

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2018_109_İSTANBUL_YEŞİL GYO

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi,

1947 ada 100 parsel, Şişli/İSTANBUL

"365 ADET OFİS ve MAĞAZA VASIFLI TAŞINMAZ"

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPOR TARİHİ
- 2.5 RAPORUN KAPSAMI
- 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

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 HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

- 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12. EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibarı 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 De-Ga 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 taahhütü 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** : 20.07.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018_109_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.07.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 13.08.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, 1947 Ada 100 Parsel, Şişli / İSTANBUL adresinde bulunan ve İstanbul Tower 205 Projesi bünyesinde yer alan 365 adet ofis vasıflı 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** : 20.07.2018 tarih-109 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.

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.

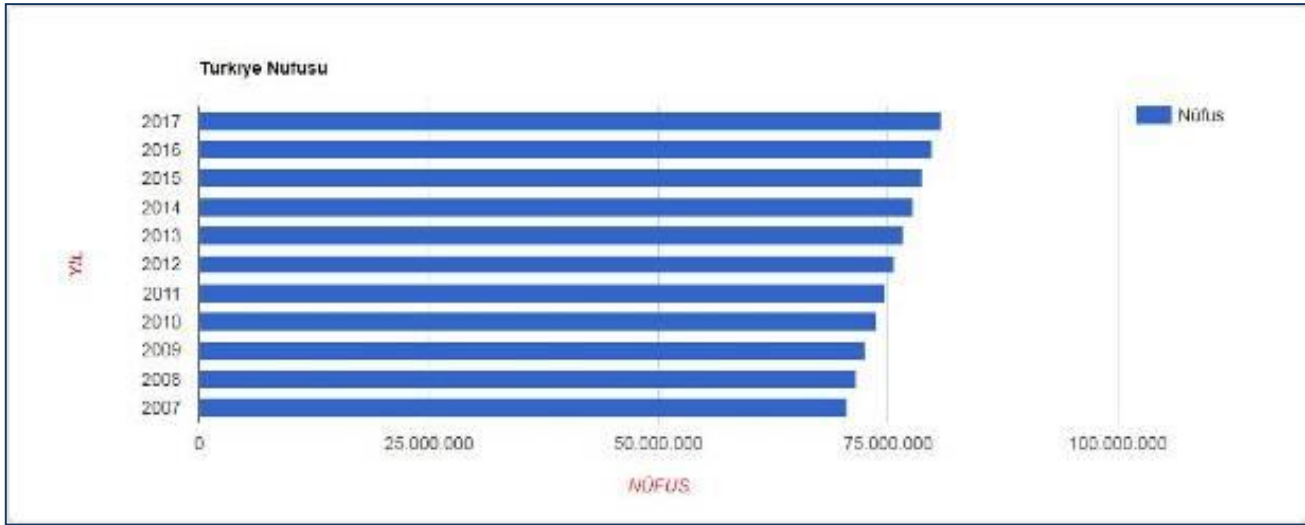
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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 iyileşmeyle 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 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 büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

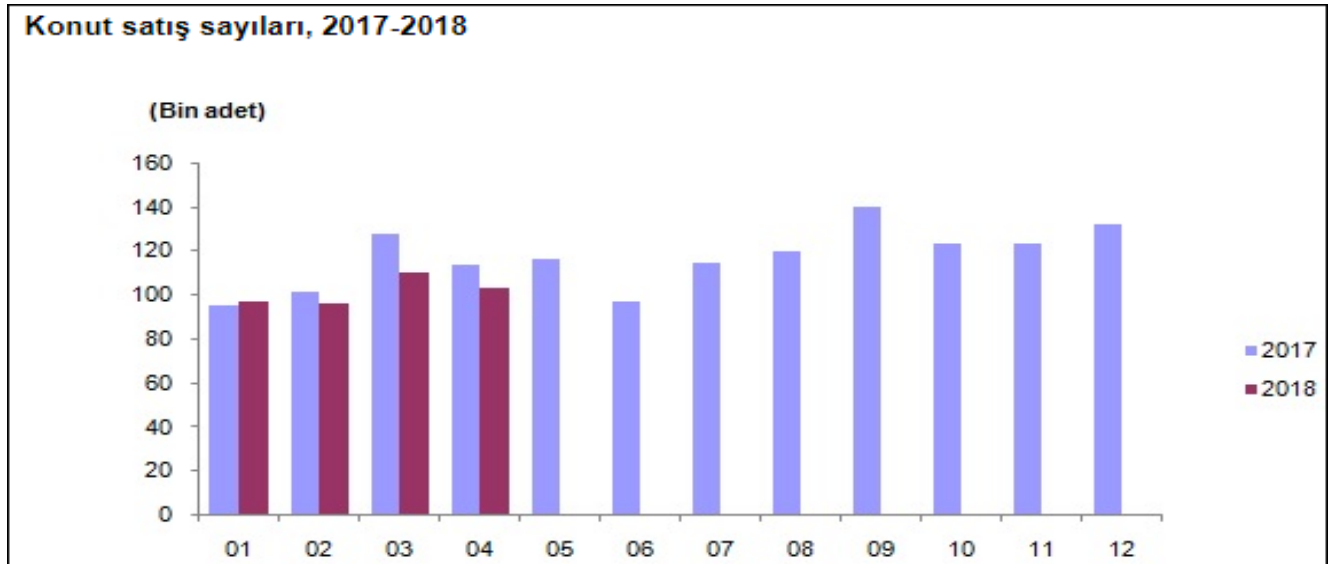
2014 yılında Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının 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 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.

