

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (2017_216)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak,
2945 ada 51 parsel, Zeytinburnu/İSTANBUL**

" 75 BAĞIMSIZ BÖLÜM "

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 2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER 4.1.2 EKONOMİK VERİLER 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (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 VERİLMİYENLERİN 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 Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

_ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.

_ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

_ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

_ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.

_ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

_ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.

_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

_ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

_ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 13.10.2017

2.2. RAPOR NUMARASI : 2017_216_İSTANBUL_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 08.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 14.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : İstanbul İli, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak posta adresinde ve imarın 2945 ada 51 parselinde kain arsa üzerinde inşa edilmesi planlanan 75 adet bağımsız bölümün şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 216 sayılı değerlendirme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.09.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.9220 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 04.10.2018 tarih, 2017_216_İSTANBUL_YEŞİL GYO _RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden 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 : 13.10.2017 tarih-216 nolu

2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 168 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 36.355.000.- TL(Otuzaltı milyonüçyüzelli beş bin lira) olarak takdir edilmiştir.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

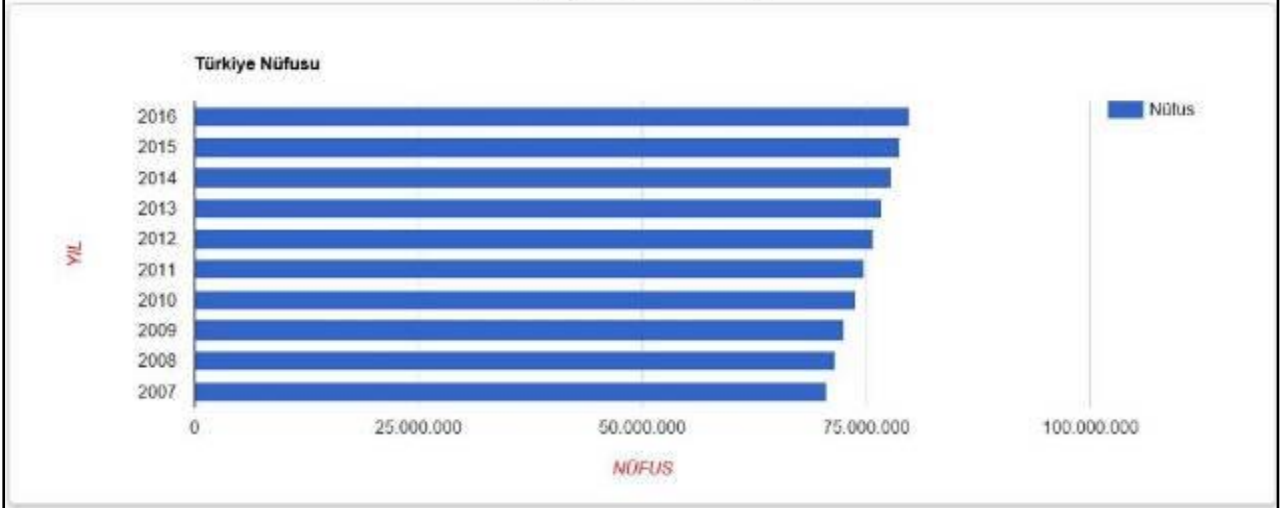
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2016 yılında toplam 79.814.871 kişi olup, bu nüfusun, 40.043.650'i erkek ve 39.771.221 i kadından oluşmaktadır.

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

Türkiye Nüfusu Grafiği



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 gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

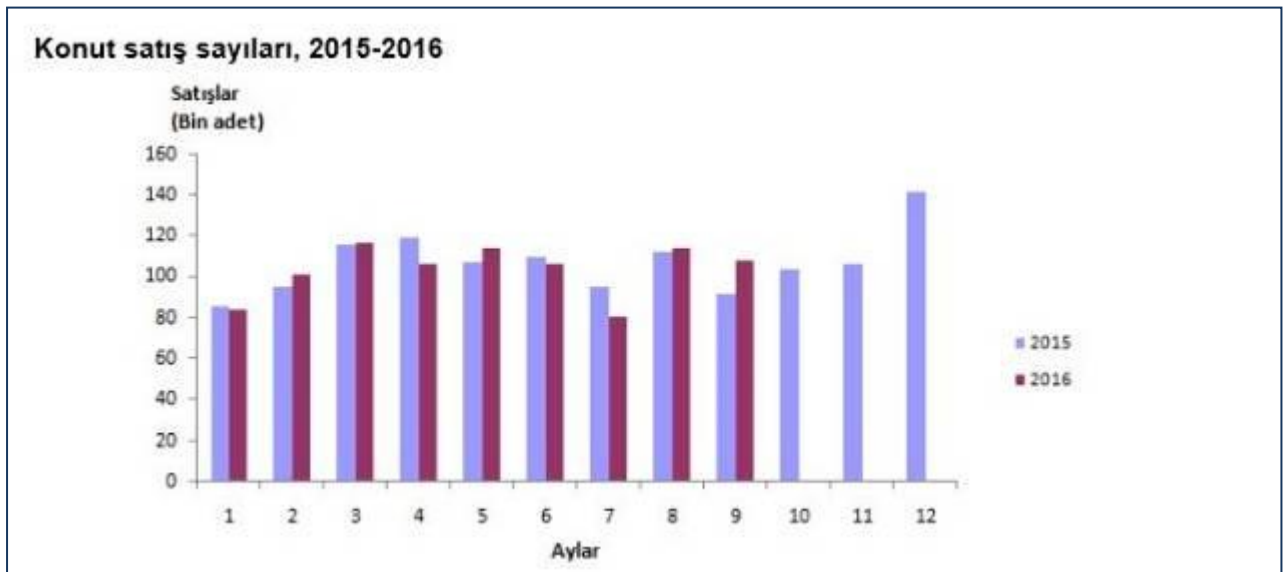
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci 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 yansıtıldığını göstermektedir.

