

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_194_RVZ)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak,

No:2 Elexia Levent 6087 Kağıthane/İSTANBUL

" 53 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 itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yarıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlaması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

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

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

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

_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

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

_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018_194_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak, No:2 Elexia Levent posta adresinde ve imarın 6087 ada 13 parselinde kain arsa üzerinde inşa edilmekte olan 53 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2018_194_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** : 31.12.2018 tarih-194 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 185 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 35.553.000.- TL(Otuzbeşmilyonbeşyüzelliüçbinlira), 28.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 218 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 39.997.125.-TL (OtuzdokuzmilyondokuzyüzdoksanyedibinyüzirmibeşTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

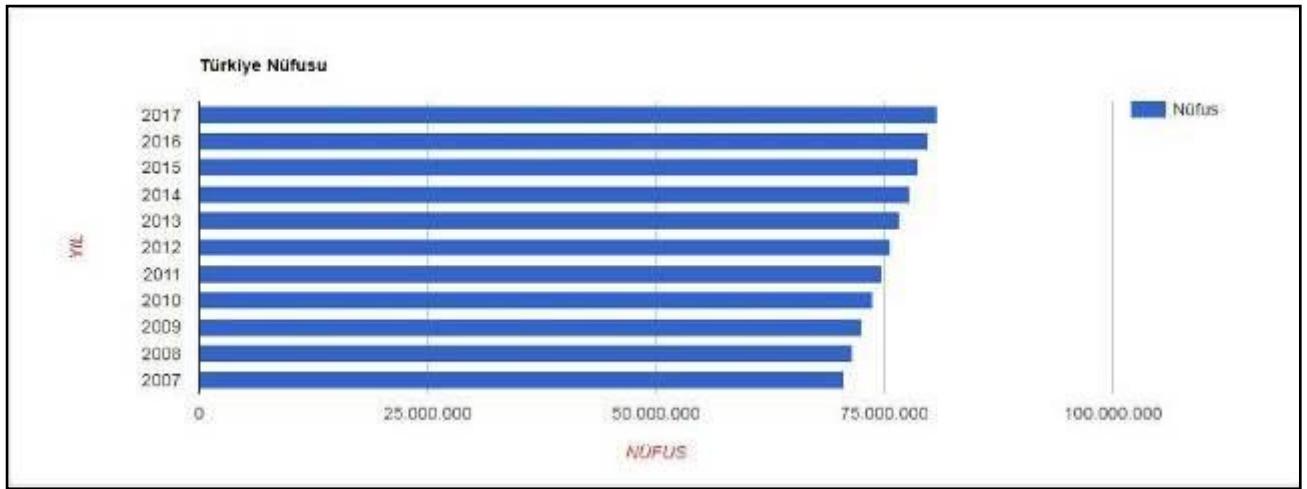
4.1. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6
06700 - Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye 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 büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

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

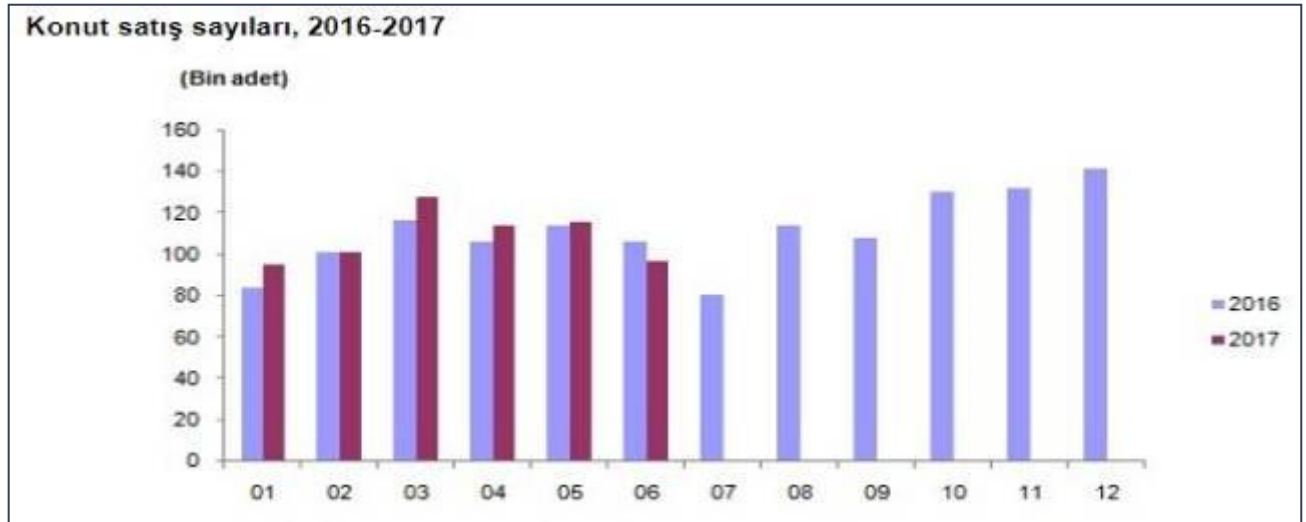
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine 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 azaltılabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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
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	6.396.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin 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

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Ortabayır Mahallesi, Çakmak Caddesi, Arka Sokak, No:2 posta adresinde ve imarın 6087 ada 13 parselinde kain Elexia Levent projesidir. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için, Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Kanyon AVM' nin yanından Talatpaşa Caddesine girilip, yaklaşık 500 m ilerlenir. Bu noktada değerlendirme konusu 6087 ada 13 parsel sağ kolda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup, sanayi ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazların çevresinde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren betonarme binalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz imar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır. Konu taşınmaz; 1.068,72 m2 alana sahiptir. Mevcutta helan inşa halindedir.

