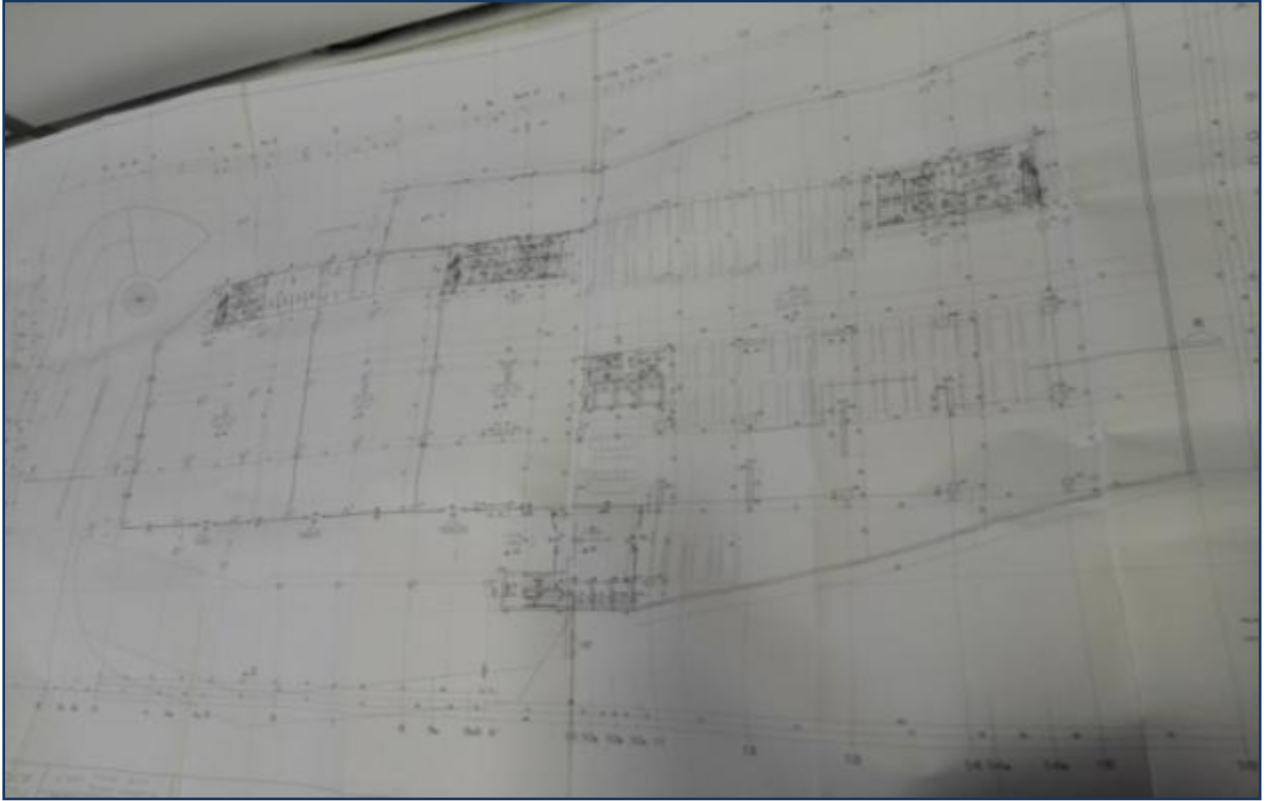
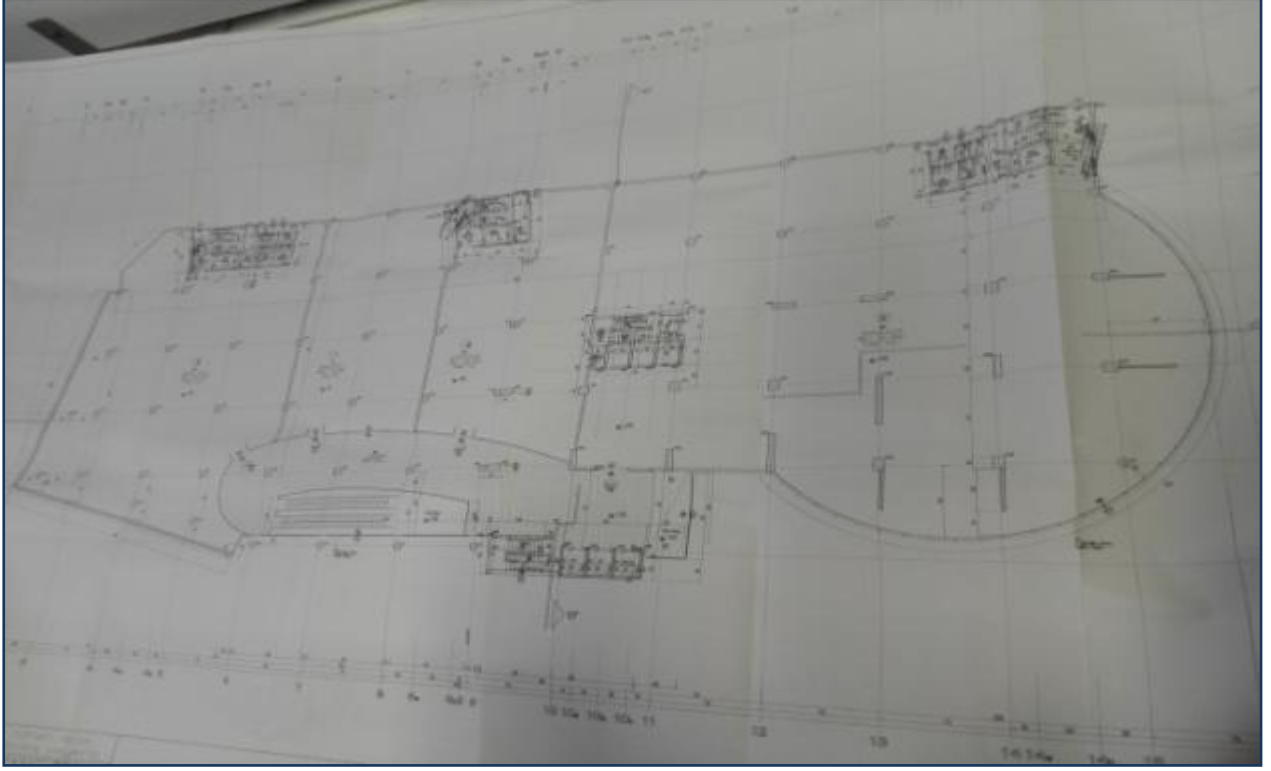
Bağ. Böl. No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Arsa Payı	Ekliantileri	Maliki	İmza
1	Zemin Kat	Dükkan	132/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
2	Zemin Kat	Dükkan	84/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
3	Zemin Kat	Dükkan	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
4	Zemin Kat	Dükkan	228/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
5	Zemin Kat	Dükkan	504/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
6	1. Kat	Dükkan	132/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
7	1. Kat	Dükkan	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
8	1. Kat	Dükkan	80/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
9	1. Kat	Dükkan	252/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
10	2. Kat	Lokanta	120/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
11	3. Kat	Büro	66/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
12	4. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
13	5. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
14	6. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
15	7. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
16	8. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
17	9. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
18	10. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
19	11. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
20	12. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
21	13. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
22	14. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
23	15. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
24	16. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
25	17. Kat	Büro	72/2730	-	1/2 Emel Yeşil- 1/2 Kamil Engin Yeşil	
Toplam 25 Bağımsız Bölüm			2730/2730			