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

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor.

Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor. Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 14.804.116 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 Sokak üzerinde yer almaktadır. 2945 ada 51 parsel ulaşım için Mevlevihane Yolu Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken, sağda bulunan isimli yola döndürülür. Bu noktadan sonra yaklaşık 70 m ilerlendiğinde, sağ kolda konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup, çevresinde her türlü sosyal donatı alanı vardır ve alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Çevrede çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren firmaların iş merkezleri bulunmaktadır. Parselin yakın çevresindeki Yeşil Plaza, Nef 13 Projesi, Atatürk Öğrenci Yurdu ve Davutpaşa Bircan Eresin Camii röper noktaları olarak gösterilebilir.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi sınırları içerisinde kalan 2945 ada 51 parsel, tapu kayıtlarına göre 6.342,68 m2 alana sahip olup, "BAHÇELİ BİR FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSA" vasıfıdır. Hali hazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde değerlendirme çalışması günü itibarıyla herhangi bir yapılaşma mevcut olmayıp, Topkapı Elexia projesinin inşaatı planlanmaktadır. İlgili projeye ait yapı ruhsat tarihleri aşağıda belirtilmiştir.

- * A BLOK İLK RUHSAT: 14.11.2016 tarih-74166 sayılı, İŞİM D.RUHSATI: 11.07.2017 tarih-38683 sayılı
- * B BLOK İLK RUHSAT: 14.11.2016 tarih-74165 sayılı, İŞİM D.RUHSATI: 11.07.2017 tarih-38681 sayılı
- * C BLOK İLK RUHSAT: 14.11.2016 tarih-74164 sayılı, İŞİM D.RUHSATI: 11.07.2017 tarih-38680 sayılı

A Blok 5 bodrum kat, zemin kat, 13 normal kattan oluşmakta olup; 5. bodrum katta; yangın su deposu, hidrofor, temiz su deposu, bay-bayan wc, fan odası, bahçe sulama deposu, sığınak ve otopark, 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark hacimleri, 1. bodrum katta; dükkanlara ait depolar, otopark, zemin katta; 13 adet dükkan, 1. normal kat ve 13.normal kat aralığında, her katta 1+1 ve 2+1 kullanımlı 17 adet mesken olmak üzere, blok dahilinde toplam 234 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Blok 5 bodrum kat, zemin kat, 13 normal kattan oluşmakta olup; 5. bodrum katta yangın su deposu, hidrofor, temiz su deposu, bay-bayan wc, fan odası, bahçe sulama deposu, sığınak ve otopark, 4., 3., 2. bodrum katlarda otopark hacimleri, 1. bodrum katta; dükkanlara ait depolar, otopark, zemin katta; 7 adet dükkan, 2 adet mesken, 1. normal kat ve 13.normal kat aralığında, her katta 1+1 ve 2+1 kullanımlı 12 adet mesken olmak üzere, blok dahilinde toplam 165 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Blok 1 bodrum kat ve zemin kattan oluşmakta olup; 1. bodrum katta; 1 bb nolu dükkan, zemin katta; 1 adet dükkan (1 bb nolu) yer almaktadır.

Tarafımızca değerlemesi istenilen bağımsız bölümler A blokta yer alan 221 adet mesken, 13 adet dükkan, B blokta yer alan 158 adet mesken, 7 adet dükkan ve C blokta yer alan 1 adet dükkan olup, **toplamda 400 adet bağımsız bölüm rapor içeriğinde ve ilgili tablolarda mevcuttur.** Rapora konu taşınmaz bahçeli bir fabrika binası ve müştemilatı ve arsa nitelikli olup, parsel üzerinde daha öncesinde yer alan fabrika binasının yandığı ve yıkıldığı bilgisi alınmıştır. Hali hazırda otopark olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 2945 ada 51 parsel üzerinde inşasına başlanmamış olan yapının kat irtifakinin kurulmamış olması ve mevcutta bağımsız bölümlerin inşa edilmemiş olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz E-5 Karayolu üzerinde Cevizlibağ Metrobüs Durağına yakın konumda yer almakta olup, yakın çevresinde Hotel Mercure İstanbul Topkapı, Panoroma 1453 Müzesi, Topkapı Ticaret Merkezi, Akınsal Sanayi Sitesi, Fırat Sanayi Sitesi, Beyaz Residence ve birçok işletme ve şirketlere ait ofis, genel müdürlük vb alanlar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi sitelerinin yanısıra, İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi, İstinye Üniversitesi, Atatürk Öğrenci Yurdu, Koç Üniversite Hastanesi, Nef ve Avrupa Konutları gibi marka konut projeleri de yer almaktadır.