Bina 6 bodrum, zemin kat ve 14 normal kattan oluşacak olup, 21.03.2016 tarih 2/58 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 14.07.2016 tarih 4/68 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ile belediye tarafından onaylanmış mimari projesi bulunmaktadır. Ayrıca 30.05.2017 tarih ve 3/90 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatının bulunduğu da tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek projenin geliştirmesi; Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Büyükdere Caddesine yakın konumda yer almakta olup, yakın çevresinde Eczacıbaşı Bilişim, Boosters İstanbul, Levent 199, Büyükdere Plaza, Konsolosluklar, Banka Genel Müdürlük Binaları, Kanyon Avm, Özdiğer AVM, Metrocity AVM ve birçok işletme ve şirketlere ait ofis, genel müdürlük vb. alanlar yer almaktadır. Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının, mimari projesine göre; 6. bodrum katında su deposu, tesisat hacmi, kazan dairesi, asansör holü, 2 adet yangın merdiveni ve otopark hacimleri, 5-4-3-2. bodrum katlarında otopark hacmi mevcuttur. 1. bodrum katında 2 adet tesisat hacmi, bay ve bayan WC hacimleri, sığınak hacmi, zemin katında 2 adet dükkan ve 1 adet dükkana ait depo, 1. normal katında 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet dükkan (8 nolu bb), 4 adet 1+1 mesken (3, 5, 6 ve 7 nolu bb ler) ve 1 adet 2+1 mesken (4 nolu bb), 2. normal katında 2 adet dükkan (15 ve 16 nolu bb ler), 5 adet 1+1 mesken (9, 10, 12, 13 ve 14 nolu bb ler), 1 adet 2+1 mesken (11 nolu bb), 3. normal katında 6 adet 1+1 mesken (17, 18, 21, 22, 23 ve 26 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (19, 20, 24 ve 25 nolu bb ler), 4. normal katında 6 adet 1+1 mesken (27, 28, 31, 32, 33 ve 36 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (29, 30, 34 ve 35 nolu bb ler), 5. normal katında 6 adet 1+1 mesken (37, 38, 41, 42, 43 ve 46 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (39, 40, 44 ve 45 nolu bb ler), 6. normal katında 6 adet 1+1 mesken (47, 48, 51, 52, 53 ve 56 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (49, 50, 54 ve 55 nolu bb ler), 7. normal katında 9 adet 1+1 mesken (57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66 ve 67 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (59 ve 60 nolu bb ler), 8. normal katında 9 adet 1+1 mesken (68, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 77 ve 78 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (70 ve 71 nolu bb ler), 9. normal katında 9 adet 1+1 mesken (79, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88 ve 89 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (81 ve 82 nolu bb ler), 10. normal katında 9 adet 1+1 mesken (90, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 99 ve 100 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (92 ve 93 nolu bb ler), 11. normal katında 9 adet 1+1 mesken (101,102, 105, 106, 107, 108, 109, 110 ve 111 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (103 ve 104 nolu bb ler), 12. normal katında 9 adet 1+1 mesken (112, 113, 116, 117, 118, 119, 120, 121 ve 122 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (114 ve 115 nolu bb ler), 13. normal katında 9 adet 1+1 mesken (123, 124, 127, 128, 129, 130, 131, 132 ve 133 nolu bb ler) 2 adet 2+1 mesken (125 ve 126 nolu bb ler), 14. normal katında 10 adet 2+1 dubleks mesken (134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 ve 143 nolu bb ler) yer almaktadır.

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6
06700 - Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

İstanbul'un en önemli akslarından biri olan Levent' te yükselen Elexia Levent 6087 Projesi, tüm araziye eşit yoğunlukta yayılan ve mono blok olarak tasarlanmış bir proje olup, projede araç trafiği blok altında yer almaktadır. Büyükdere Caddesi'ne 5 dakika yürüme mesafesinde bulunan Elexia Levent projesinin çevresinde Kanyon AVM, Özdilek AVM, Metrocity AVM, İş Kuleleri, Levent Loft, Tekfen Tower, İstanbul Sapphire AVM yer almaktadır.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 6087 ada 13 parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının kat irtifakının kurulmamış olması ve mevcutta bağımsız bölümlerin inşa edilmemiş olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak yüklenici firmanın taahhüdü, projenin 1.sınıf malzemeyle inşa edilip teslim edeceği yönündedir. Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir. Ana taşınmazın inşaat seviyesi %50 olarak kabul edilmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

31.12.2018 tarihinde saat 09:22' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 6087 ada 13 parsel üzerinde ;

Şerhler Bölümünde;

- * Şerh : İİK 28.Madde şerhi, Yev: 5895 (15.07.1971 tarih - 5895 yevmiye)
- * Şerh : İİK 28.Madde şerhi, Yev: 2793 (11.03.1976 tarih - 2793 yevmiye)
- * Şerh : Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ) (12.11.2014 tarih - 21174 yevmiye)

Beyanlar Bölümünde;

- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11671 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11668 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11670 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.06.2014 tarih - 11764 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11667 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11669 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11675 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.06.2014 tarih - 11676 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (12.06.2014 tarih - 11697 yevmiye)
- * Beyan : 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.06.2014 tarih - 11767 yevmiye)
- * Beyan : Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (25.02.2013 tarih - 3494 yevmiye)

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ hissesi üzerinde Şerhler Bölümünde;

* İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 19/06/2018 tarih 2018/16629 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6600 TL bedel ile Alacaklı : ZEKİYE ÖZGÜL İBRAHİM ÖZGÜL lehine haciz işlenmiştir. (19.06.2018 tarih-11126 yevmiye)

- Şerh İcrai Haciz : İSTANBUL 26. İCRA DAİRESİ nin 24/07/2018 tarih 2018/17473 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12100 TL bedel ile Alacaklı : ŞEREF DEMİR lehine haciz işlenmiştir. (25.07.2018 tarih-13608 yevmiye)

- Şerh İcrai Haciz : İSTANBUL 24. İCRA DAİRESİ nin 29/08/2018 tarih 2018/25544 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3300 TL bedel ile Alacaklı : ŞEREF DEMİR lehine haciz işlenmiştir. (29.08.2018 tarih-15406 yevmiye)

- Şerh İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 25/09/2018 tarih 2018/31491 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6000 TL bedel ile Alacaklı : hamza koç lehine haciz işlenmiştir. (26.09.2018 tarih-17083 yevmiye)

*** Açıklama: "Zincir Gayrimenkul'un geliştirdiği Projede arsa sahiplerinin tümünün arsa paylarını henüz devretmemesi nedeniyle GYO ile Zincir arasında imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapu'ya şerh edilmemiş olup, arsa sahiplerinin tapu devirlerini gerçekleştirmesi müteakip gerekli işlem tesis edilecektir.**

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)
31.12.2018 tarihinde saat 09:22' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 6087 ada 13 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 838129 / 2671800 hissesi 22.12.2017 tarihinde ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.
KAĞITHANE BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Kağıthane Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 6087 ada 13 no.lu parsel; 21.07.2008 tasdik tarihli/1.000 Ölçekli Kağıthane 6.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 12,50 m / 4 kat olup, konu taşınmaz parsel birleşmesinden kaynaklı özel imar almış ve " Maks.Taks: 0,40, Hmaks: 40.50 m, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur " şeklinde imar durumuna haiz olmuştur.

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 devredilmesine engel değildir. (İİK 28. madde şerhleri Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili olmayıp, arsa sahiplerinden Selim Eser ile Maliye Hazinesi arasındaki dava ile ilgilidir.) Riskli yapı beyanları arsa üzerinde bulunan eski yapılarla ilgili olup, Haziran 2014 tarihli. Projenin ilk yapı ruhsatı ise 24.03.2016 tarihli.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi GYO portföyüne alınmasına engel değildir. (İİK 28. madde şerhleri Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili olmayıp, arsa sahiplerinden Selim Eser ile Maliye Hazinesi arasındaki dava ile ilgilidir.) Riskli yapı beyanları arsa üzerinde bulunan eski yapılarla ilgili olup, Haziran 2014 tarihli. Projenin ilk yapı ruhsatı ise 24.03.2016 tarihli.

GYO Tebliği 26 – (1) maddesi: " Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir. Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğü yerine getirmemişlerdir.

GYO Tebliğinin 22 (1) c.Maddesi " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. " hükmüne amirdir. Taşınmazın SPK mevzuatı hükümlerine aykırı bir durumu olmadığından, GYO portföyüne " Projeler " başlığı altında alınmasına engel 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 Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer almaktadır. Taşınmaza ait 17.06.2016 tarihli onaylı mimari projesi, 24.03.2016 tarih 2/58 nolu yeni yapı ruhsatı, 14.07.2016 tarih, 4/68 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.05.2017 tarih ve 3/90 sayılı İsim Değişikliği yapı ruhsatı incelenmiştir. Kağıthane İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmaza ait 17.06.2016 tarihli onaylı mimari projesi, 24.03.2016 tarih 2/58 nolu yeni yapı ruhsatı, 14.07.2016 tarih, 4/68 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.05.2017 tarih ve 3/90 sayılı İsim Değişikliği yapı ruhsatı incelenmiştir. Kağıthane İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde 24.03.2016 tarih, 2/58 nolu yeni yapı ruhsatı, 14.07.2016 tarih, 4/68 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.05.2017 tarih, 3/90 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

İmar Durumu:

Kağıthane Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 6087 ada 13 no.lu parsel; 21.07.2008 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Kağıthane 6.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: 12,50 m / 4 kat olup, konu taşınmaz parsel birleşmesinden kaynaklı özel imar almış ve " Maks.Taks: 0,40, Hmaks: 40.50 m, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur " şeklinde imar durumuna haiz olmuştur.