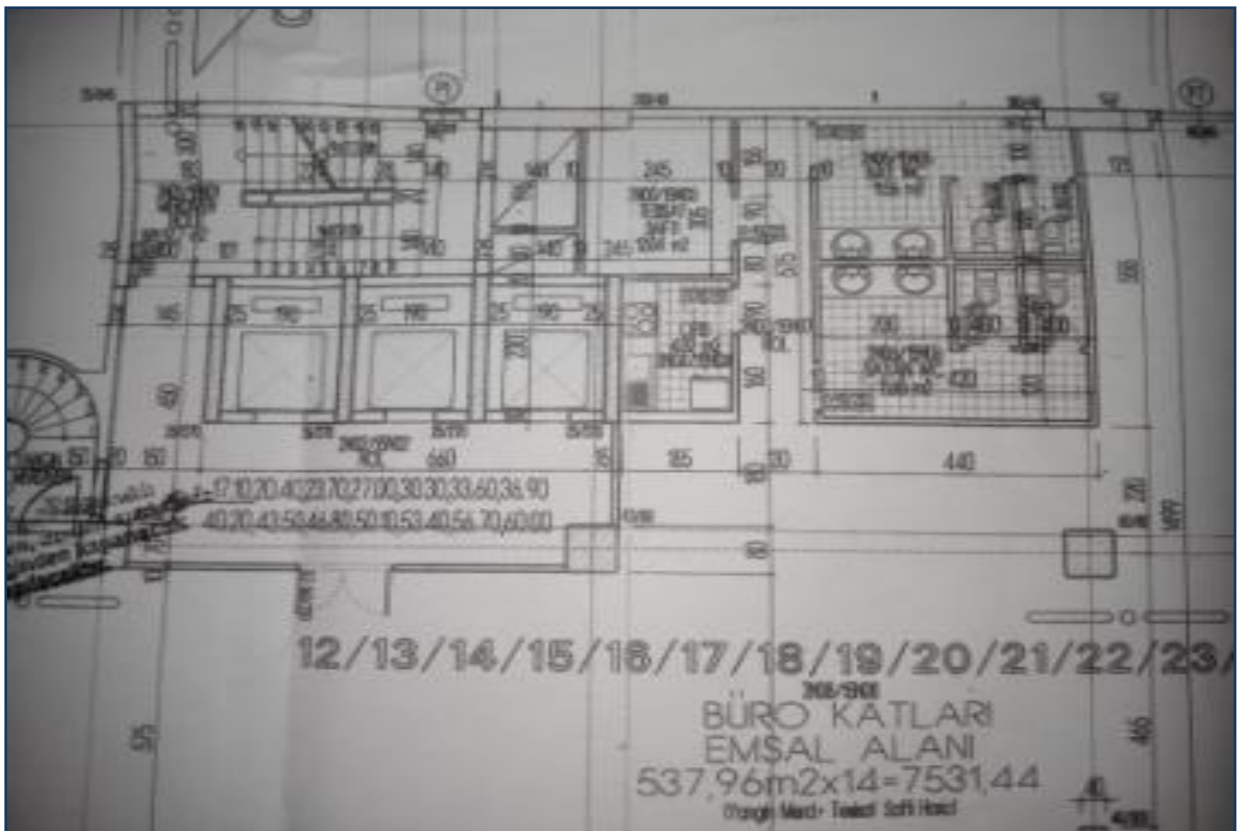
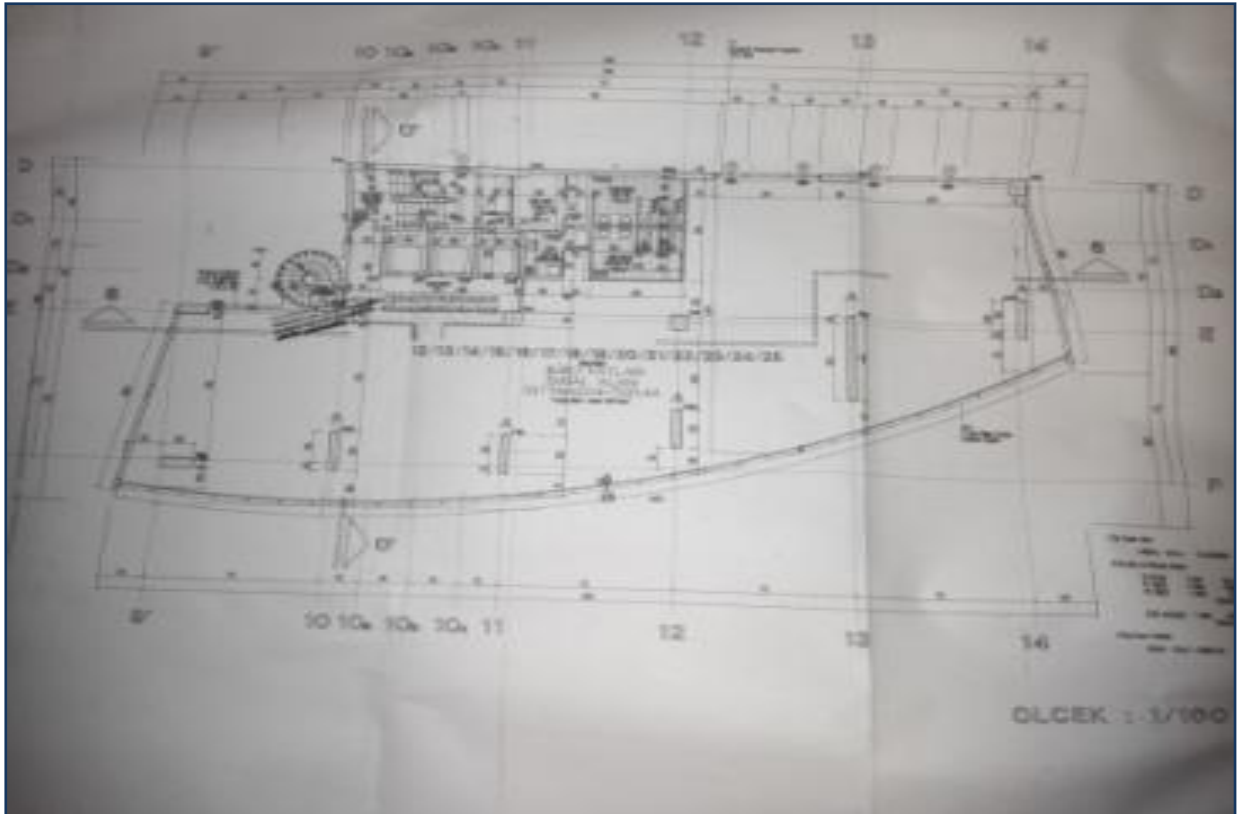
Beyan edenler:
Emel Yeşil Küçükçolak
Kamil Engin Yeşil
Av. Hakkı İbrahim Göktürk