Elexia Topkapı Projesi tamamlandığında, İstanbul'un tarihi merkezlerinden biri olan Topkapı'da, deniz, tarihi yarımada ve sur manzaralarına sahip olacak bir lokasyondadır. E-5 Karayoluna cepheli, Cevizlibağ'da Tramvay ve Metrobüs hatlarının kesiştiği noktaya 100 metre, Metro'ya yürüme mesafesinde, Marmaray ve Avrasya Tüneli ile Anadolu yakasını Avrupa'ya bağlayan Yenikapı'ya 2 km mesafededir. İstanbul'un 20 farklı lokasyondaki üniversite kampüsüne direk ulaşım hatları olan bir lokasyona sahiptir.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 2945 ada 51 parsel üzerinde inşasına başlanmamış olan yapının kat irtifakının kurulmamış olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği		
İlçesi	ZEYTİNBURNU	Ada No	2945	Arsa Payı		
Bucağı		Parsel No	51	Blok No		
Mahallesi	MERKEZEFENDİ MAHALLESİ	Niteliği	BAHÇELİ BİR FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSA	Kat No		
Köyü		Yüzölçümü	6.342,68 m²	Bağımsız Bölüm No		
Sokağı		Yevmiye No	15419	Eklentisi		
Mevkii		Cilt No	98	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	9595		Kat İrtifakı	
Tapunun Edinme Tarihi ve Edinme Sebebi					Cins Tahsisli	x
Tarih	17.12.2014	Edinme Sebebi	İfraz İşlemi		Arsa Tapusu	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.				102651/915850	
	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.				813199/915850	
Önceki Mülk Sahipleri	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri					
	Değişiklik bulunmamaktadır.					

20.10.2017 tarihinde saat 17:14' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 2945 ada 51 parsel üzerinde aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (27.11.2014 tarih-14345 yevmiye)

Şerhler Hanesinde;

Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

İpotek Hanesinde (102651/915850 hissede);

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 1. dereceden 8.200.000-TL tutarında ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih-14682 yevmiye)
- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 2. dereceden 4.000.000 USD tutarında ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih-14703 yevmiye)
- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 3. dereceden 38.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih-8224 yevmiye)

İpotek Hanesinde (813199/915850 hissede);

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 1. dereceden 82.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih-14731 yevmiye)
- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 2. dereceden 37.000.000,00 USD tutarında ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih-14744 yevmiye)
- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 3. dereceden 38.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih-8224 yevmiye)

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)
20.10.2017 tarihinde saat 17:14' da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 2945 ada 51 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 102651 /91585 hissesi 17.12.2014 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş., 813199 /91585 hissesi 17.12.2014 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. adına tescil edilmiştir.
ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Taşınmazın imar durumu için Zeytinburnu Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Zeytinburnu Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 2945 ada 51 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Maltepe Uygulama İmar Planı kapsamında; E: 2.00, ayrık nizam" yapılaşma şartlarına sahip olup Merkezi İş Alanı içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi GYO portföyüne alınmasına engel değildir. Riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapıların yasal süresi içerisinde yıkılmıştır. Taşınmaz üzerinde yer alan ipotekler ise proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup Yeşil Global'in bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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. Taşınmaza ait 09.11.2016 tarihli onaylı mimari projesi, A Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74166 nolu yeni yapı ruhsatı, B Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74165 ve C Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74164 nolu yeni yapı ruhsatı incelenmiştir. Ayrıca A Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38683 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, B Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38681 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı ve C Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38680 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı da ilgili belediyede incelenmiştir. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 09.11.2016 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde A Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74166 nolu yeni yapı ruhsatı, B Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74165 ve C Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74164 nolu yeni yapı ruhsatı incelenmiştir.

Ayrıca A Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38683 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, B Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38681 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı ve C Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38680 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı da ilgili belediyede incelenmiştir.

İmar Durumu:

Zeytinburnu Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 2945 ada 51 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Maltepe Uygulama İmar Planı kapsamında; "E: 2.00, ayırık nizam" yapılaşma şartlarına sahip olup **Merkezi İş Alanı** içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz hali hazırda arsa nitelikli olup, projenin inşasına başlandığında "Mizan Yapı Denetim Limited Şirketi" yapı denetim işlerini yürütecektir.

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 mevcut bir parsel üzerindeki arsa için yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

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

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 kullanılma 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 yapılmıştır.

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

- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Konumunun elverişli olması,
- Çevresindeki alanların faal olarak kullanılması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali,

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ

Plancı Emlak, 0 212 483 20 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5.200 m2 ticaret+konut alanı, E:2,5 imarlı arsa 27.000.000 USD bedelle satılıktır. Değerlemesi yapılan taşınmaza göre imar ve konum açısından şerefiyesi daha yüksektir. **(20.042 TL/m2 * 0.75 (yüksek şerefiye) = 15.031,50 TL/m2)**

Plancı Emlak, 0 212 483 20 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 4.000 m2 ticaret+konut alanı, E:2, Hmax: serbest imarlı arsa 15.000.000 USD bedelle satılıktır. Değerlemesi yapılan taşınmazla benzer imar ve konumda yer almaktadır. **(14.475 TL/m2)**