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 taşınmazın yapı denetim işleri, Eksenel Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.

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. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Bu yöntem, değerlemesi 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, değerlemesi 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, Kağıthane İlçesi, Ortabayır 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

- 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 mesken ve dükkan fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip mülkler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

COLDWELL BANKER LION 0 (212) 288 52 52

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Inn Levent Projesi dahilinde, yeni binada, 11. katta konumlu, 1+1, 54 m2 alanlı, kapalı otoparklı daire, 700.000 TL bedel ile satılıktır. **(12.963 TL/m2)**

MERT EMLAK 0 (535) 314 16 85

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Inn İstanbul Projesi dahilinde, yeni binada, 12. katta konumlu, 2+1, 90 m2 alanlı, kapalı otoparklı daire, 1.190.000 TL bedel ile satılıktır. **(13.222 TL/m2)**

212 VADİ GAYRİMENKUL 0 (212) 281 46 32

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Inn Levent Projesi dahilinde, yeni binada, 5. katta konumlu, 2+1, 75 m2 alanlı, kapalı otoparklı daire, 937.500 TL bedel ile satılıktır. **(12.500 TL/m2)**

CENTURY 21 İMZA 0 (552) 253 63 60

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Inn İstanbul Projesi dahilinde, yeni binada, 6. katta konumlu, 2+1, 85 m2 alanlı, kapalı otoparklı daire, 2.000 TL bedel ile kiralıktır. **(23,53 TL/m2)**

SAHİBİNDEN 0 (532) 213 27 41

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, 15 yıllık binada, 4. katta konumlu, 2+1, 75 m2 alanlı daire, 1.500 TL bedel ile kiralıktır. Projeksiyon için eski binada olmasından kaynaklı düşük şerefiye uygulanmıştır. **(20,00 TL/m2 * 1,10 = 22,00 TL/m2)**

TELKA YAPI 0 (530) 886 88 08

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Sapphire AVM' ye yakın konumdaki, 180 m2 dükkan 4.000.000 TL bedelle satılıktır. **(22.222 TL/m2)**

TABYA GAYRİMENKUL 0 (212) 280 47 46

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Talatpaşa Caddesi' ne cepheli, 270 m2 dükkan 6.500.000 TL bedelle satılıktır. **(24.074 TL/m2)**

TÜFEKÇİOĞULLARI EMLAK 0 (212) 280 86 55

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Talatpaşa Caddesi' ne cepheli, 150 m2 alanlı dükkan, 7.500 TL bedel ile kiralıktır. Projeksiyon için çok hareketli bölgede olmasından kaynaklı yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(50,00 TL/m2 * 0.80 = 40,00 TL/m2)**

TABYA GAYRİMENKUL 0 (212) 280 47 46

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Talatpaşa Caddesi' ne cepheli, 85 m2 alanlı dükkan, 4.250 TL bedel ile kiralıktır. Projeksiyon için çok hareketli bölgede olmasından kaynaklı yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(50,00 TL/m2 * 0.80 = 40,00 TL/m2)**

SAHİBİNDEN 0 (533) 356 55 84

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda bulunan, 6058 ada 8 parselde kain, Hmax: 12,50 m konut imar kısıtlarına sahip 70 m2 yüzölçümlü arsa 1.600.000 TL bedelle satılıktır. **(22.857 TL/m2)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 6087 ada 13 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 ve dükkan niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.

Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın olumlu ve olumsuz özellikleri de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır. Tablolarda konutlar için takdir edilen 13.250 TL/m² rakamı ve ticariler için takdir edilen 24.000 TL/m² rakamı, taşınmazların katları, cepheleri yönünden ele alınarak, yaklaşık ve farklı birim değerlerle hesaplanmıştır.

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 : 13.250 TL/m² Ortalama m² kira değeri : 22,00 TL/m²

Satış Değeri / kira değeri : 13.250 / 22,00 = 602 Ay /12 Ay = ~ 50 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 50 = % 2,00 olarak belirlemiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
138 ADET MESKEN	123.259,40	1.479.112,80	2,00	~ 73.955.640,00

MAĞAZALAR İÇİN

Ortalama m² satış değeri : 24.000 TL/m² Ortalama m² kira değeri : 40 TL/m²

Satış Değeri / kira değeri : 24.000 / 40 = 600 Ay /12 Ay = 50 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 50 = % 2,00 olarak belirlemiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
5 ADET TİCARİ	28.656,00	343.872,00	2,00	~ 17.193.600,00

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.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için birim metrekare değerler takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç ~ 95.072.794.-TL (Doksanbeşmilyon yetmişikibinyediyüzdoksandörtTürkLirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-4' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların ve ticari ünitelerin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

Gelir İndirgeme Yöntemi

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. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Gelir İndirgeme Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Gelir İndirgeme göre, tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 91.149.240.-TL (DoksanbirmilyonyüzdokuzbinikiyüzdokuzTürkLirası) olarak takdir edilmiştir. Ek-5' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu konutların ticari ünitelerin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

LEVENT ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 138 ADET B.B.' ÜN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	78.165.168,75.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	73.955.640,00.-TL
LEVENT ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 5 ADET B.B.' ÜN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	16.907.625,00.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	17.193.600,00.-TL

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemelerde; yakın mesafedeki benzer projelerin kiralık fiyatları baz alınmış olup, bölgedeki m2 kira değerleri konutlar için 22,00-TL/m2, ticariler için 40,00-TL/m2 olarak tespit edilmiştir.

Bu değerler Emsal Tablosunda sunulmuştur. Nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş olup, Elexia Levent Projesi dahilindeki 143 adet bağımsız bölümün bitmiş haldeki değerlerinin tespitinde " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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 yer aldığı projenin mimari projesi ve ruhsatları onaylanmış, inşaat başlanmış olup, inşai faaliyet devam etmektedir. Mevzuat uyarınca belge ve izinleri eksiksiz görünmektedir.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi GYO portföyüne alınmasına engel değildir. (İİK 28. madde şerhleri Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili olmayıp, arsa sahiplerinden Selim Eser ile Maliye Hazinesi arasındaki dava ile ilgilidir.) Riskli yapı beyanları arsa üzerinde bulunan eski yapılarla ilgili olup, Haziran 2014 tarihli olup, Projenin ilk yapı ruhsatı ise 24.03.2016 tarihli olup.

GYO Tebliği 26 – (1) maddesi: " Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." hükmüne amirdir. Ancak şirket yetkilileri bu yükümlülüğü yerine getirmemişlerdir.Şirket yetkililerinin verdiği bilgi "Zincir Gayrimenkul'un geliştirdiği Projede arsa sahiplerinin tümünün arsa paylarını henüz devretmemesi nedeniyle GYO ile Zincir arasında imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapu'ya şerh edilmemiş olup, arsa sahiplerinin tapu devirlerini gerçekleştirmesi müteakip gerekli işlem tesis edilecektir." şeklindedir.