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 Aralık Ayı verilerine göre enflasyon (TÜFE); bir önceki seneye göre daha olumsuz bir eğilim göstermiş olup bir yıl öncesine göre % 40 oranında artış kaydeden bileşik enflasyon oranı 2017 Aralık ayında % 11.92 seviyesine yükselmiştir. 2018 yılı verilerine bakıldığında Ocak-Nisan döneminde %10,35-10,85 arasında seyreden birleşik enflasyon oranının Mayıs ayında %12.15, Haziran ayında ise %15.39'a yükseldiği görülmüştür.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



Türkiye genelinde konut satışları 2018 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında azalarak 103 087 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17.414 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10.352 konut satışı ve %10 pay ile Ankara, 6.418 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 8 konut ile Ardahan ve 22 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 oranında azalış göstererek 27 912 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %27,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 047 konut satışı ve %18,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %38,5 ile Artvin oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 oranında artarak 75 175 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 367 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %71 oldu. Ankara 6 978 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 483 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 5 konut ile Hakkari oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6 azalarak 47 534 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 063 konut satışı ve %17 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 596 konut satışı ile Ankara ve 2 696 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %11,1 azalış göstererek 55 553 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 351 konut satışı ve %16,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,7 oldu. Ankara 6 756 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 722 konut satışı ile İzmir izledi.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



İstanbul Türkiye'nin 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.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir.

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

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

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 15.029.231 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi No:203-205 adresinde konumlu olan İstanbul Tower 205 Projesinde konumlu olan 365 adet ofis ve mağaza nitelikli taşınmazlardır. Projenin yakın çevresinde ofis olarak kullanılan 30 üzeri katlı ofis blokları bulunmaktadır. Levent bölgesi Maslak ile birlikte, finans sektörü başta olmak üzere birçok farklı sektörlerde faaliyet gösteren, Türkiye'nin en büyük şirketlerinin yönetim ofislerinin ve şubelerinin bulunduğu finans merkezidir. Her ne kadar son dönemde farklı bölgelerde benzer nitelikte yüksek katlı iş merkezleri inşa edilse de, bölge merkezi konumu ve kendine has piyasası nedeniyle hala popüleritesini korumaktadır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İstanbul Tower 205 Projesi, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:203-205 adresinde konumlanmakta olan iş merkezidir. Konum olarak Levent semtinin merkezinde, İş Bankası ve Akbank Genel Müdürlük Kulelerinin güneybatısında, Tekfen Tower ve Levent Loft projelerinin arasında konumlanmaktadır. Merkezi konumu sayesinde her türlü toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Taşınmazın konumlandığı Esentepe Mahallesi, Şişli İlçesi'nin kuzeydoğusunda, Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Fulya Mahalleleri ile Beşiktaş ilçesi sınırında konumlanmaktadır. Esentepe Mahallesi'nin iç kısımlarında karma nizamda inşa edilmiş konut yapıları bulunmakla birlikte özellikle ana ulaşım aksı olan Büyükdere Caddesi üzerinde 10 kat ve üzerinde inşa edilmiş çok sayıda iş merkezi binası bulunmaktadır. Değerlenen taşınmazın konumlu olduğu Levent bölgesinde yapılaşma ağırlıklı olarak yüksek katlı plazalardan oluşmakta olup çevrede AVM alanları ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

Taşınmazın çevresi iş merkezi fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Gelişimini tamamlamış olan bölgede tüm altyapı hizmetleri tam kapasite ile sağlanabilmektedir. Bölgede başta finans sektörü olmak üzere farklı sektörlerde faaliyet gösteren orta ve büyük ölçekli çok sayıda şirketin yönetim ofisleri bulunmaktadır.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; 18.698,54 m² yüzölçümlü olan 1947 ada, 100 nolu parsel üzerinde inşa edilmekte olan, A+ iş merkezi niteliğindeki 8 bodrum + zemin + 52 normal kattan oluşan İstanbul Tower 205 projesinde yer almaktadır. Projede;

- * 5,6,7 ve 8.bodrum katlarda otopark alanları, ortak depo alanları ve teknik hacimler,
- * 4.bodrum katta bağımsız bölümlere ait depo eklentileri ve teknik alanlar,
- * 3.bodrum katta bağımsız bölümlere ait depo eklentileri, ortak depo alanları, jeneratör odası, su deposu ve sosyal alanlar,
- * 2.bodrum katta Oto Caddesi üzerinden sağlanan 2 ayrı giriş, giriş lobisi ve hol, mağaza alanları ve kat bahçesi eklentileri, sosyal alanlar, ortak depo alanları, teknik hacimler, sergi-fuaye alanı, müze alanı ve müze deposu,

- * 1.bodrum katta mağaza alanları ve kat bahçesi eklentileri, ofislerin bulunduğu kule bloğuna ait batı cepheden sağlanan blok girişi, teknik hacimler ve ortak depo alanı,
- * Zemin katta mağazalar ve kat bahçesi eklentileri, ofislerin bulunduğu kule bloğuna ait Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanan blok girişi,
- * Normal katlarda da ofis alanları ve bunlara ait kat bahçeleri ile teknik hacimler projelendirilmiştir.
- * 52.normal katın üzerinde bulunan teras kat planında binadaki asansörlerin makine daireleri ve teras alanı, teras katın üzerinde ise helikopter pisti projelendirilmiştir.
- * Yerinde yapılan incelemede taşınmaz içerisinde imalat çalışmalarının devam ettiği gözlenmiştir. Bağımsız bölümleri ve ortak alanları ayıran ara duvarların henüz inşa edilmediği görülmüştür. Proje müdürü ile yapılan birebir görüşmede, bağımsız bölümlerin satış ve kiralamasının kat bazında yapılması planlandığından, teknik hacimler dışında iç hacimlerde herhangi bir bölümlendirme yapılmayacağı beyan edilmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri **Ek-1'**de sunulmuştur.