Karabıçak Yapı, 0 212 603 15 75

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 900 m2 ticaret+konut alanı, E:1,20, Hmax:21,50m imarlı arsa 3.000.000 USD bedelle satılıktır. Değerlemesi yapılan taşınmaza göre imar ve konum açısından şerefiyesi daha düşüktür. **(12.867 TL/m2 * 1.15 (düşük şerefiye) = 14.797 TL/m2)**

Güler Gayrimenkul, 0 212 728 61 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1.640 m2 ticaret+konut alanı, E:1,60, Hmax:45-55m arasında imarlı arsa 7.000.000 USD bedelle satılıktır. Değerlemesi yapılan taşınmaza göre imar ve konum açısından şerefiyesi daha yüksektir. **(16.476 TL/m2 * 0.90 (yüksek şerefiye) = 14.828 TL/m2)**

* Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 14.775.-TL/m2 alınmıştır.

MESKEN EMSALLERİ

Sinan Kurt Gayrimenkul, 0 (532) 208 96 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Avrupa Konutları Projesinde, 3. katta konumlu, 2+1 60 m2 alanlı mesken 815.000 TL bedelle satılıktır. **(13.583.-TL/m2)**

Doğru Gayrimenkul, 0 (531) 341 44 75

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nef 13 Projesinde, bahçe katında konumlu, 2+1 62 m2 alanlı mesken 860.000 TL bedelle satılıktır. **(13.870.-TL/m2)**

Boğaziçi Konut Emlak, 0 (542) 350 12 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Avrupa Konutları Projesinde, 10. katta konumlu, 3+1 120 m2 alanlı mesken 1.800.000 TL bedelle satılıktır. **(15.000.-TL/m2)**

Çakıroğlu İnşaat, 0 (532) 712 61 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nef 13 Projesinde, 5. katta konumlu, 2+1 80 m2 alanlı mesken 2.600 TL bedelle kiralıktır. **(32,50.-TL/m2/ay)**

Aslım Emlak, 0 (543) 560 02 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nef 13 Projesinde, 3. katta konumlu, 2+1 80 m2 alanlı mesken 2.600 TL bedelle kiralıktır. **(32,50.-TL/m2/ay)**

DÜKKAN EMSALLERİ

Levent Emlak, 0 (541) 332 14 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Beyaz Rezidans bünyesindeki, 190 m2 alanlı mağaza 4.000.000 TL bedelle ve pazarlıksız satılıktır. **(21.053.-TL/m2)**

City Line Emlak, 0 (553) 444 74 81

Değerleme konusu taşınmazın yeri ve konumu belirtildiğinde, projekte edilen binadaki mağazaların satış aralığının 20.000-22.500 TL/m2 olabileceği beyan edilmiştir. **(21.250.-TL/m2)**

Levent Emlak, 0 (541) 332 14 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda **yer** alan Beyaz Rezidans bünyesindeki, 200 m2 mağaza 18.000 TL bedelle kiralıktır. **(90.-TL/m2/ay)**

Remax Select, 0 (532) 349 53 48

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Beyaz Rezidans bünyesindeki, 250 m2 mağaza 17.000 TL bedelle kiralıktır. **(68.-TL/m2/ay)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 2945 ada 51 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 sahiptir.

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 taşınmaz arsa nitelikli olup, bölünmüş kısım değer analizine uygun bulunmamıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

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

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Doğrudan İndirgeme 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 değerlendirilerek dikkate alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, konumunun elverişli olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali 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.

Doğrudan İndirgeme Yöntemi Kabulleri

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

KONUTLAR İÇİN

Ortalama m2 satış değeri : 14.500 TL/m2, Ortalama m2 kira değeri : 32,50 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 14.350 / 32,50 = 446 Ay /12 Ay = 37 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 37 = % 2,70 olarak belirlemiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
379 ADET MESKEN	430.027,00	5.160.324,00	2,70	191.123.111,00

MAĞAZALAR İÇİN

Ortalama m2 satış değeri : 21.000 TL/m2, Ortalama m2 kira değeri : 70 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 21.000 / 70 = 300 Ay /12 Ay = 25 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 25 = % 4,00 olarak belirlemiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
21 ADET MAĞAZA	173.436,20	2.081.234,40	4,00	52.030.860,00

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 Doğrudan İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

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, Doğrudan İndirgeme Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemelerde; yakın mesafedeki Avrupa Konutları ve Nef Projesindeki kiralık fiyatları baz alınmış olup, bölgedeki dairelerin m2 kira değerlerinin konutlar için 32,50,-TL/m2, mağazalar için 70,- TL/m2 civarında olduğu tespit edilmiştir.

Nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş olup, Topkapı Elexia Projesi dahilindeki 400 adet bağımsız bölümün bitmiş haldeki değerlerinin tespitinde " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

TOPKAPI ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 379 ADET B.B.' ÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	203.709.000.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	191.123.111.-TL
TOPKAPI ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 21 ADET B.B.' ÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	61.923.152.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	52.030.860.-TL

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal gerekleri yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri eksiksiz olarak alınmıştır.

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Taşınmaz, GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer alabilir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 36 (Otuzaltı) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. İlgili projenin arsa değeri ile satış vaadi sözleşmesi ve listesi ekte verilen Yeşil GYO' ya ait 75 adet konutun toplam değeri aşağıda verilmiştir.