GYO Tebliğinin 22 (1) c.Maddesi " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. " hükmüne amirdir. **Değerleme konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Proje " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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 **41 (Kırkbir)** sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. İlgili projenin satış vaadi sözleşmesi ve listesi ekte verilen Yeşil GYO' ya ait 53 adet konut ve ticari ünitelerin toplam değeri aşağıda verilmiştir.

Ek 2' de proje bünyesindeki tüm bağımsız bölümleri bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli, Ek 4' de proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu tüm bağımsız bölümlerin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli bulunmaktadır.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

*** Proje bünyesinde yer alan, Yeşil GYO' nun maliki olduğu 53 adet konutun bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki toplam değeri:**

~ 37.997.269.-TL (OtuzyedimilyondokuzyüzdoksanyedibinikiyüzaltmışdokuzTürkLirası)

~ 5.592.686.-EURO (BeşmilyonbeşyüzdoksanikibinaltıyüzseksenaltıEuro)

~ 6.242.159.-USD (AltımilyonikiyüzkırkikibinyüzellidokuzAmerikanDoları)

*** Proje bünyesinde yer alan, Yeşil GYO' nun maliki olduğu 53 adet konutun bugünkü rayiçlerle % 40 inşaat seviyeli mevcut haldeki toplam değeri:**

~ 15.198.908.-TL (OnbeşmilyonyüzdoksanseksizbindokuzyüzsekizTürkLirası)

~ 2.237.075.-EURO (İkimilyonikiyüzotuzyedibinyetmişbeşEuro)

~ 2.496.864.-USD (İkimilyondörtüyüzdoksanalıbinsekizyüzaltmışdörtAmerikanDoları)

*(Hesaplamalarda 23.05.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.0872-TL, EURO Satış Kuru 6.7941-TL olarak alınmıştır.)

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

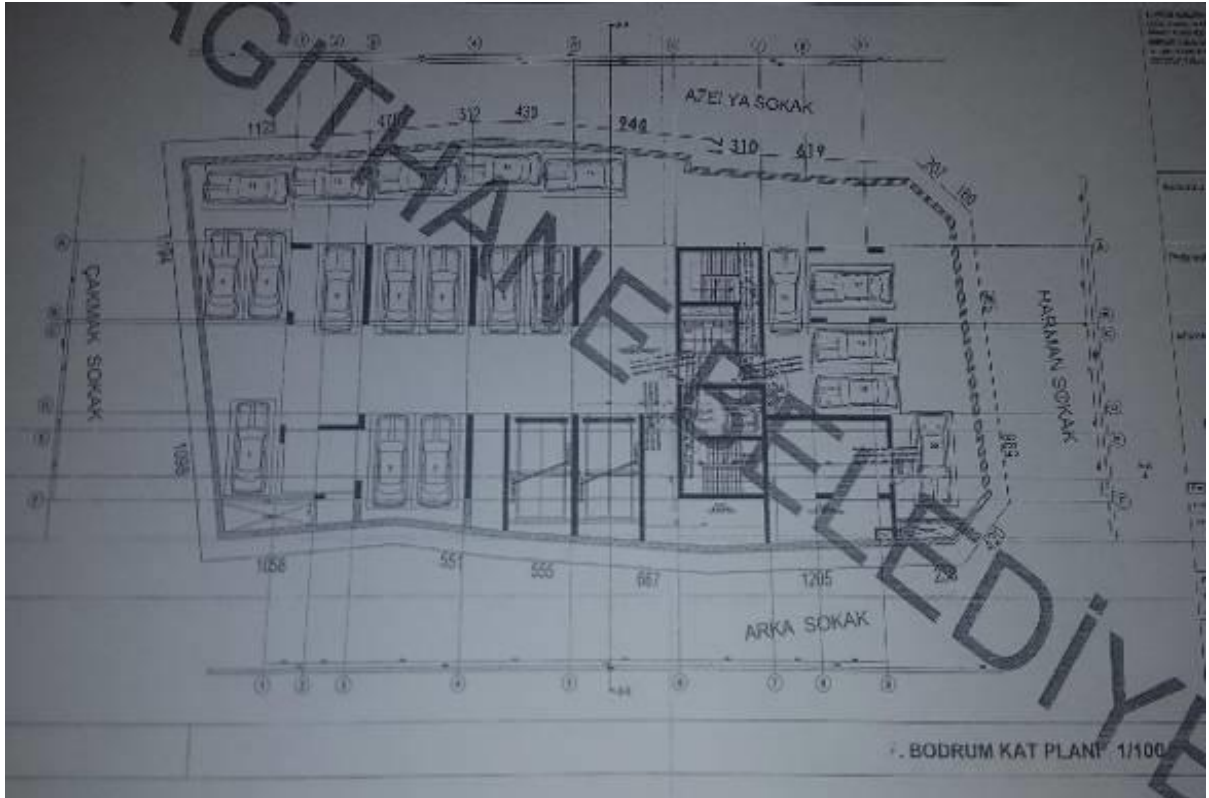
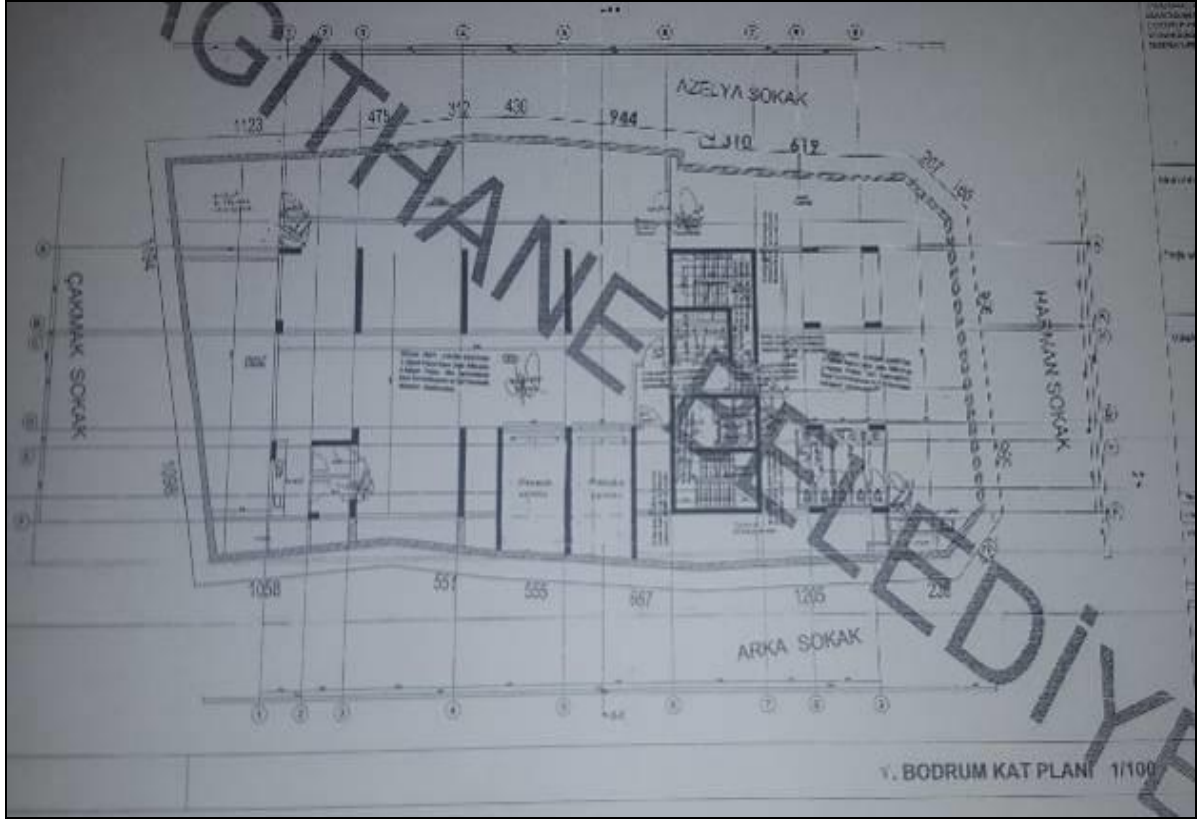
12.EKLER