1 SEKİM 2007









KAT NO	YASAL KULLANIM ALANI	TAKDİR OLUNAN M2 BİRİM KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	YEŞİL GYO 'YA AİT KISMIN KİRA DEĞERİ
3-1. Bodrum	16.830,00	20,00 ₺	336.600,00 ₺	168.300,00 ₺
Alt Zemin	4.068,47	68,00 ₺	276.655,96 ₺	138.327,98 ₺
Üst Zemin	3.435,77	80,00 ₺	274.861,60 ₺	137.430,80 ₺
1. Normal Kat	3.558,78	64,00 ₺	227.761,92 ₺	113.880,96 ₺
2. Normal Kat	877,62	75,00 ₺	65.821,50 ₺	32.910,75 ₺
3. Normal Kat	502,01	46,00 ₺	23.092,46 ₺	11.546,23 ₺
4. Normal Kat	537,96	46,00 ₺	24.746,16 ₺	12.373,08 ₺
5. Normal Kat	537,96	46,00 ₺	24.746,16 ₺	12.373,08 ₺
6. Normal Kat	537,96	50,00 ₺	26.898,00 ₺	13.449,00 ₺
7. Normal Kat	537,96	50,00 ₺	26.898,00 ₺	13.449,00 ₺
8. Normal Kat	537,96	50,00 ₺	26.898,00 ₺	13.449,00 ₺
9. Normal Kat	537,96	53,00 ₺	28.511,88 ₺	14.255,94 ₺
10. Normal Kat	537,96	53,00 ₺	28.511,88 ₺	14.255,94 ₺
11. Normal Kat	537,96	53,00 ₺	28.511,88 ₺	14.255,94 ₺
12. Normal Kat	537,96	56,00 ₺	30.125,76 ₺	15.062,88 ₺
13. Normal Kat	537,96	56,00 ₺	30.125,76 ₺	15.062,88 ₺
14. Normal Kat	537,96	56,00 ₺	30.125,76 ₺	15.062,88 ₺
15. Normal Kat	537,96	61,00 ₺	32.815,56 ₺	16.407,78 ₺
16. Normal Kat	537,96	61,00 ₺	32.815,56 ₺	16.407,78 ₺
17. Normal Kat	537,96	61,00 ₺	32.815,56 ₺	16.407,78 ₺
Tesisat Katı	246,69	64,00 ₺	15.788,16 ₺	7.894,08 ₺
TOPLAM	37.050,78		1.625.127,52 ₺	812.563,76 ₺



Tarih:29.12.2016

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi ,2945 Ada, 25 Parselde yer alan
Gayrimenkul üzerine, HALKBANK A.Ş. lehine, 28.11.2014 tarihli ,
226.000.000,00 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukandaki
belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje
finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılmaz Aysızma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 CevizliBağ, Zeytinburnu 34030 İSTANBUL
Tel: 0212 706 3745 Fax: 0212 353 0900 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa vd: 4700032861

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ[illegible][illegible][illegible]

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Kurumu / Capital Markets Board of Turkey

Tarih : 26.12.2014

No : 40129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Tarant HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Teftiş Kuruluna

 **SERMAYE PİYASASI KURULU**
Muhürüyle ve İmzasıyla
Yürürlükte

Tarih : 06.12.2013

SURET

No: 40250

002838

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VII- No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Buharlanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir YENER YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

 **SERMAYE PİYASASI KURULU**
Muhürüyle ve İmzasıyla
Yürürlükte