Ek 1' de proje bünyesindeki tüm konutların bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli, Ek 2' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli ve Ek 3' de proje bünyesindeki ticari ünitelerin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli bulunmaktadır.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

* Arsa Değeri:

93.713.097.-TL (DoksanüçmilyonyediyüzonüçbindoksanyediTürkLirası)

~ 13.414.414.-EURO (OnüçmilyondörtüyüzondörtbindörtüyüzondörtEuro)

~ 15.517.983.-USD (OnbeşmilyonbeşyüzonyedibindokuzyüzseksenüçAmerikanDoları)

* Proje bünyesinde yer alan, Yeşil GYO' nun maliki olduğu 75 adet konutun bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki toplam değeri:

39.990.500.-TL (OtuzdokuzmilyondokuzyüzdoksanbinbeşyüzTürkLirası)

~ 5.724.377.-EURO (BeşmilyonyediyüzymidörtbinüçyüzyetmişyediEuro)

~ 6.622.040.-USD (AltımilyonaltıyüzymikiikibinkırkAmerikanDoları)

*(04.10.2018 tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.039.-TL, EURO Satış Kuru 6.986.-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



TAKYİDAT

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Rayıd: Alan:ARNET ORAL Tarih:10/20/2017 5:14:30 PM
MakbuzNo:19241720692 DekontNo:20170220-820-F01405 BaşvuruNo:20692

Taınmas Tipi:	AnaTasınmas	Ada/Parcel:	2245/51
Taınmas ID:	5716541	Yusluğunm2/:	6142.65
il/ilçe	ISTANBUL/ZEYİNBURNU	Ana Taınmas Nitelik:	BANKELİ BİR FABRİKA BİNASI VE MÜSTEMİLATI VE ARSA
Forum Adı:	Zeytinburnu TM		
Mahalle/Köy Adı:	HERKİRFENDİ M		
Mevki:			
Sile/Sayfa No:	52/9595		
Sayfa Durum:	Aktif		

TAŞINMAZ AİT ŞİRK BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/E	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6206 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Zeytinburnu TM 27/11/2014 - 14345	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 207242062	(SN:7910412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:550045561	-	102451 / 515550	710.51	Zeytinburnu TM İflas İshası (TSM) 17/12/2014 - 15413	-

(Rehin) Alacaklı(ılar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004655	52000000.00TL	456	1/0		Zeytinburnu TM 03/12/2014 - 14652	Yok
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004655	40000000.00USD	416	2/0	F.B.K.	Zeytinburnu TM 03/12/2014 - 14703	Yok

(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004655	88000000.00TL	456	Değişken	3/0	F.B.K.	Zeytinburnu TM 24/06/2015 - 8224	Var
--	---------------	-----	----------	-----	--------	----------------------------------	-----

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 207242062	(SN:7910412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:550045561	-	513199 / 515550	5431.77	Zeytinburnu TM İflas İshası (TSM) 17/12/2014 - 15413	-

(Rehin) Alacaklı(ılar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004655	52000000.00TL	456	1/0		Zeytinburnu TM 04/12/2014 - 14731	Yok
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004655	37000000.00USD	416	2/0	F.B.K.	Zeytinburnu TM 04/12/2014 - 14744	Yok
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004655	28000000.00TL	456 Değişken	3/0	F.B.K.	Zeytinburnu TM 24/06/2015 - 8224	Var

A-B-C BLOK YAPI RUHSATLARI

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible]

The image shows a Turkish passport (Yeni Kimlik Kartı) for a male citizen. The passport is filled out with personal information, including name, date of birth, and place of birth. It features a large 'emroglu' stamp in the center. The passport is held open by a metal clip on the left side.

Yeni Kimlik Kartı

1. Kişisel Bilgiler

Adı: **Emirhan** Soyadı: **Emroglu**

T.C. Kimlik No: **38280**

Doğum Tarihi: **11.01.1977** Doğum Yeri: **İstanbul**

2. Aile Bilgileri

Evlilik Durumu: **Evli**

Eşi: **Emine Emroglu**

3. Eğitim Bilgileri

Okul Bilgileri: **İstanbul Atatürk Kültür Merkezi**

4. Sağlık Bilgileri

Sağlık Durumu: **İyi**

5. Diğer Bilgiler

Notlar: **Emirhan Emroglu**

6. İmza ve Mühür

İmza: **Emirhan Emroglu**

Mühür: **Emirhan Emroglu**

İMAR DURUMU

GYO YAZISI

[illegible]

 **yesil global**
OTELCİLİK

Tarih: 10.11.2017

DE-GAY Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, 2945 Ada, 51 parselde kayıtlı taşınmazın üzerine Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 102551000/915850000 hisse üzerinde, 04.12.2014 tarihli, 14731 yevmiye numaralı, 1. Dereceden 82.000.000 TL tutarlı , 04.12.2014 tarihli, 14744 yevmiye numaralı, 2. Dereceden 37.000.000 USD tutarlı ve 24.06.2015 tarihli, 8224 yevmiye numaralı 3. Dereceden 38.000.000 TL tutarlı ipotek serhi bulunmakla birlikte , 813199000/915850000 hisse üzerinde ise 03.12.2014 tarih, 14682 yevmiye numaralı , 1. Dereceden 8.200.000 TL tutarlı , 03.12.2014 tarihli, 14703 yevmiye numaralı , 2. Dereceden 4.000.000 USD tutarlı ve 24.06.2015 tarihli, 8224 yevmiye numaralı 3. Dereceden 38.000.000 TL değerindeki ipotekler, YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin kullandığı proje kredisinin teminatı için tesis edilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM
OTELCİLİK A.Ş.**

Yönetim Kurulu Başkanı
Tel: 0212 482 85 00 Faks: 0212 482 33 35
E-postası: Y.O.9500406061

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.