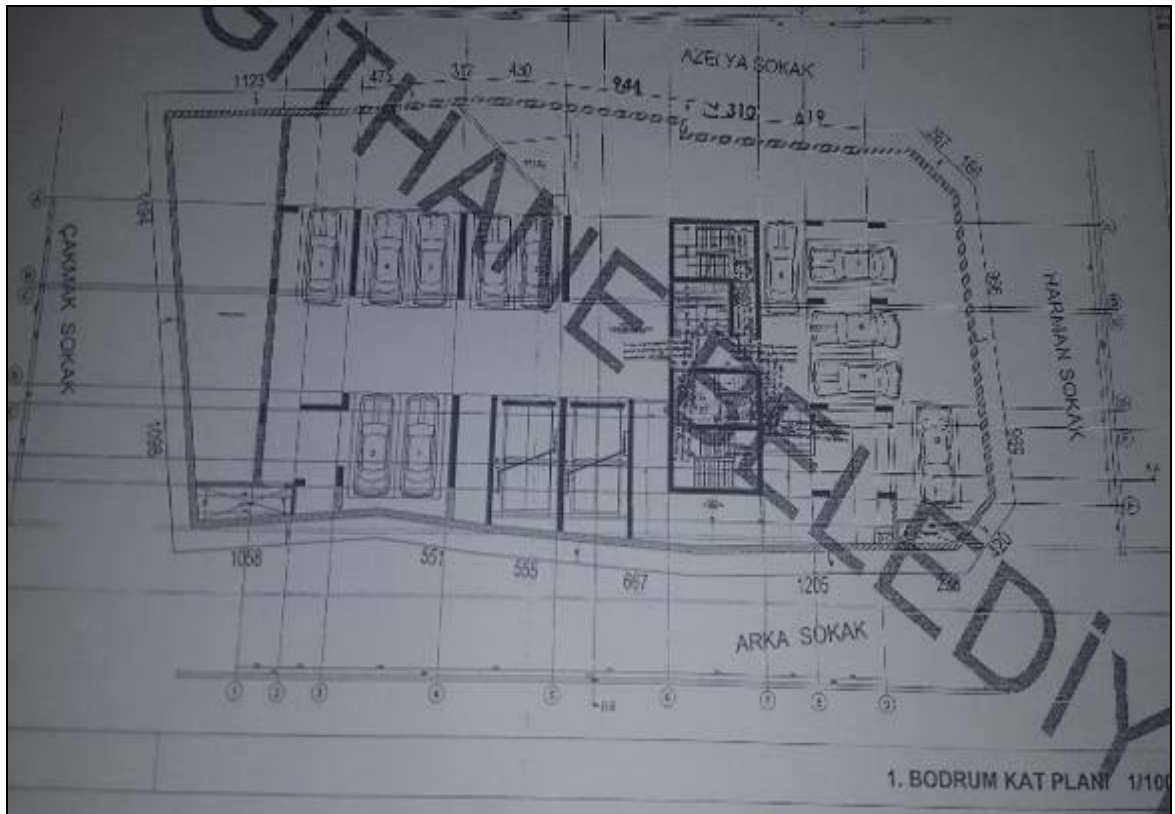
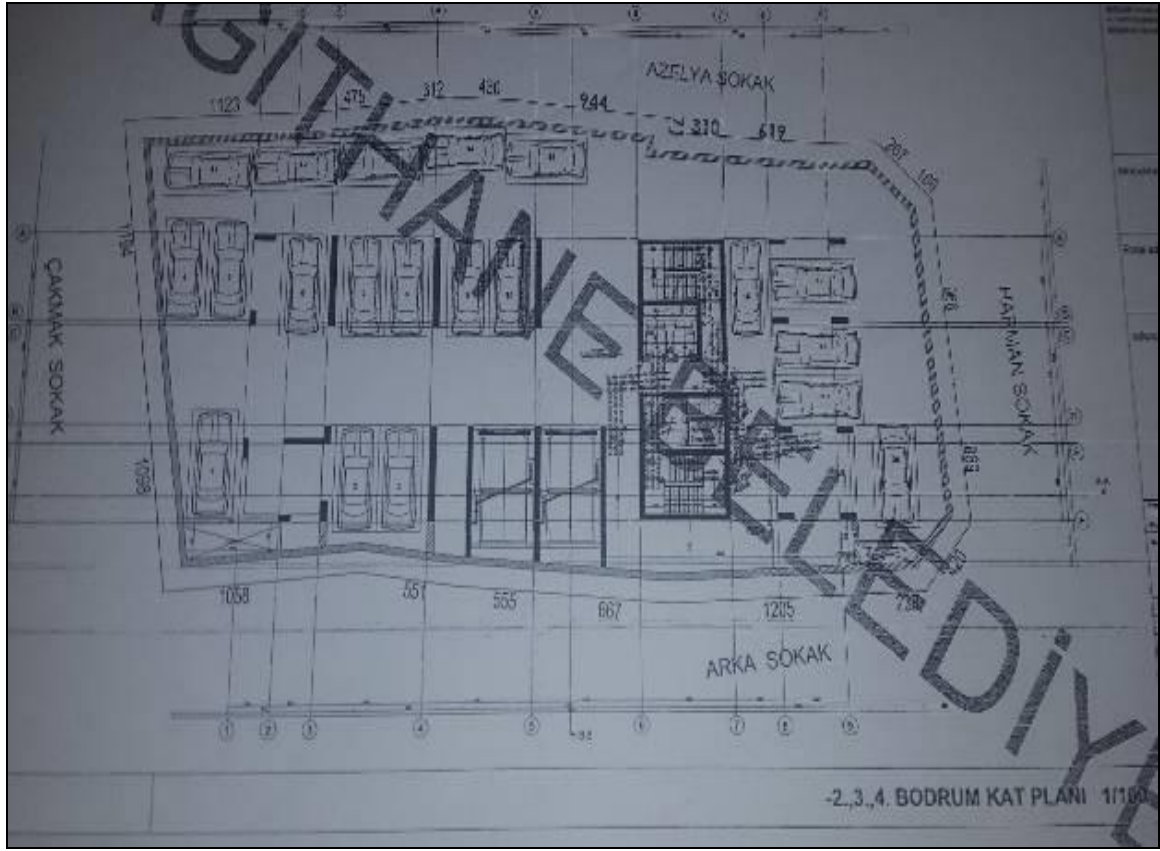


İMAR EVRAKI

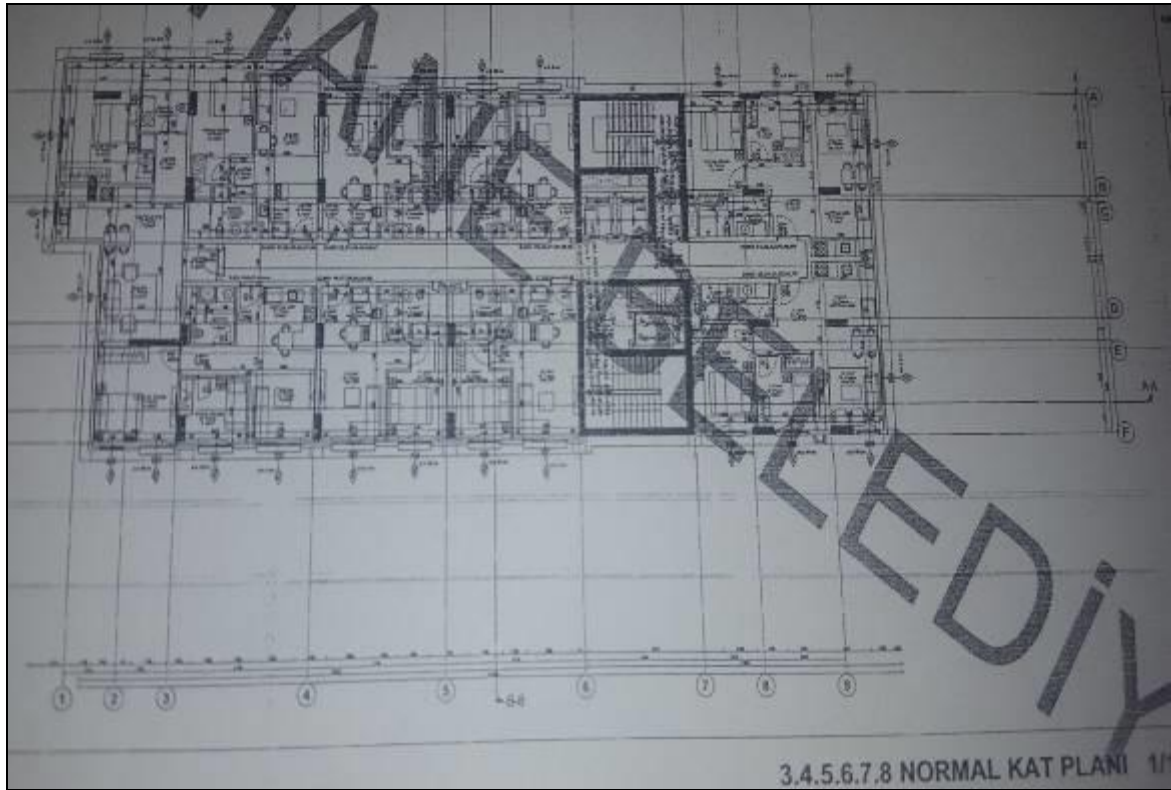
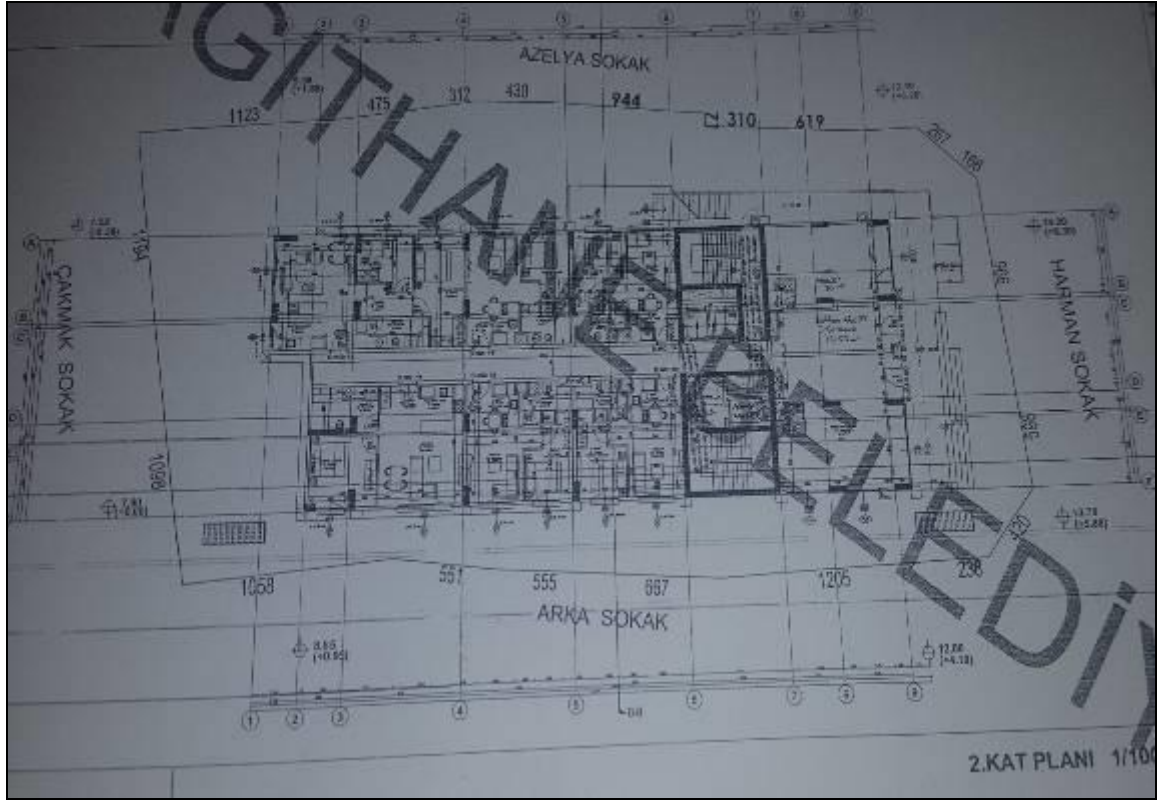
[illegible][illegible][illegible]

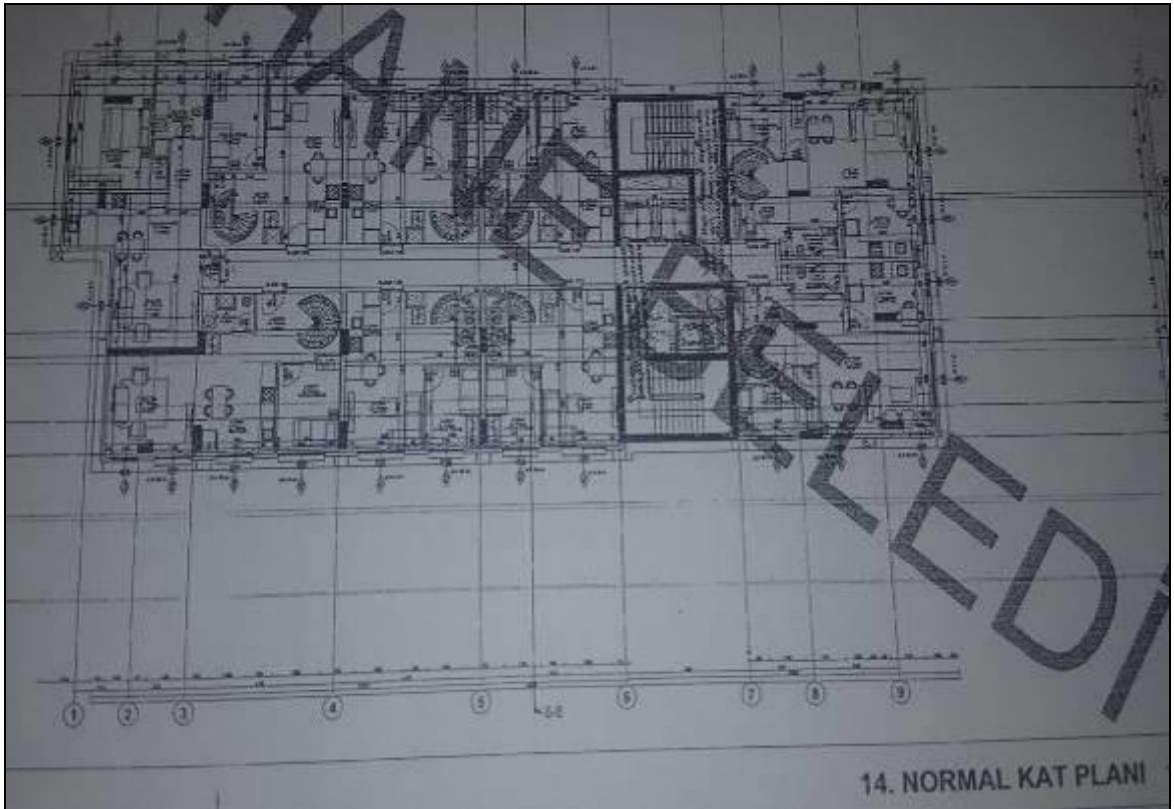
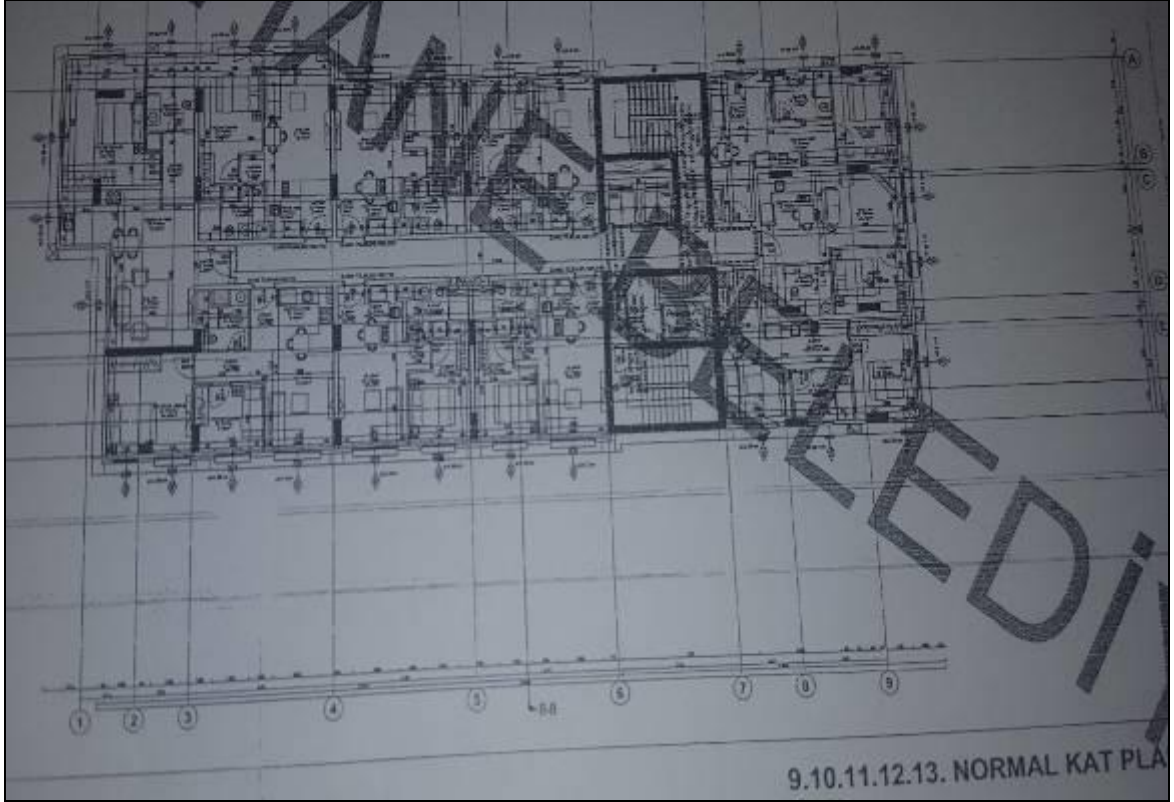
Hand-drawn site plan of a building complex. The main building is a large rectangle with a smaller rectangular section on the left. A road or path runs along the bottom and right sides. A compass rose is in the top right corner. The drawing is labeled with various numbers and letters. A large, stylized 'G' is visible in the bottom left corner.











SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

[illegible][illegible]

12 12/12/2012 12/12/2012	TÜRKİYE CUMHURİYETİ #119/12
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	SATILICI, SÖZLEŞME konusu bağışta bulunanları belirten süre içerisinde ALICI'ya "Anlaşır Teslim" olarak teslim alınması veya alınmaması halinde, SATILICI'nın, Kuyucu/Müşteri ve/veya Bankalar nedeniyle maruf kavacı gibi türlü talep, masraf, ödeme, taz, komisyon, primine karşı, geçikme hakkı ve bunlara ilişkin haklarını ALICI'na devretmek üzere, işbu Sözleşme ile ALICI'nın talimatı ile SATILICI'nın içerisinde sözleşme kabul ve taahhüt etmektedir.
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	Satıcı, işbu devir yapıldığına kadar gayrimenkul üzerine ALICI'nın devri olmaksızın herhangi bir kısıtlama, tahvilat, ipotek konulmayacağı kabul ve taahhüt etmektedir. Aksi durumda ALICI'nın her tür zararını satıcının aklına putulduğundan dolayı, devir yapıldığından itibaren geçerli olmak üzere, SATILICI'nın sorumluluğunda olacaktır.
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	MADDE 5- MASRAFLAR İşbu Sözleşme ve eklerinde ve bunların uygulanmasından doğan tüm işlem harçları devir vergileri, beşer harçları ve diğer harç ve fonlar, taraflarca eşit olarak karşılanacaktır.
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	MADDE 6- UYUŞMAZLIKLAR: Tarafları birbirlerine güvencesi tam olup, İşbu Sözleşme'yi onaylayarak imzaları karşılıklı olarak yapmış olduklarından, taraflarca ihtilaf doğması halinde, ihtilaf halinde İstanbul Çarşıya Adliyesindeki Mahkemeler ve İcra Memurları yetkili olacaktır.
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	MADDE 7- TEBLİGAT ADRESLERİ: Tarafları tebliğat adresleri işbu Sözleşme içinde yer almaktadır. Taraflar adres değişikliği için hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafı bilgilendirmekle yükümlüdür. Yapılacak tebliğatlar geçerli olacaktır.
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	MADDE 8- SÖZLEŞMENİN DİĞİ, YETKİLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HUKUK: İşbu Sözleşme'nin diğer Türkçe olup, işbu sözleşmenin uygulanmasından ve/veya yorumlanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlık, kurul olarak ve ihtilaf, yargı mahkemesi tarafından, işbu Sözleşme'ye uygun olarak taraflarca mutabakatla edilecektir. Uyuşmazlığın konusuna ve devam eden işlemlere ilişkin tarafların mutabakatla 15 (onbeş) gün içerisinde sonuç alınmaması halinde, İstanbul Çarşıya Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	Tarafları İşbu Sözleşme'den doğabilecek ihtilaflarda tarafları belirten ve kayıtlı olan HUK 135, maddesi anlamında mutabakat, hakları, kesin ve nihai olarak diğer kişilere karşı edileceği ve bu maddeden Derli Sözleşmesi maddelerine dayanan, belirlenen kayıtları usulüne uygun tutulduğuna kabul beyan ve taahhüt ederler.
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	MADDE 9- ÖZEL HÜKÜM İşbu Sözleşme'nin herhangi bir kısmında, ilgili yasa ve düzenlemelerin emrettiği kısıtlamalar aykırı bulunması halinde, aykırı kısım sadece ilgili kısmı atılarak olup, sözleşmenin bütünlüğüne ve geçerliliğine sebep olmayacaktır.
12/12/2012 12/12/2012 12/12/2012	MADDE 10- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ

[illegible]

ELEXIA 6087 PROJESİ

KONUTLARA AİT MAHAL LİSTESİ *

11912

27 Eylül 2016

DİŞ CEPHE	İŞİ İZOLASYONLU CEPHE
DOĞRAMALAR	PCV DOĞRAMA İSİÇAM
İÇ KAPILAR	MONOBLOK LAKE VEYA AMERİKAN PANEL KAPI
DİŞ KAPI	AHŞAP GIYDIRMELİ ÇELİK KAPI
BALKON VE TERAS ZEMİNLERİ	1. SINIF PORSELEN SERAMİK KAPLAMA
ORTAK MERDİVEN, HOL ZEMİNLERİ	KAT HÖLLERİ 1. SINIF GRANİT-SERAMİK KAPLAMA, ORTAK MERDİVEN BAŞAMAK VE SAHANLIKLARI TRAVERTEN VEYA MERMER VEYA SUNI MERMER
ISLAK ZEMİNLER	1. SINIF SERAMİK
SALON VE ODA ZEMİNLERİ	1. SINIF LAMİNANT PARKE
ANTRE, KORİDOR VE HOL ZEMİNLERİ	1. SINIF SERAMİK VEYA 1. SINIF LAMİNANT PARKE
MUTFAK ARMATÖRLERİ	1. SINIF YERLİ VİTRİFİYE
MUTFAK DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM GÖVDE LAMİNANT VEYA PVC KAPAK, DOLAP, LAMİNANT TEZGAH
ANKASTRE ÜRÜN	SET ÜSTÜ OCAK VE DAVLUMBAZ
BANYO VİTRİFİYE VE ARMATÖRLERİ	1. SINIF YERLİ VİTRİFİYE
DUŞ	BANYOLARDA AKRİLİK DUŞ TEKNESİ İLE DUŞAKABIN YAPILACAKTIR
BANYO DOLAPLARI VE TEZGAHI	SUNTALAM VEYA MDF LAMİNANT GÖVDE, LAMİNANT VEYA PVC KAPLAMA KAPAK, ANKASTRE LAVABO VE AYNA, LAMİNANT TEZGAH

KONUTLARDAKİ UYGULANACAK SİSTEMLER *

ISITMA	MERKEZİ ISITMA SİSTEMİ, RADYATÖR VEYA YERDEN ISITMA
SOĞUTMA	SPLIT KLİMANIN DİŞ ÜNİTESİ İÇİN DRENAJ GİDER YERİ BIRAKILACAKTIR
SU DEPOSU	MERKEZİ SU DEPOSU
ELEKTRİK	1. SINIF ANAHTAR VE PRİZLER
GÜVENLİK	24 SAAT KAPALI DEVRE KAMERA İZLEME SİSTEMİ

KONUTLARA AİT SOSYAL VE ORTAK ALANLAR İLE DİĞER BİLGİLER **

SPOR SALONU	ÇOK AMAÇLI SPOR SALONU YAPILACAKTIR
KAPICI DAİRESİ	1 ADET KAPICI DAİRESİ YAPILACAKTIR
OTOPARK	YÖNETMELİKLERE UYGUN SAYIDA OTOPARK YAPILACAKTIR

TİCARİ ALANLAR VE OFİSLERE AİT MAHAL LİSTESİ

ELEXIA 6087 PROJESİNDEKİ TİCARİ ALANLARDA, DİŞ CEPHELERDE DOĞRAMA CEPHE VE İÇ MEKAN ZEMİNLERDE ŞAP UYGULAMASI HARICİNDE İNCE İŞLER VE/VEYA KAPLAMA UYGULAMALARI YAPILMAYACAK OLUP, ELEKTRİK VE MEKANİK SİSTEMLERE AİT TESİSATLAR İŞE BAĞIMSIZ BÖLÜM GİRİŞLERİNE KADAR ÇEKİLECEKTİR.

* Bu mahal listesi, sistemler, sosyal ve ortak alanlar ile bahsedilen malzemeler bu projede kullanılması planlanan kalite standartlarını tespit etmektedir. ALICI, Proje geliştirme aşamasında, SATICI'nın, tasarımcılarının veya müteahhitlerinin bu kalite standartlarını düşürmemek kaydıyla, mahal listesi, sistemler ve malzemelerde değişiklik yapabileceğini kabul ve beyan eder.

ALICI, bu mahal listesi ve sistemlerde anlatılan bilgiler haricindeki, maket, broşür, afiş, katalog ve benzeri görseller, tüm reklam ve pazarlama ürünlerinde ve örnek daireler ve satış ofislerinde var olan imalat ve aksesuarlar ile satış ile ilgili her türlü evrak, belge, görüş, sunum ve benzeri materyaller ve benzerlerinin tanıtım ve bilgi mahiyetinde olup taahhüt niteliğinde olmadığını ve SATICI'nın tüm yükümlülüklerinin sadece işbu Mahal Listesi ile Mahal Listesi'nin ayrılmaz bir parçası olan Düzenlenme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde tamamiyle anlatıldığını kabul ve beyan etmiştir. Sözleşme ve Mahal Listesi dışındaki satış ile ilgili diğer evrak, broşür, katalog, afiş, görsel ve diğer tüm tanıtım materyalleri ile internet siteleri, ilanlar ve reklamlarda belirtilen hususlar alıcıya herhangi bir talep hakkı vermez.

** Sosyal ve ortak alanlar ücret ve/veya aidat mukabilinde kullanıma tabidir, SATICI'nın taahhüdü belirtilen sosyal ve ortak alanların yapımı ile sınırlı olup işletme taahhüdü bulunmamaktadır.

İŞBU MAHAL LİSTESİ ALICI'YA AİT "DÜZENLENME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" NİN AYRILMAZ BİR PARÇASI OLUP BİRLİKTE HÜKÜM İFADE EDER.

ALICI

SATICI ADINA VEKALETEN



[illegible]

T.C. PASAPORT
AD SOYAD
DOĞUM YERİ
DOĞUM TARİHİ
SERİ NO
VİZE
GİRİŞ TARİHİ
ÇIKIŞ TARİHİ
PASAPORT NO
PASAPORT NO

[illegible]

[illegible]