27.07.2018 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde ve müştereken aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü :

- Yönetim Planı : 04.04.2013 (04.04.2013 tarih-6513 yevmiye)
- Yönetim Planı : 01.03.2016 (01.03.2016 tarih-3918 yevmiye)

Şerhler Bölümü :

- Zincir Yapı ve Proje Geliştirme Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi lehine Satış Vaadi Sözleşmesi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi Şerhi. (05.10.2010 tarih-11755 yevmiye) **[1,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,205,206,231,232,233,234,235,236,237,238,239,240,241,242,243,244,245,246,247,248,249,250,251,252,253,254,255,256,264,269,270,271,273,274,275,276,277,279,280,281,282,283,285,286,287,288,289,291,292,293,294,296,297,298,299,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327,328,329,330,331,332,333,334,335,336,337,339,340,341,343,344,345,346,347,348,350,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,362,363,364 ve 365 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

-İstanbul Belediyesi İ.E.T.T. İşletmeleri Umum Müdürlüğü lehine 3355 no'lu muhaville merkezi için kira şerhi. (13.05.1970 tarih-4460 yevmiye)

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1 TL bedel karşılığında 99 yıllığına kiralanmıştır.) Lehdar : Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (29.07.2016 tarih-13773 yevmiye)

İpotekler Bölümü :

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 21.000.000,00 EURO tutarlı ipotek kaydı. (25.07.2016 tarih-13455 yevmiye) **[2,3,81,82,83,85,86,87,89,90,110 ve 111 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 2.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 70.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (25.07.2016 tarih-13475 yevmiye) **[2,3,81,82,83,85,86,87,89,90,110 ve 111 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Zincir Yapı ve Proje Geliştirme Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi lehine, 1.dereceden, akdi faiz oranı ile, FBK müddetle 35.500.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (01.03.2016 tarih-3918 yevmiye) **[4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,293,294,296,297,298,329,330,331,332,333,334,335,336,337,339,340,341,343,344,345,346,347,348,350,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,363,364 ve 365 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Zincir Yapı ve Proje Geliştirme Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi lehine, 2.dereceden, akdi faiz oranı ile, FBK müddetle 9.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (01.03.2016 tarih-3918 yevmiye) **[4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,293,294,296,297,298,329,330,331,332,333,334,335,336,337,339,340,341,343,344,345,346,347,348,350,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,363,364 ve 365 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Zincir Yapı Anonim Şirketi lehine, 3.dereceden, faizsiz, FBK müddetle 15.571.088,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (08.11.2016 tarih-19256 yevmiye) **[4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,293,294,296,297,298,329,330,331,332,333,334,335,336,337,339,340,341,343,344,345,346,347,348,350,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,363,364 ve 365 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 8 faiz oranı ile, FBK müddetle 67.000.000,00 EURO tutarlı ipotek kaydı. (23.03.2017 tarih-5468 yevmiye) **[7,109,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,125,126,158,159,160,161,163,164,165,166,167,172,173,176,177,178 ve 179 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 2.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 262.360.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (23.03.2017 tarih-5481 yevmiye) **[7,109,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,125,126,158,159,160,161,163,164,165,166,167,172,173,176,177,178 ve 179 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 45.000.000,00 EURO tutarlı ipotek kaydı. (01.04.2016 tarih-6313 yevmiye) **[84,88,112,124,157,162,180,204,219,228,260,266,272,278,284,290,295,338,342 ve 349 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 2.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 145.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (01.04.2016 tarih-6327 yevmiye) **[84,88,112,124,157,162,180,204,219,228,260,266,272,278,284,290,295,338,342 ve 349 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 12 faiz oranı ile, FBK müddetle 55.000.000,00 USD tutarlı ipotek kaydı. (22.03.2018 tarih-4876 yevmiye) **[127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155 ve 156 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Finansbank A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 35 faiz oranı ile, FBK müddetle 45.000.000,00 EURO tutarlı ipotek kaydı. (25.08.2017 tarih-14505 yevmiye) **[168,169,170,171,174,175,207,208,209,211,212,214 ve 223 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 20.000.000,00 EURO tutarlı ipotek kaydı. (03.03.2017 tarih-4215 yevmiye) **[181,182,201,202,203,205,206 ve 286 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 2.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 80.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (06.03.2017 tarih-4283 yevmiye) **[181,182,201,202,203,205,206 ve 286 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Finansbank A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 35 faiz oranı ile, FBK müddetle 23.000.000,00 EURO tutarlı ipotek kaydı. (16.10.2017 tarih-17126 yevmiye) **[210,213,215,216,217,218,220 ve 221 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 24.000.000,00 EURO tutarlı ipotek kaydı. (09.10.2017 tarih-16721 yevmiye) **[222,224,225,226,227,229,230,257,258 ve 259 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 2.dereceden, yıllık % 16 faiz oranı ile, FBK müddetle 105.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (09.10.2017 tarih-16745 yevmiye) **[222,224,225,226,227,229,230,257,258 ve 259 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 23 faiz oranı ile, FBK müddetle 70.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (22.05.2018 tarih-8446 yevmiye) **[261,262,263,265,267 ve 268 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 25 faiz oranı ile, FBK müddetle 70.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (05.06.2018 tarih-9341 yevmiye) **[264,275,276 ve 277 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 22,25 faiz oranı ile, FBK müddetle 100.610.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (17.07.2018 tarih-11492 yevmiye) **[269,270,271,274,280,281,282 ve 287 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1.dereceden, yıllık % 22,25 faiz oranı ile, FBK müddetle 111.080.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (18.07.2018 tarih-11582 yevmiye) **[273,279,283,285,288,289,291 ve 292 no'lu bağımsız bölümler için geçerlidir.]**

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada taşınmaz ile ilgili son 3 yıllık dönemde herhangi bir satış bilgisine ulaşılamamıştır. Taşınmazın hukuki durumunda da satış kabiliyetini kısıtlayıcı nitelikte herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

TEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde sunulmuştur. Bununla birlikte bazı taşınmazlar için Zincir Yapı Anonim Şirketi lehine bazı gayrimenkullere konulmuş olan satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhlerinin, sözleşme gereği anlaşılan mülklerin paylaşımı yapıldıktan sonra terkin edilmesi tavsiye edilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne " Projeler " başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

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

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 1947 ada, 100 nolu parsel için düzenlenmiş olan 21.06.2012 tarih ve 2/62 nolu ilk yapı ruhsatı, 27.11.2014 tarih ve 12/2-62 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 19.01.2017 tarih 12/2-62 sayılı tadilat ruhsatları, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmazın yasal durumu ile ilgili yapılan araştırma kapsamında, elektronik ortamda incelenen evraklar arasında görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar toplam 365 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin yasal durumunu belirten 30.06.2014 tarih 2014/8458-R-1732611 sayılı kat irtifakı esas onaylı mimari proje Şişli Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Bununla birlikte 19.01.2017 tarih 12/2-62 sayılı tadilat ruhsatının eki olan 2017/97/R-2100150 sayılı tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısının 788'e çıkarıldığı görülmüş fakat söz konusu projenin kat irtifakı onayı yapılmamıştır. Bununla birlikte söz konusu proje teknik aksaklıklar sebebiyle elektronik ortamda incelenememiş, fiziki olarak inceleme yapılmasına da belediye yetkilileri tarafından izin verilmemiştir. Yapının tamamı değerlemeye tabi olduğundan satış kabiliyeti ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması açısından bir engel teşkil etmemekle birlikte, söz konusu tadilat projesinin kat irtifakı onayı yapılması sonrasında bağımsız bölümlerin sayısı, alanı, konumu ve arsa paylarında değişiklik meydana geleceğinden, tadilat projesinin kat irtifakı onayının yapılması sonrasında değerlendirme raporunun güncellenmesi gerekmektedir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 1947 ada, 100 nolu parsel için düzenlenmiş olan 21.06.2012 tarih ve 2/62 nolu ilk yapı ruhsatı, 27.11.2014 tarih ve 12/2-62 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 19.01.2017 tarih 12/2-62 sayılı tadilat ruhsatları, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmazın yasal durumu ile ilgili yapılan araştırma kapsamında, elektronik ortamda incelenen evraklar arasında görülmüştür.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 1947 ada, 100 nolu parsel için düzenlenmiş olan 21.06.2012 tarih ve 2/62 nolu ilk yapı ruhsatı, 27.11.2014 tarih ve 12/2-62 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 19.01.2017 tarih 12/2-62 sayılı tadilat ruhsatları, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmazın yasal durumu ile ilgili yapılan araştırma kapsamında, elektronik ortamda incelenen evraklar arasında görülmüştür. Yeni yapı ruhsatında 87.902 m² olan toplam inşaat alanı, sonraki tadilat ruhsatı ile birlikte 365 ünite ve 224.402,67 m²'ye çıkarılmıştır. 19.01.2017 tarihli tadilat ruhsatında toplam inşaat alanı değişmemiş fakat 365 olan ünite sayısı 788'e çıkarılmıştır.

İmar Durumu:

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında, "E=2.50, H=Serbest" yapılaşma şartları ile "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiştir. Herhangi bir yola terkinin bulunmadığı bilgisi şifahi olarak alınmıştır.

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 yapı denetimi Şişli Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Yapılan incelemelerde yapı denetimi ile ilgili herhangi olumsuz bir evrakta rastlanmamıştır. Elektronik ortamda incelenen dosyalar arasında sadece %10 hakediş yapıldığına dair evrak görülmüş olup, başka herhangi bir hakediş evrakı bulunmamaktadır.

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 bilmeseydi 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 örnekler 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 kullanıma 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, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 90 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

- İstanbul'un en merkezi ticari lokasyonlarından birinde konumludur.
- Ulaşım ve tabela kabiliyeti açısından son derece avantajlı bir noktada konumludur.
- Modern şehircilik anlayışına uygun, üst nitelikli iş merkezi olarak planlanmıştır.
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahiptir.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Değerleme konusu taşınmazlar, Büyükdere Caddesi'nin en işlek noktası üzerinde ve TEM Otoyolu Bağlantı Yolu noktasında konumlu olması nedeniyle özellikle mesai başlangıç ve bitiş saatlerinde yoğun trafik sıkışıklığı görülmektedir.
- Her ne kadar değerleme konusu taşınmazlar konum olarak avantajlı olsa da, yakın çevrede benzer nitelikte kat bazında kiralık ve satılık ofis arzı fazladır.
- Proje hedef kitle olarak üst gelir grubuna hitap etmesi sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Özellikle son dönemde ülkedeki genel ekonomik durağanlık, ülkenin lokomotif sektörü olan inşaat ve emlak sektörünü ciddi oranda etkilemektedir. Son dönemde özellikle ticari mülklerdeki satış ve kiralamalarda yaşanan düşüşler bu durumu net olarak açıklamaktadır.

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 fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

* **Coldwell Banker Gayrimenkul, 0 530 203 90 55;** Yakın konumda Apa Nef projesinde 8. katta 762 m2 kat alanlı ofis 5.750.000 \$ bedelle satılıktır. (33.956 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Benzer)

* **Versatie Gayrimenkul, 0 533 696 49 61;** Yakın konumda Ferko Signature projesinde 12.katta 1.722 m2 brüt alanlı ofis 12.000.000 \$ bedelle satılıktır. (31.358 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Benzer)

* **Eylül Emlak, 0 532 460 44 56;** Yakın konumdaki Yapı Kredi Plaza'da 19. katta 486 m2 kat alanlı ofis 2.200.000 \$ bedelle satılıktır. (20.370 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Daha kötü)

* **Çözüm Gayrimenkul, 0 542 235 96 58;** Yakın konumdaki Polat Plaza'da 12. katta 660 m2 kat alanlı ofis 2.750.000 \$ bedelle satılıktır. (18.750 TL/m2) (Konum : Daha kötü - Mimari : Daha kötü)

* **Remax Mia Gayrimenkul, 0 532 584 62 82;** Yakın konumdaki Yapı Kredi Plaza'da 13. katta 972 m2 kat alanlı ofis 3.850.000 \$ bedelle satılıktır. (17.824 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Daha kötü)

* **Çözüm Gayrimenkul, 0 542 235 96 58;** Yakın konumdaki Apa Giz Plaza'da 23. katta 285 m2 kat alanlı ofis 1.550.000 \$ bedelle satılıktır. (24.473 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Benzer)

KİRA EMSALLERİ

* **Opus Project, 0 532 414 67 73;** Yakın konumdaki Apa Giz Plaza'da 14. katta 550 m2 kat alanlı ofis 9.500 \$/ay bedelle kiralıktır. (77,71 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Benzer)

* **Coldwell Banker Gayrimenkul, 0 530 203 90 55;** Yakın konumdaki Apa Nef Plaza'da 12. katta 762 m2 kat alanlı ofis 15.000 \$/ay bedelle kiralıktır. (88,58 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Benzer)

* **Art Gayrimenkul 0 533 732 20 49;** Yakın konumdaki Apa Giz Plaza'da 23. katta 285 m2 kat alanlı ofis 7.000 \$/ay bedelle kiralıktır. (110,52 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Benzer)

* **Versatie Gayrimenkul 0 533 696 49 61;** Yakın konumda Ferko Signature projesinde 13.katta 560 m2 brüt alanlı ofis 15.000 \$/ay bedelle kiralıktır. (120,53 TL/m2) (Konum : Benzer - Mimari : Benzer)

ARSA EMSALLERİ

Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede satılık benzer niteliklere sahip arsa bulunamamıştır. Bölge İstanbul'un iş merkezi bölgesi olması nedeniyle bu bölgedeki arsalar satılık olarak değil, kat karşılığı inşaat olarak değerlendirilmektedir. Bu bağlamda halihazırda satılık arsa bulunamamakla birlikte, yakın tarihte gerçekleşmiş bir arsa satış bilgisine de ulaşamamıştır.

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

Arsa üzerinde konumlanan taşınmazların tamamı değerlendirme konusu olduğundan toplam hasılat ve kira getirisi üzerinden değer takdiri yapılmış olup proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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 taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 3 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

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, Direkt Kapitalizasyon ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yönteminin desteğiyle Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında Emsal Karşılaştırma Yönteminin desteğiyle Maliyet Yöntemi' ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. 365 Adet bağımsız bölüm için, tespit edilen %86 inşaat seviyesine göre takdir edilen değer 2.051.572.604,00 TL olup tamamlanması durumundaki değeri toplam 2.385.549.539,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bağımsız bölümlerin ortak alanlar dahil olmak üzere bir bütün halinde, kat bazında kiraya verileceği bilgisi alınmıştır. Bu bağlamda kira getirisi hesaplanırken bağımsız bölümler bir bütün olarak ele alınarak kira getirisi araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde emlak piyasasındaki durgunluk ve benzer nitelikte kiralık ofis arzının yüksek olması hususu göz önüne alınarak 48 TL/m2 olarak tahmin edilmekte ve geri dönüş süresi 15 yıl olarak öngörülmektedir.

$48 \text{ TL/m}^2 \times 224.402,87 \text{ m}^2 \times 12 \text{ ay} \times 15 \text{ yıl} = 1.938.840.000,00 \sim \text{TL}$

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, Direkt Kapitalizasyon 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, " Emsal Karşılaştırma Yönteminin desteğiyle Maliyet Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bölgedeki kiralık meskenlerin incelenmesi sonucunda, rayiç kira değerlerinin bağımsız kat bazında ortalama 13.-\$/m2-14.-\$/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların tadilat projesi Şişli Belediyesi'nde incelenememiştir. Tadilat ruhsatında bir önceki ruhsata göre bağımsız bölüm sayılarında artış yapıldığı tespit edilmiş olup, son tadilat projesinin kat irtifakı tapuya tescil ettirildikten sonra değerlendirme raporunun revize edilmesi önerilmektedir.

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

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazların GYO portföyüne " Projeler " başlığı altında alınmasında mevzuat açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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 Yönteminin desteğiyle Maliyet Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 44 (Kırkdört) sayfa olup, düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- Nihai Değer Takdiri;

* %86 inşaat seviyesine göre değeri ;
2.051.572.604,00 TL (İkimilyarelibirmilyonbeşyüzyetmişikibinaltıyüzdörtTürkLirası)

~ 294.656.106.-EURO
~ 333.746.418.-USD

* Tamamlanması durumundaki değeri ;
2.385.549.539,00 TL (İkimilyarüçyüzseksenbeşmilyonbeşyüzkırkdokuzbinbeşyüzotuzdokuzTürkLirası)

~ 342.623.379.-EURO
~ 388.077.230.-USD

- Toplam Aylık Kira Değeri;

~10.862.000,00-TL/ay (OnmilyonsekiyüzaltmışikibinTürkLirası)

*(Hesaplamalarda T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.1471-TL, EURO Satış Kuru 6.9626-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



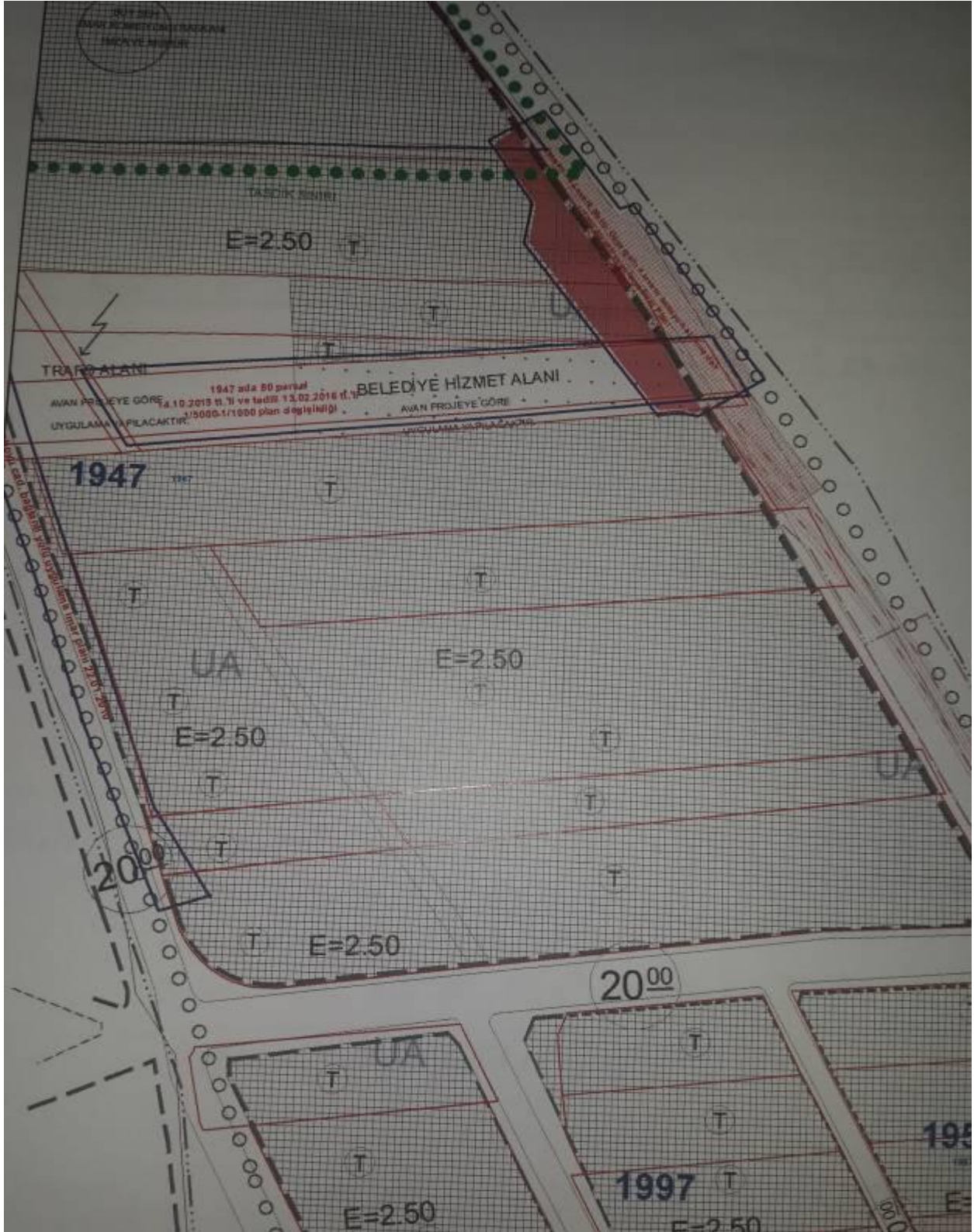


YAPI RUHSATLARI

[illegible]

TARIKH KEMUKHATAN									
1. Nama Lengkap (Nama, Nama, Nama, Nama)		2. Tempat, Tanggal, Tahun Lahir (dd/mm/yyyy)		3. Jenis Kelamin (L/M)		4. Status (K/S)		5. Agama (Islam/Kristen/Hindu/Buddha)	
6. Pendidikan (SD/SLTP/SLTA/SLN/STP/STK/STB/STC/STG/STH/STI/STJ/STK/STL/STM/STN/STP/STQ/STR/STU/STV/STW/STX/STY/STZ/STAA/STAB/STAC/STAD/STAE/STAF/STAG/STAH/STAI/STAJ/STAK/STAL/STAM/STAN/STAO/STAP/STAQ/STAR/STAS/STAT/STAU/STAV/STAW/STAX/STAY/STAZ/STBA/STBB/STBC/STBD/STBE/STBF/STBG/STBH/STBI/STBJ/STBK/STBL/STBM/STBN/STBO/STBP/STBQ/STBR/STBS/STBT/STBU/STBV/STBW/STBX/STBY/STBZ/STCA/STCB/STCC/STCD/STCE/STCF/STCG/STCH/STCI/STCJ/STCK/STCL/STCM/STCN/STCO/STCP/STCQ/STCR/STCS/STCT/STCU/STCV/STCW/STCX/STCY/STCZ/STDA/STDB/STDC/STDD/STDE/STDF/STDG/STDH/STDI/STDJ/STDK/STDL/STDM/STDN/STDO/STDP/STDQ/STDR/STDS/STDT/STDU/STDV/STDW/STDX/STDY/STDZ/STEA/STEB/STEC/STED/STEE/STEF/STEG/STEH/STEI/STEJ/STEK/STEL/STEM/STEN/STEO/STEP/STEQ/STER/STES/STET/STEU/STEV/STEW/STEX/STEY/STEZ/STFA/STFB/STFC/STFD/STFE/STFF/STFG/STFH/STFI/STFJ/STFK/STFL/STFM/STFN/STFO/STFP/STFQ/STFR/STFS/STFT/STFU/STFV/STFW/STFX/STFY/STFZ/STGA/STGB/STGC/STGD/STGE/STGF/STGG/STGH/STGI/STGJ/STGK/STGL/STGM/STGN/STGO/STGP/STGQ/STGR/STGS/STGT/STGU/STGV/STGW/STGX/STGY/STGZ/STHA/STHB/STHC/STHD/STHE/STHF/STHG/STHH/STHI/STHJ/STHK/STHL/STHM/STHN/STHO/STHP/STHQ/STHR/STHS/STHT/STHU/STHV/STHW/STHX/STHY/STHZ/STIA/STIB/STIC/STID/STIE/STIF/STIG/STIH/STII/STIJ/STIK/STIL/STIM/STIN/STIO/STIP/STIQ/STIR/STIS/STIT/STIU/STIV/STIW/STIX/STIY/STIZ/STJA/STJB/STJC/STJD/STJE/STJF/STJG/STJH/STJI/STJJ/STJK/STJL/STJM/STJN/STJO/STJP/STJQ/STJR/STJS/STJT/STJU/STJV/STJW/STJX/STJY/STJZ/STKA/STKB/STKC/STKD/STKE/STKF/STKG/STKH/STKI/STKJ/STKK/STKL/STKM/STKN/STKO/STKP/STKQ/STKR/STKS/STKT/STKU/STKV/STKW/STKX/STKY/STKZ/STLA/STLB/STLC/STLD/STLE/STLF/STLG/STLH/STLI/STLJ/STLK/STLL/STLM/STLN/STLO/STLP/STLQ/STLR/STLS/STLT/STLU/STLV/STLW/STLX/STLY/STLZ/STMA/STMB/STMC/STMD/STME/STMF/STMG/STMH/STMI/STMJ/STMK/STML/STMM/STMN/STMO/STMP/STMQ/STMR/STMS/STMT/STMU/STMV/STMW/STMX/STMY/STMZ/STNA/STNB/STNC/STND/STNE/STNF/STNG/STNH/STNI/STNJ/STNK/STNL/STNM/STNN/STNO/STNP/STNQ/STNR/STNS/STNT/STNU/STNV/STNW/STNX/STNY/STNZ/STOA/STOB/STOC/STOD/STOE/STOF/STOG/STOH/STOI/STOJ/STOK/STOL/STOM/STON/STOO/STOP/STOQ/STOR/STOS/STOT/STOU/STOV/STOW/STOX/STOY/STOZ/STPA/STPB/STPC/STPD/STPE/STPF/STPG/STPH/STPI/STPJ/STPK/STPL/STPM/STPN/STPO/STPP/STPQ/STPR/STPS/STPT/STPU/STPV/STPW/STPX/STPY/STPZ/STQA/STQB/STQC/STQD/STQE/STQF/STQG/STQH/STQI/STQJ/STQK/STQL/STQM/STQN/STQO/STQP/STQQ/STQR/STQS/STQT/STQU/STQV/STQW/STQX/STQY/STQZ/STRA/STRB/STRC/STRD/STRE/STRF/STRG/STRH/STRI/STRJ/STRK/STRL/STRM/STRN/STRO/STRP/STRQ/STRR/STRS/STRT/STRU/STRV/STRW/STRX/STRY/STRZ/STSA/STSB/STSC/STSD/STSE/STSF/STSG/STSH/STSI/STSJ/STSK/STSL/STSM/STSN/STSO/STSP/STSQ/STR/STSS/STST/STSU/STSV/STSW/STSX/STSY/STSZ/STTA/STTB/STTC/STTD/STTE/STTF/STTG/STTH/STTI/STTJ/STTK/STTL/STTM/STTN/STTO/STTP/STTQ/STTR/STTS/STTT/STTU/STTV/STTW/STTX/STTY/STTZ/STUA/STUB/STUC/STUD/STUE/STUF/STUG/STUH/STUI/STUJ/STUK/STUL/STUM/STUN/STUO/STUP/STUQ/STUR/STUS/STUT/STUU/STUV/STUW/STUX/STUY/STUZ/STVA/STVB/STVC/STVD/STVE/STVF/STVG/STVH/STVI/STVJ/STVK/STVL/STVM/STVN/STVO/STVP/STVQ/STVR/STVS/STVT/STVU/STVV/STVW/STVX/STVY/STVZ/STWA/STWB/STWC/STWD/STWE/STWF/STWG/STWH/STWI/STWJ/STWK/STWL/STWM/STWN/STWO/STWP/STWQ/STWR/STWS/STWT/STWU/STWV/STWW/STWX/STWY/STWZ/STXA/STXB/STXC/STXD/STXE/STXF/STXG/STXH/STXI/STXJ/STXK/STXL/STXM/STXN/STXO/STXP/STXQ/STXR/STXS/STXT/STXU/STXV/STXW/STXX/STXY/STXZ/STYA/STYB/STYC/STYD/STYE/STYF/STYG/STYH/STYI/STYJ/STYK/STYL/STYM/STYN/STYO/STYP/STYQ/STYR/STYS/STYT/STYU/STYV/STYW/STYX/STYY/STYZ/STZA/STZB/STZC/STZD/STZE/STZF/STZG/STZH/STZI/STZJ/STZK/STZL/STZM/STZN/STZO/STZP/STZQ/STZR/STZS/STZT/STZU/STZV/STZW/STZX/STZY/STZZ/STAA/STAB/STAC/STAD/STAE/STAF/STAG/STAH/STAI/STAJ/STAK/STAL/STAM/STAN/STAO/STAP/STAQ/STAR/STAS/STAT/STAU/STAV/STAW/STAX/STAY/STAZ/STBA/STBB/STBC/STBD/STBE/STBF/STBG/STBH/STBI/STBJ/STBK/STBL/STBM/STBN/STBO/STBP/STBQ/STBR/STBS/STBT/STBU/STBV/STBW/STBX/STBY/STBZ/STCA/STCB/STCC/STCD/STCE/STCF/STCG/STCH/STCI/STCJ/STCK/STCL/STCM/STCN/STCO/STCP/STCQ/STCR/STCS/STCT/STCU/STCV/STCW/STCX/STCY/STCZ/STDA/STDB/STDC/STDD/STDE/STDF/STDG/STDH/STDI/STDJ/STDK/STDL/STDM/STDN/STDO/STDP/STDQ/STDR/STDS/STDT/STDU/STDV/STDW/STDX/STDY/STDZ/STEA/STEB/STEC/STED/STEE/STEF/STEG/STEH/STEI/STEJ/STEK/STEL/STEM/STEN/STEO/STEP/STEQ/STER/STES/STET/STEU/STEV/STEW/STEX/STEY/STEZ/STFA/STFB/STFC/STFD/STFE/STFF/STFG/STFH/STFI/STFJ/STFK/STFL/STFM/STFN/STFO/STFP/STFQ/STFR/STFS/STFT/STFU/STFV/STFW/STFX/STFY/STFZ/STGA/STGB/STGC/STGD/STGE/STGF/STGG/STGH/STGI/STGJ/STGK/STGL/STGM/STGN/STGO/STGP/STGQ/STGR/STGS/STGT/STGU/STGV/STGW/STGX/STGY/STGZ/STHA/STHB/STHC/STHD/STHE/STHF/STHG/STHH/STHI/STHJ/STHK/STHL/STHM/STHN/STHO/STHP/STHQ/STHR/STHS/STHT/STHU/STHV/STHW/STHX/STHY/STHZ/STIA/STIB/STIC/STID/STIE/STIF/STIG/STIH/STII/STIJ/STIK/STIL/STIM/STIN/STIO/STIP/STIQ/STIR/STIS/STIT/STIU/STIV/STIW/STIX/STIY/STIZ/STJA/STJB/STJC/STJD/STJE/STJF/STJG/STJH/STJI/STJJ/STJK/STJL/STJM/STJN/STJO/STJP/STJQ/STJR/STJS/STJT/STJU/STJV/STJW/STJX/STJY/STJZ/STKA/STKB/STKC/STKD/STKE/STKF/STKG/STKH/STKI/STKJ/STKL/STKM/STKN/STKO/STKP/STKQ/STKR/STKS/STKT/STKU/STKV/STKW/STKX/STKY/STKZ/STLA/STLB/STLC/STLD/STLE/STLF/STLG/STLH/STLI/STLJ/STLK/STLL/STLM/STLN/STLO/STLP/STLQ/STLR/STLS/STLT/STLU/STLV/STLW/STLX/STLY/STLZ/STMA/STMB/STMC/STMD/STME/STMF/STMG/STMH/STMI/STMJ/STMK/STML/STMM/STMN/STMO/STMP/STMQ/STMR/STMS/STMT/STMU/STMV/STMW/STMX/STMY/STMZ/STNA/STNB/STNC/STND/STNE/STNF/STNG/STNH/STNI/STNJ/STNK/STNL/STNM/STNN/STNO/STNP/STNQ/STNR/STNS/STNT/STNU/STNV/STNW/STNX/STNY/STNZ/STOA/STOB/STOC/STOD/STOE/STOF/STOG/STOH/STOI/STOJ/STOK/STOL/STOM/STON/STOO/STOP/STOQ/STOR/STOS/STOT/STOU/STOV/STOW/STOX/STOY/STOZ/STPA/STPB/STPC/STPD/STPE/STPF/STPG/STPH/STPI/STPJ/STPK/STPL/STPM/STPN/STPO/STPP/STPQ/STPR/STPS/STPT/STPU/STPV/STPW/STPX/STPY/STPZ/STQA/STQB/STQC/STQD/STQE/STQF/STQG/STQH/STQI/STQJ/STQK/STQL/STQM/STQN/STQO/STQP/STQQ/STQR/STQS/STQT/STQU/STQV/STQW/STQX/STQY/STQZ/STRA/STRB/STRC/STRD/STRE/STRF/STRG/STRH/STRI/STRJ/STRK/STRL/STRM/STRN/STRO/STRP/STRQ/STRR/STRS/STRT/STRU/STRV/STRW/STRX/STRY/STRZ/STSA/STSB/STSC/STSD/STSE/STSF/STSG/STSH/STSI/STSJ/STSK/STSL/STSM/STSN/STSO/STSP/STSQ/STR/STSS/STST/STSU/STSV/STSW/STSX/STSY/STSZ/STTA/STTB/STTC/STTD/STTE/STTF/STTG/STTH/STTI/STTJ/STTK/STTL/STTM/STTN/STTO/STTP/STTQ/STTR/STTS/STTT/STTU/STTV/STTW/STTX/STTY/STTZ/STUA/STUB/STUC/STUD/STUE/STUF/STUG/STUH/STUI/STUJ/STUK/STUL/STUM/STUN/STUO/STUP/STUQ/STUR/STUS/STUT/STUU/STUV/STUW/STUX/STUY/STUZ/STVA/STVB/STVC/STVD									

İMAR DURUMU





Tarih: 02.08.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İlçesi, 1947 Ada, 100 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine konulmuş olan ipotekler, iştirakimiz olan ZİNCİR YAPI A.Ş. ile ZİRAAT BANKASI A.Ş. arasında akdedilen proje finansmanı kredileri için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yatırımcıların Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak kurulmuş ve 15.08.2018 tarihinde
Ticaret Sicilinde tescim edilmiştir. Tescim No: 270/2018/001. Kurumun Sermayesi: 250.000.000 TL.

Yaşar Altıparmak
Yönetim Kurulu Başkanı

Menderes Kültürel
Yönetim Kurul Üyesi

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861

LİSANS BELGELERİ