Yıldırım Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 482 85 00 Faks: 0212 482 33 35

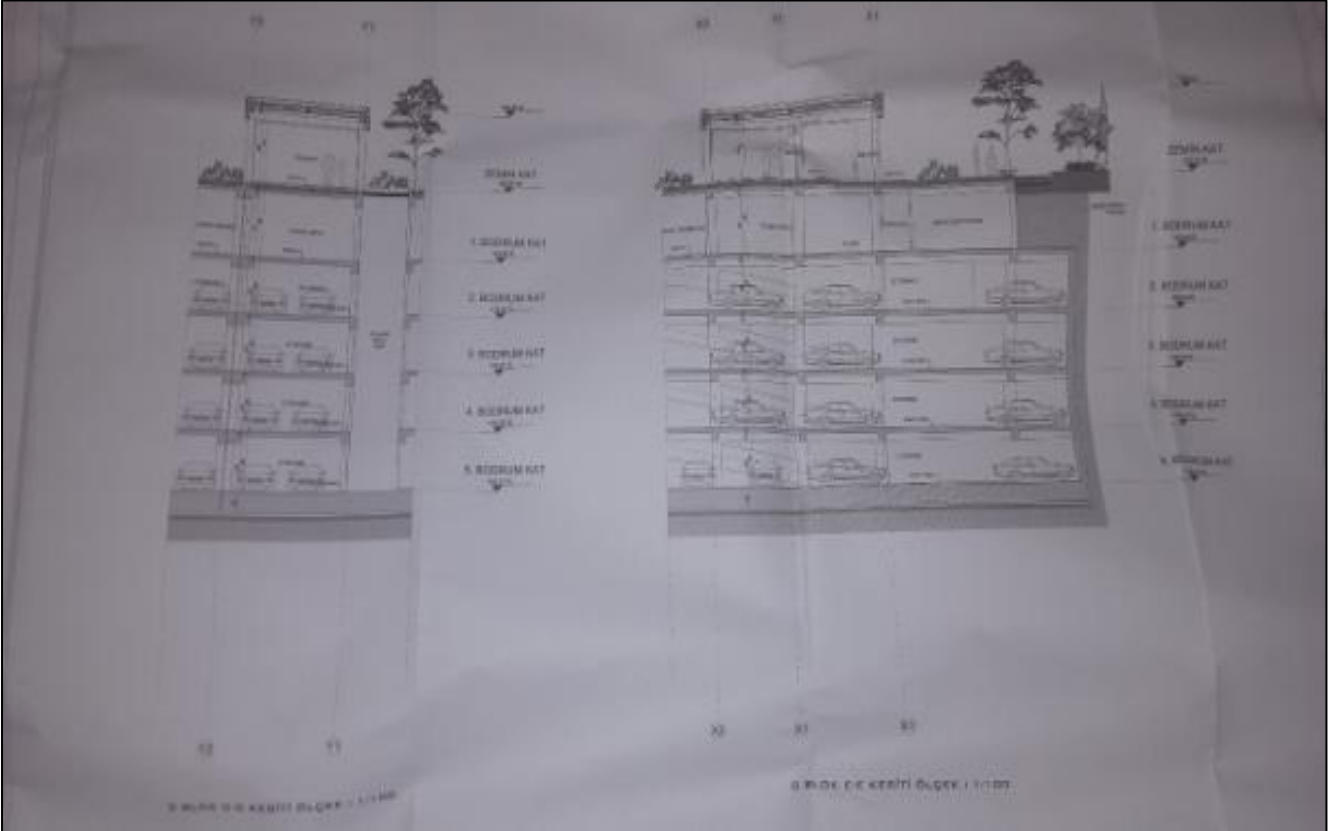
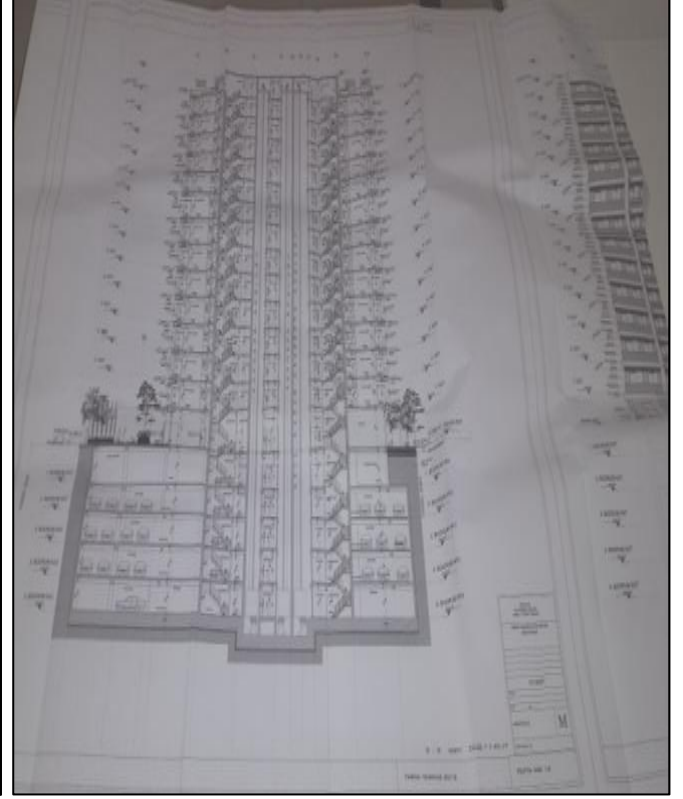
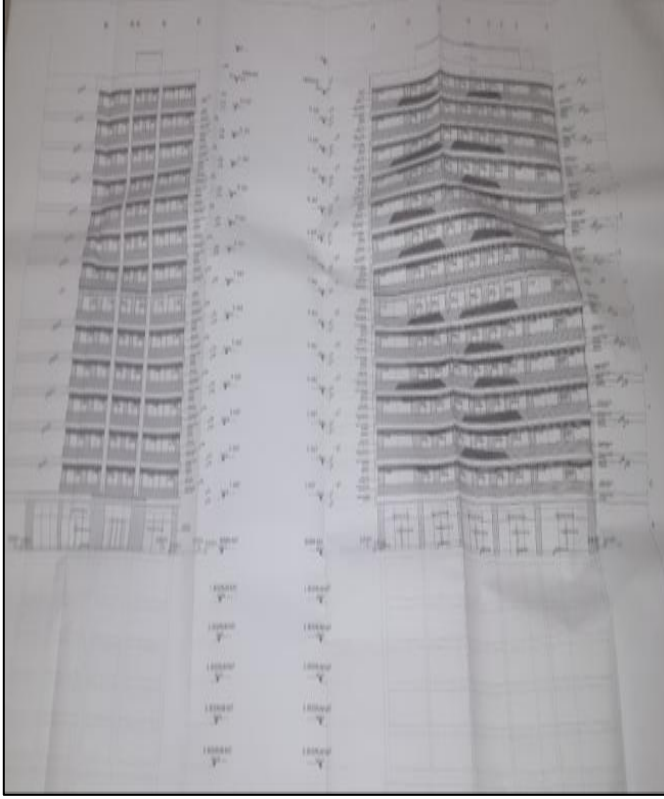
BLOK MİMARİ PROJELERİ



VAZİYET PLANI



KESİTLER



SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ (GÜNCELLENECEK)

[illegible][illegible]

Türkiye Cumhuriyeti		Y5 İZMİR 2018 Tarih: 15/11/2018 Yer No: 151
T.C. BÜYÜKŞEHİR İZMİR BELEDİYESİ	İşbu Sözleşme'nin diğer Türkiye Cumhuriyeti işbu sözleşmenin uygulanmasından ve/veya yorumlanmasından doğabilecek her türlü uyumsuzluk, kararı olmaksızın ve devamlık, iyi niyet hükümleri çerçevesinde, işbu Sözleşme'ye yapılan olarak taraflarca müzakere edilmiş olacaktır. Uyumuzatın konusunu ve işlevi için devletin karış tarafı beldimuz müzakere 25 (yirmi) gün içerisinde sonuç alınmasını halinde, İstanbul Çaykoyun Mülkiyetleri ve İrsal Dairesi yetkili olacaktır.	
İSTANBUL 15. NOTERİ BARAN İHTİŞAR	Tarafar işbu Sözleşme'nin dogabilecek itirazlar tarafarın defter ve kayıtların HMK 192. maddesi anlamında mutabak, haldice, kesin ve mutabak delil teğeli olduğunu ve bu maddelerin Delil Sözleşmesi niteliğinde olduğunu, belirlen kayıtların üzerine yapılan tutulduğunu kabul beyan ve taahhüt ederler.	
SAĞLIKLI GÜNÜKTÜR. GÜZELİZ ARA NO: 21 A. KARAKÖY, SAĞLIK YATIRI / İZMİR T.C. HNC-İZMİR Tic. Sic. No: 272121/040	13661 MADDİS- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ Maddes maddeden ibaret işbu Sözleşme tarafarca dikkatlice okunmuş, müzakere edilmiş ve içeriği hiçbir yönüyle muhal veremeyecek şekilde tüm sonuçlarıyla anlaşmış bulunmaktadır. İstanbul 15 (15) mülkiyetinde tarafarın edinen işbu Sözleşme 15.11.2018 tarihinde tarafarca imzalanmış ve imza anında yürürlüğe girmiştir. İrsal anında işbu sözleşmenin idrak imzalı birer nüshadan tarafarın teslim edilmiş bulunmaktadır. diye sözlerine bindirler.	
Yazdın bu tutanak, okunupcar işgilleri okunmuş için verildi. Okunupcar. Gerekli iştekrin yazın yapıldığını okunupcar işgilleri beldimuzi üzerine okunupcar işgilleri tarafarın ve tarafarından imzalandı, müzakere. Önceki Kazım (İkinci) Sak gün 15/11/2018	ALTI: YERİ: GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ 5500459611 ORTAKLIK ANONİM ŞİRKETİ 4700052861 Merkez Etiler Mah. Yırtık Apatma Foto No: 35 / K15 Zeytinburnu / İSTANBUL YETKİLİ: KAMİL ENGİN YEŞİL	
VEKİLİ: ABDULLAH ATICI	İSTANBUL 15. NOTERİ BARAN İHTİŞAR	
		
		

[illegible]

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDDK.013.00.0-140-89 - (5552)
Konu: Değerleme Yetkisi

28 Ocak 2013

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluna (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankalara Değerleme Hizmeti Vererek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde istenilen, bankalara "gayrimenkul gayrimenkul projeli veya gayrimenkulde bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerleme kurulları, faaliyetleri Yönetmeliğe yer alan usul ve esaslara göre yürtmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumun yapacağı bildirimler ile ilgili hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin stresi içinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuatı aynen takip etmesi ve verimliliği bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza bildirilen formunun Analiz ve Hazırlanmış olması ilave suretinde 2 adet ilgili diletti sonuna takip eden 15 gün içinde Kurumunza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kurullarının stöpesini olarak gayrimenkul değerleme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunduran kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde (b) bendinde belirtilen değerleme faaliyetleri ile ilgili olan personel tarafından yer alan istisnalarla tamamlanarak, bu durumu tevkif edecek belgelerin düzenlenmesi edilebilmesi ilgili kişilerden sorumlu olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde belirtilen hükümlerin habire kamu kişileri için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin mülkiyet maddeler kapsamında değerlendirilme ve yine ilgili kişiler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelerle aykır durumlar ile karşılaşma halinde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinde (1) numaralı fıkranın (a) bendinin uygulanması (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketleri durum yapılırsa" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte stöpesini olarak gayrimenkul değerleme raporları hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde (b) bendinde belirtilen istisnalarla tamamlanarak, bu durumu tevkif edecek belgelerin düzenlenmesi ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilgili 5 ve 6 ncı maddelerinde belirtilen hükümlere uymaması Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelerle aykır durumlar ile karşılaşma halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinde (1) numaralı fıkranın (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Kurula Bildiren No: 111 Kararlıdır: 09/02/2013 ANKARA
Tarih: 13/02/2013 09:40 Faks: 1312 429 18 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

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

"Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (ölçülmesi) işlemleri hazırlanması dahil, raporlarda "Yasadışı Durum Değeri"ne (Raporun istenen yerin konumu, durumu, kalınlığı, malı, büyüklüğü ve çevre emelleri) göre istenilen alarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projedeki duruma ve alana göre değerlendirilme) matlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinde 3 üncü fıkrada yer alan hususlara ilişkin yer verilerek habire kamu hususları (örneğin "Kırsal Rapor" formatında rapor hazırlanması) ve değerlendirme gerektirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulün karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin et' birim fiyatlarına ilişkin raporlarda matlaka yer verilmesi özen gösterilmeli,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme raporlarında en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kuruluca değerlendirme raporuna istinaden yetkisi verilen ortak tarafından istinaden, "Rapor Bölgesi" konusunda ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadları ile istinaden bulunması ve raporların istinad olarak birer örneklerinin matlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmeli,

"Gerektirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir husus almadan hazırlanması bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağlamda" başlıklı 5 inci ve "Metodoloji Özet ve Tutarlı" başlıklı 7 ncı maddesinde bilmeye bağlanan hususlara uygun konusunda hassasiyet gösterilmeli,

"Stöpesini olarak rapor hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilgili hükümlerin çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, parçalanması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere ilişkin istisnalar gibi faaliyetlere ilişkin emelleri gerektirir olduğu alandığında, söz konusu yükümlülükler değerlendirme raporları tarafından takip edilerek emsal komisyonculuğu yapıldığına tespit edilmesi durumunda stöpesini sonlandırılması yönetici talebeleri alınmaz,

"Stöpesini olarak çalışan kişilerin hazırlanılan raporları kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analizler yapılarak ve buna ilişkin kontrol mekanizmaları oluşturulması yönetici talebeleri alınmaz

gerektirilmelidir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özge DALGIC
Daire Başkanı

Ekte: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C. BASKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.013.1.268
Konu : 4739

15.2.2013

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Korfaj Sok. No:435
06700 GOP / ANKARA

22 Ocak 2013

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

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

Konumuzda, Şirketinizin Kurulma Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7/292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulma Lisansı alınması talebinin olumlu kararlaştırılması karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir. Bu çerçevede, mevzuatı uyarınca yapılacak değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporları 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Ulaştırılan Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırılan Değerleme Standartlarına uygun yapılması ve bunları uygulamakla sorumlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca Kurulumuzca izlenmesi ve mevzuatı uyarınca uygulanmalarını tespit edilmesi halinde Kurulumuzca istenilen çıkarılmasına yoluna gidilecektir.

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme işlemleri bölümünde "genel deyarlar ve uyarılar" başlıklı konuda yer alan istisnalarla ilgili formu Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerekmektedir.

Husuletilen bilgi edinilmesini rica ederim.

Özge DALGIC
Daire Başkanı

Özge DALGIC
Daire Başkanı

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402508

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR