

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## **(2016\_125\_RVZ)**

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**



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

**" 2945 ADA 51 PARSEL ÜZERİNDE İNŞA EDİLECEK 379 ADET  
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇEREN TOPKAPI ELEXIA PROJESİ "**

## İÇİNDEKİLER

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

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

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

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

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

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

## 11. SONUÇ

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

## 12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasil olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden 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** : 24.10.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016\_125\_İSTANBUL\_TOPKAPI ELEXIA\_RVZ
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 20.01.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak, 2945 ada 51 parselde kain, tapu kayıtlarında " BAHÇELİ BİR FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSA " olarak tescilli, üzerinde 379 adet bağımsız bölümün inşaatı planlanan projenin şirketimiz tarafından 15.11.2016 tarihinde tanzim edilen 2016\_Özel 125 sayılı değerlendirme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 12.12.2016 tarih ve 12233903-340.03-E.13223 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.01.2017 tarihinde 2016\_125\_İSTANBUL\_TOPKAPI ELEXIA\_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 24.10.2016 tarih-125 nolu rvz rapor
- 2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

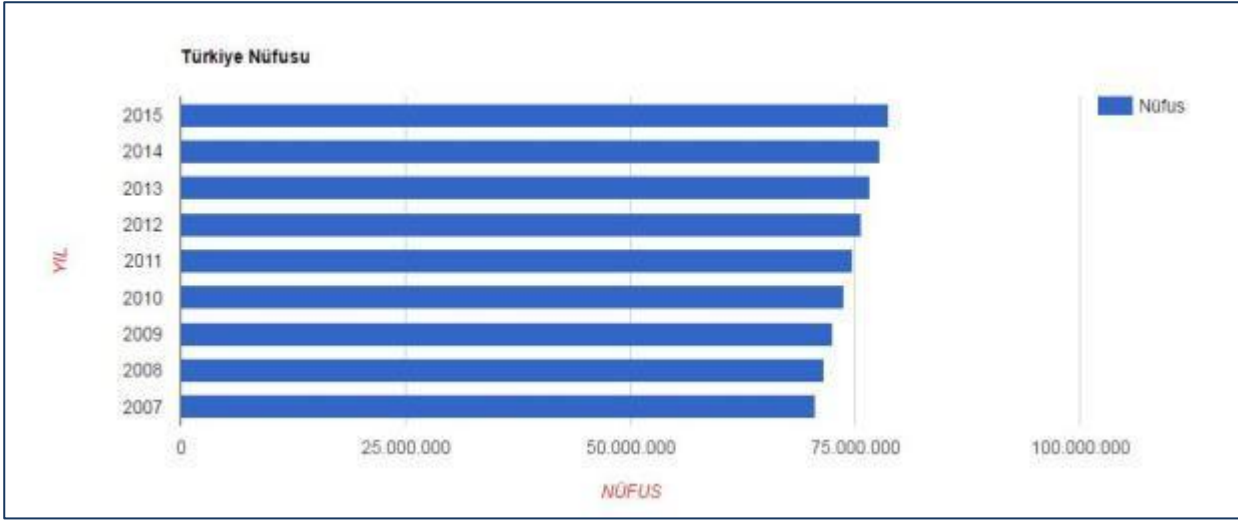
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

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



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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



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

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

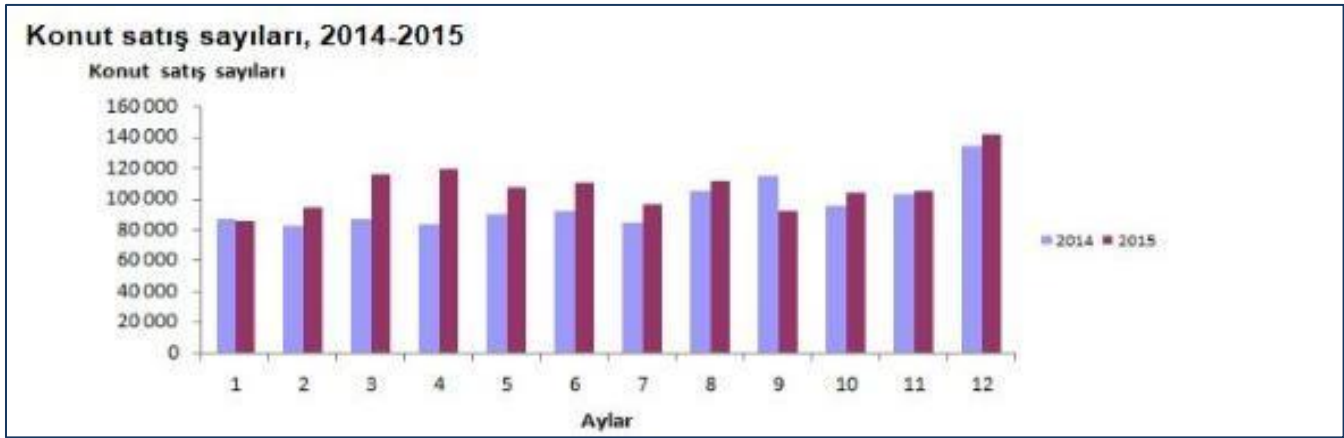
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

## 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLİ



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

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

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

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

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

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




## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

İl: İstanbul İlçe: Zeytinburnu Mahalle/Köy: Merkezefendi  
Ada: 2945 Parsel: 51 **Sorgula**

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Zeytinburnu	Merkezefendi	2945	51	6.342,68 m <sup>2</sup>	Bahçeli bir fabrika binası ve müstamlak ve arsa	-	F21C24D1C

Fot Tarifi: Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



Tüm hakları Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğüne aittir. Sorgulama sonucu sunulan görüntüler bilgilendirme amaçlı olup, başka bir amaç için kullanılamaz. Görüntü ©2016 CNES / Astrium, DigitalGlobe, Kullanım Sertifikası, Harita Harita, Bodrum

### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak üzerinde yer almaktadır. 2945 ada 51 parselde ulaşım, E-5 Karayolu üzerinde yer alan Topkapı Ticaret Merkezi geçildikten sonra sağda bulunan Yeşil Plazanın arkasında konumlu parsel şeklinde sağlanabilmektedir.

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 Alanı olarak planlanmıştır.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi sınırları içerisinde kalan 2945 ada 51 parsel, tapu kayıtlarına göre 6.342,68 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Otopark olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde prefabrik tek katlı yaklaşık 700 m<sup>2</sup> alanlı yemekhane binası bulunmakta olup, yapımına başlanmış, 5 bodrum, zemin kat ve 13 normal kattan oluşan 14.11.2016 tarih 74164-74165-74166 sayılı yapı ruhsatı ile belediye tarafından onaylanmış proje inşasına başlanacaktır. 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 (222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 ve 234 nolu bb ler),

1. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 17 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (5, 6, 15 ve 16 nolu bb ler),

2. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (22, 23, 32, 33 nolu bb ler),

3. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (39, 40, 49, 50 nolu bb ler),

4. normal katta 13 adet 1+1 mesken (52, 53, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (56, 57, 66, 67 nolu bb ler),

5. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 85 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (73, 74, 83, 84 nolu bb ler),
6. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (90, 91, 100, 101 nolu bb ler),
7. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (103, 104, 105, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 119 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (107, 108, 117, 118 nolu bb ler),
8. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (120, 121, 122, 123, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 136 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (124, 125, 134, 135 nolu bb ler),
- 9 normal katta; 13 adet 1+1 mesken (137, 138, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 153 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (141, 142, 151, 152 nolu bb ler),
10. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (154, 155, 156, 157, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 170 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (158, 159, 168, 169 nolu bb ler),
11. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (171, 172, 173, 174, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 187 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (175, 176, 185, 186 nolu bb ler),
12. normal katta 13 adet 1+1 mesken (188, 189, 190, 191, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 204 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (192, 193, 202, 203 nolu bb ler),
13. normal katta; 13 adet 1+1 mesken (205, 206, 207, 208, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (209, 210, 219, 220 nolu bb ler) yer almaktadır.

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; 2 adet mesken (1 ve 2 nolu bb ler), 7 adet dükkan (159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 nolu bb ler),
  1. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (3, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (4, 5, 10, 11 nolu bb ler),
  2. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (15, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (16, 17, 22, 23 nolu bb ler),
  3. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (27, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (28, 29, 34, 25 nolu bb ler),
  4. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (39, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (40, 41, 46, 47 nolu bb ler),
  5. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (51, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (52, 53, 58, 59 nolu bb ler),
  6. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (63, 66, 67, 68, 69, 72, 73, 74 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (64, 65, 70, 71 nolu bb ler),
  7. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (75, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (76, 77, 82, 83 nolu bb ler),
  8. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (87, 90, 91, 92, 93, 96, 97, 98 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (88, 89, 94, 95 nolu bb ler),
  - 9 normal katta; 8 adet 1+1 mesken (99, 102, 103, 104, 105, 108, 109, 110 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (100, 101, 106, 107 nolu bb ler),
  10. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (111, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (112, 113, 118, 119 nolu bb ler),
  11. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (123, 126, 127, 128, 129, 132, 133, 134 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (124, 125, 130, 131 nolu bb ler),
  12. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (135, 138, 139, 140, 141, 144, 145, 146 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (136, 137, 142, 143 nolu bb ler),
  13. normal katta; 8 adet 1+1 mesken (147, 150, 151, 152, 153, 156, 157, 158 nolu bb ler), 4 adet 2+1 mesken (148, 149, 154, 155 nolu bb ler), yer almaktadır.

C Blok 1 bodrum kat ve zemin kattan oluşmakta olup;

1. bodrum katta; 1 bb nolu dükkana ait depo, zemin katta; 1 adet dükkan ( 1 bb nolu) yer almaktadır.

Tarafımızca değerlemesi istenilen bağımsız bölümler A blokta yer alan 221 adet mesken ile, B blokta yer alan 158 adet mesken olup **toplamda 379 adet mesken**dir. Rapora konu taşınmaz bahçeli bir fabrika binası ve müstemilatı ve arsa nitelikli olup, parsel üzerinde daha öncesinde yer alan fabrika binasının yandığı ve yıkıldığı bilgisi alınmıştır. Mevcutta taşınmaz üzerinde yaklaşık 700 m2 alanlı prefabrik yemekhane binası bulunmaktadır. Arsa halihazırda 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, Özel Topkapı Fetih Lisesi, Tercüman Sitesi, Man Kamyon-Otobüs Fabrikası, Topkapı Posta Dağıtım Müdürlüğü ve bir çok işletme ve şirketlere ait ofis, genel müdürlük vb alanlar 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 MÜSTEMİLATI VE ARSA	Kat No	
Köyü	-	Yüzölçümü	6.342,68	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 tashihli
Tarih	17.12.2014	Edinme sebebi	İfraz İşlemi	Kadastro tespitli	Arsa tapusu
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı			Hisse	
	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.			102651000 /915850000 813199000 /915850000	
Önceki mülk sahipleri	Son 3 yıldaki el el değişirme bilgileri				
	Değişiklik bulunmamaktadır.				

#### Beyanlar Hanesinde;

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

#### Şerhler Hanesinde;

Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

#### İpotek Hanesinde (102651000/915850000 hissede);

- Türkiye Halkbankası A.Ş. Adına 1. dereceden 8.200.000 tutarında (para birimi belirtilmemiş) ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih 14682 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. Adına 2. dereceden 4.000.000 tutarında (para birimi belirtilmemiş) ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih 14703 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. Adına 3. dereceden 38.000.000 tutarında (para birimi belirtilmemiş) ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih 8224 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. Adına 1. dereceden 82.000.000 tutarında (para birimi belirtilmemiş) ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih 14731 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. Adına 2. dereceden 37.000.000 tutarında (para birimi belirtilmemiş) ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih 14744 yevmiye)

**İpotek Hanesinde (813199000/915850000 hissede);**

- Türkiye Halkbankası A.Ş. Adına 1. dereceden 82.000.000 tutarında (para birimi belirtilmemiş) ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih 14731 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. Adına 2. dereceden 37.000.000 tutarında (para birimi belirtilmemiş) ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih 14744 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. Adına 3. dereceden 38.000.000 tutarında (para birimi belirtilmemiş) ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih 8224 yevmiye) takyidat kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir.

**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)	:	09.11.2016 tarihinde saat 11:39' da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 2945 ada 51 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 102651000 /915850000 hissesi 17.12.2014 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş., 813199000 /915850000 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, ayrıntı nizam" yapılaşma şartlarına sahip olup <b>Merkezi İş Alanı</b> içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

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

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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla 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.

**5.4.1.3 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi gereğince, riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapıların yıkılması gerekmektedir. 2945 Ada 51 Parsel üzerinde inşa edilecek ve rapor sonunda Yapı Ruhsatları ve Mimari Proje ekleri yer alan Topkapı Elexia Projesi' nin başlangıç tarihinde ilgili yapılar yıkılacaktır.

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotekler ise, Yeşil GYO' nun proje finansmanını sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.' nin bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

Söz konusu taşınmazın dosyası Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer almaktadır. 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. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazın projesine ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir.

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

Taşınmazın proje evrak dosyası içerisinde, 09.11.2016 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

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

Taşınmazın imar 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 yer almakta olup, incelemeleri yapılmıştır.

##### **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 arsa nitelikli olup, bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme mevcut bir parsel üzerindeki arsada inşa edilecek Topkapı Elexia Projesi için yapılmıştır.

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

#### **6.1. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI**

Bu yöntem, değerlendirilecek 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, değerlendirilecek 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 değerlendirilecek istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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



### 6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak 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 resesyona 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 mesken fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip mülkler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

### EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

#### MESKEN EMSALLERİ

##### Çiğdem Emlak, 0 212 809 04 45

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Nef 13 Projesi, 12. katında konumlu 2+1 55 m2 alanlı mesken 730.000 TL bedelle ve pazarlıklı olarak satılıktır. **(13.273,00 TL/m2 \* 0,90 (pazarlık payı) = 11.946.-TL/m2)**

##### Sahibinden, 0 532 366 87 11

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Nef 12 Projesi, bodrum katında konumlu 1+1 40 m2 alanlı mesken 520.000 TL bedelle ve pazarlıklı olarak satılıktır. **(13.000,00 TL/m2 \* 0,90 (pazarlık payı) = 11.700.-TL/m2)**

##### Sahibinden, 0 541 317 11 07

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Nef 13 Projesi, 7. katında konumlu 2+1 50 m2 alanlı mesken 651.750 TL bedelle ve pazarlıksız olarak satılıktır. **(13.035,00 TL/m2)**

##### Sahibinden, 0 507 778 94 77

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Nef 13 Projesi, bodrum katında konumlu 1+1 30 m2 alanlı mesken 410.000 TL bedelle ve pazarlıklı olarak satılıktır. **(13.667,00 TL/m2 \* 0,90 (pazarlık payı) = 12.300.-TL/m2)**

##### AGM Emlak, 0 212 661 15 15

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Nef 13 Projesi, zemin katında konumlu 2+1 65 m2 alanlı mesken 8500.000 TL bedelle ve pazarlıklı olarak satılıktır. **(13.077,00 TL/m2 \* 0,90 (pazarlık payı) = 11.769.-TL/m2)**

##### Sahibinden, 0 530 788 44 17

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Nef 13 Projesi, 2. katında konumlu 2+1 60 m2 alanlı mesken 750.000 TL bedelle ve pazarlıklı olarak satılıktır. **(12.500,00 TL/m2 \* 0,90 (pazarlık payı) = 11.250.-TL/m2)**

#### **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 halihazırda arsa nitelikli olup, bugünkü rayiçlerle bitmiş değerinin tespiti için, bağımsız bölüm bazında değer analizi yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Taşınmazların bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki değeri Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizleriyle tespit edilmiştir.

\* A ve B bloklarda imal edilecek olan toplam 379 adet bağımsız bölümün kat ve konumlarına göre, Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle tespit edilen bitmiş haldeki değerleri toplamı 185.190.000.-TL' ye tekabül etmektedir. Bu hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

#### **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 değerlendirilmede 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.

BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
A	1	Konut	1+1	1	27	42	380.000,00 TL
A	2	Konut	1+1	1	27	42	380.000,00 TL
A	3	Konut	1+1	1	27	41	380.000,00 TL
A	4	Konut	1+1	1	27	41	380.000,00 TL
A	5	Konut	2+1	1	51	78	700.000,00 TL
A	6	Konut	2+1	1	51	78	700.000,00 TL
A	7	Konut	1+1	1	28	43	390.000,00 TL
A	8	Konut	1+1	1	28	43	390.000,00 TL
A	9	Konut	1+1	1	28	43	390.000,00 TL
A	10	Konut	1+1	1	28	43	390.000,00 TL
A	11	Konut	1+1	1	53	79	720.000,00 TL
A	12	Konut	1+1	1	27	42	380.000,00 TL
A	13	Konut	1+1	1	27	42	380.000,00 TL
A	14	Konut	1+1	1	27	42	380.000,00 TL
A	15	Konut	2+1	1	53	79	720.000,00 TL
A	16	Konut	2+1	1	53	79	720.000,00 TL
A	17	Konut	1+1	1	27	42	380.000,00 TL
A	18	Konut	1+1	2	27	42	380.000,00 TL
A	19	Konut	1+1	2	27	42	380.000,00 TL
A	20	Konut	1+1	2	27	41	380.000,00 TL
A	21	Konut	1+1	2	27	41	380.000,00 TL
A	22	Konut	2+1	2	51	78	720.000,00 TL
A	23	Konut	2+1	2	51	78	720.000,00 TL
A	24	Konut	1+1	2	28	43	385.000,00 TL
A	25	Konut	1+1	2	28	43	385.000,00 TL
A	26	Konut	1+1	2	28	43	385.000,00 TL
A	27	Konut	1+1	2	28	43	385.000,00 TL
A	28	Konut	1+1	2	53	79	725.000,00 TL
A	29	Konut	1+1	2	27	42	385.000,00 TL
A	30	Konut	1+1	2	27	42	385.000,00 TL
A	31	Konut	1+1	2	27	42	385.000,00 TL
A	32	Konut	2+1	2	53	79	725.000,00 TL
A	33	Konut	2+1	2	53	79	725.000,00 TL
A	34	Konut	1+1	2	27	42	385.000,00 TL
A	35	Konut	1+1	3	27	42	385.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
A	36	Konut	1+1	3	27	42	385.000,00 TL
A	37	Konut	1+1	3	27	41	385.000,00 TL
A	38	Konut	1+1	3	27	41	385.000,00 TL
A	39	Konut	2+1	3	51	78	720.000,00 TL
A	40	Konut	2+1	3	51	78	720.000,00 TL
A	41	Konut	1+1	3	28	43	390.000,00 TL
A	42	Konut	1+1	3	28	43	390.000,00 TL
A	43	Konut	1+1	3	28	43	390.000,00 TL
A	44	Konut	1+1	3	28	43	390.000,00 TL
A	45	Konut	1+1	3	53	79	725.000,00 TL
A	46	Konut	1+1	3	27	42	385.000,00 TL
A	47	Konut	1+1	3	27	42	385.000,00 TL
A	48	Konut	1+1	3	27	42	385.000,00 TL
A	49	Konut	2+1	3	53	79	730.000,00 TL
A	50	Konut	2+1	3	53	79	730.000,00 TL
A	51	Konut	1+1	3	27	42	385.000,00 TL
A	52	Konut	1+1	4	27	42	385.000,00 TL
A	53	Konut	1+1	4	27	42	385.000,00 TL
A	54	Konut	1+1	4	27	41	385.000,00 TL
A	55	Konut	1+1	4	27	41	385.000,00 TL
A	56	Konut	2+1	4	51	78	720.000,00 TL
A	57	Konut	2+1	4	51	78	720.000,00 TL
A	58	Konut	1+1	4	28	43	390.000,00 TL
A	59	Konut	1+1	4	28	43	390.000,00 TL
A	60	Konut	1+1	4	28	43	390.000,00 TL
A	61	Konut	1+1	4	28	43	390.000,00 TL
A	62	Konut	1+1	4	53	79	725.000,00 TL
A	63	Konut	1+1	4	27	42	385.000,00 TL
A	64	Konut	1+1	4	27	42	385.000,00 TL
A	65	Konut	1+1	4	27	42	385.000,00 TL
A	66	Konut	2+1	4	53	79	730.000,00 TL
A	67	Konut	2+1	4	53	79	730.000,00 TL
A	68	Konut	1+1	4	27	42	385.000,00 TL
A	69	Konut	1+1	5	27	42	385.000,00 TL
A	70	Konut	1+1	5	27	42	385.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
A	71	Konut	1+1	5	27	41	385.000,00 TL
A	72	Konut	1+1	5	27	41	385.000,00 TL
A	73	Konut	2+1	5	51	78	720.000,00 TL
A	74	Konut	2+1	5	51	78	720.000,00 TL
A	75	Konut	1+1	5	28	43	390.000,00 TL
A	76	Konut	1+1	5	28	43	390.000,00 TL
A	77	Konut	1+1	5	28	43	390.000,00 TL
A	78	Konut	1+1	5	28	43	390.000,00 TL
A	79	Konut	1+1	5	53	79	725.000,00 TL
A	80	Konut	1+1	5	27	42	385.000,00 TL
A	81	Konut	1+1	5	27	42	385.000,00 TL
A	82	Konut	1+1	5	27	42	385.000,00 TL
A	83	Konut	2+1	5	53	79	730.000,00 TL
A	84	Konut	2+1	5	53	79	730.000,00 TL
A	85	Konut	1+1	5	27	42	385.000,00 TL
A	86	Konut	1+1	6	27	42	385.000,00 TL
A	87	Konut	1+1	6	27	42	385.000,00 TL
A	88	Konut	1+1	6	27	41	385.000,00 TL
A	89	Konut	1+1	6	27	41	385.000,00 TL
A	90	Konut	2+1	6	51	78	720.000,00 TL
A	91	Konut	2+1	6	51	78	720.000,00 TL
A	92	Konut	1+1	6	28	43	390.000,00 TL
A	93	Konut	1+1	6	28	43	390.000,00 TL
A	94	Konut	1+1	6	28	43	390.000,00 TL
A	95	Konut	1+1	6	28	43	390.000,00 TL
A	96	Konut	1+1	6	53	79	725.000,00 TL
A	97	Konut	1+1	6	27	42	385.000,00 TL
A	98	Konut	1+1	6	27	42	385.000,00 TL
A	99	Konut	1+1	6	27	42	385.000,00 TL
A	100	Konut	2+1	6	53	79	730.000,00 TL
A	101	Konut	2+1	6	53	79	730.000,00 TL
A	102	Konut	1+1	6	27	42	385.000,00 TL
A	103	Konut	1+1	7	27	42	385.000,00 TL
A	104	Konut	1+1	7	27	42	385.000,00 TL
A	105	Konut	1+1	7	27	41	385.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
A	106	Konut	1+1	7	27	41	385.000,00 TL
A	107	Konut	2+1	7	51	78	720.000,00 TL
A	108	Konut	2+1	7	51	78	720.000,00 TL
A	109	Konut	1+1	7	28	43	390.000,00 TL
A	110	Konut	1+1	7	28	43	390.000,00 TL
A	111	Konut	1+1	7	28	43	390.000,00 TL
A	112	Konut	1+1	7	28	43	390.000,00 TL
A	113	Konut	1+1	7	53	79	725.000,00 TL
A	114	Konut	1+1	7	27	42	385.000,00 TL
A	115	Konut	1+1	7	27	42	385.000,00 TL
A	116	Konut	1+1	7	27	42	385.000,00 TL
A	117	Konut	2+1	7	53	79	730.000,00 TL
A	118	Konut	2+1	7	53	79	730.000,00 TL
A	119	Konut	1+1	7	27	42	385.000,00 TL
A	120	Konut	1+1	8	27	42	385.000,00 TL
A	121	Konut	1+1	8	27	42	385.000,00 TL
A	122	Konut	1+1	8	27	41	385.000,00 TL
A	123	Konut	1+1	8	27	41	385.000,00 TL
A	124	Konut	2+1	8	51	78	720.000,00 TL
A	125	Konut	2+1	8	51	78	720.000,00 TL
A	126	Konut	1+1	8	28	43	390.000,00 TL
A	127	Konut	1+1	8	28	43	390.000,00 TL
A	128	Konut	1+1	8	28	43	390.000,00 TL
A	129	Konut	1+1	8	28	43	390.000,00 TL
A	130	Konut	1+1	8	53	79	725.000,00 TL
A	131	Konut	1+1	8	27	42	385.000,00 TL
A	132	Konut	1+1	8	27	42	385.000,00 TL
A	133	Konut	1+1	8	27	42	385.000,00 TL
A	134	Konut	2+1	8	53	79	730.000,00 TL
A	135	Konut	2+1	8	53	79	730.000,00 TL
A	136	Konut	1+1	8	27	42	385.000,00 TL
A	137	Konut	1+1	9	27	42	385.000,00 TL
A	138	Konut	1+1	9	27	42	385.000,00 TL
A	139	Konut	1+1	9	27	41	385.000,00 TL
A	140	Konut	1+1	9	27	41	385.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
A	141	Konut	2+1	9	51	78	720.000,00 TL
A	142	Konut	2+1	9	51	78	720.000,00 TL
A	143	Konut	1+1	9	28	43	390.000,00 TL
A	144	Konut	1+1	9	28	43	390.000,00 TL
A	145	Konut	1+1	9	28	43	390.000,00 TL
A	146	Konut	1+1	9	28	43	390.000,00 TL
A	147	Konut	1+1	9	53	79	725.000,00 TL
A	148	Konut	1+1	9	27	42	385.000,00 TL
A	149	Konut	1+1	9	27	42	385.000,00 TL
A	150	Konut	1+1	9	27	42	385.000,00 TL
A	151	Konut	2+1	9	53	79	730.000,00 TL
A	152	Konut	2+1	9	53	79	730.000,00 TL
A	153	Konut	1+1	9	27	42	385.000,00 TL
A	154	Konut	1+1	10	27	42	385.000,00 TL
A	155	Konut	1+1	10	27	42	385.000,00 TL
A	156	Konut	1+1	10	27	41	385.000,00 TL
A	157	Konut	1+1	10	27	41	385.000,00 TL
A	158	Konut	2+1	10	51	78	720.000,00 TL
A	159	Konut	2+1	10	51	78	720.000,00 TL
A	160	Konut	1+1	10	28	43	390.000,00 TL
A	161	Konut	1+1	10	28	43	390.000,00 TL
A	162	Konut	1+1	10	28	43	390.000,00 TL
A	163	Konut	1+1	10	28	43	390.000,00 TL
A	164	Konut	1+1	10	53	79	725.000,00 TL
A	165	Konut	1+1	10	27	42	385.000,00 TL
A	166	Konut	1+1	10	27	42	385.000,00 TL
A	167	Konut	1+1	10	27	42	385.000,00 TL
A	168	Konut	2+1	10	53	79	730.000,00 TL
A	169	Konut	2+1	10	53	79	730.000,00 TL
A	170	Konut	1+1	10	27	42	385.000,00 TL
A	171	Konut	1+1	11	27	42	385.000,00 TL
A	172	Konut	1+1	11	27	42	385.000,00 TL
A	173	Konut	1+1	11	27	41	385.000,00 TL
A	174	Konut	1+1	11	27	41	385.000,00 TL
A	175	Konut	2+1	11	51	78	720.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
A	176	Konut	2+1	11	51	78	720.000,00 TL
A	177	Konut	1+1	11	28	43	390.000,00 TL
A	178	Konut	1+1	11	28	43	390.000,00 TL
A	179	Konut	1+1	11	28	43	390.000,00 TL
A	180	Konut	1+1	11	28	43	390.000,00 TL
A	181	Konut	1+1	11	53	79	725.000,00 TL
A	182	Konut	1+1	11	27	42	385.000,00 TL
A	183	Konut	1+1	11	27	42	385.000,00 TL
A	184	Konut	1+1	11	27	42	385.000,00 TL
A	185	Konut	2+1	11	53	79	730.000,00 TL
A	186	Konut	2+1	11	53	79	730.000,00 TL
A	187	Konut	1+1	11	27	42	385.000,00 TL
A	188	Konut	1+1	12	27	42	385.000,00 TL
A	189	Konut	1+1	12	27	42	385.000,00 TL
A	190	Konut	1+1	12	27	41	385.000,00 TL
A	191	Konut	1+1	12	27	41	385.000,00 TL
A	192	Konut	2+1	12	51	78	720.000,00 TL
A	193	Konut	2+1	12	51	78	720.000,00 TL
A	194	Konut	1+1	12	28	43	390.000,00 TL
A	195	Konut	1+1	12	28	43	390.000,00 TL
A	196	Konut	1+1	12	28	43	390.000,00 TL
A	197	Konut	1+1	12	28	43	390.000,00 TL
A	198	Konut	1+1	12	53	79	725.000,00 TL
A	199	Konut	1+1	12	27	42	385.000,00 TL
A	200	Konut	1+1	12	27	42	385.000,00 TL
A	201	Konut	1+1	12	27	42	385.000,00 TL
A	202	Konut	2+1	12	53	79	730.000,00 TL
A	203	Konut	2+1	12	53	79	730.000,00 TL
A	204	Konut	1+1	12	27	42	385.000,00 TL
A	205	Konut	1+1	13	27	42	385.000,00 TL
A	206	Konut	1+1	13	27	42	385.000,00 TL
A	207	Konut	1+1	13	27	41	385.000,00 TL
A	208	Konut	1+1	13	27	41	385.000,00 TL
A	209	Konut	2+1	13	51	78	720.000,00 TL
A	210	Konut	2+1	13	51	78	720.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
A	211	Konut	1+1	13	28	43	390.000,00 TL
A	212	Konut	1+1	13	28	43	390.000,00 TL
A	213	Konut	1+1	13	28	43	390.000,00 TL
A	214	Konut	1+1	13	28	43	390.000,00 TL
A	215	Konut	1+1	13	53	79	725.000,00 TL
A	216	Konut	1+1	13	27	42	385.000,00 TL
A	217	Konut	1+1	13	27	42	385.000,00 TL
A	218	Konut	1+1	13	27	42	385.000,00 TL
A	219	Konut	2+1	13	53	79	730.000,00 TL
A	220	Konut	2+1	13	53	79	730.000,00 TL
A	221	Konut	1+1	13	27	42	385.000,00 TL

BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
B	1	Konut	1+1	Zemin	27	43	370.000,00 TL
B	2	Konut	1+1	Zemin	27	43	370.000,00 TL
B	3	Konut	1+1	1	27	43	375.000,00 TL
B	4	Konut	2+1	1	52	81	720.000,00 TL
B	5	Konut	2+1	1	52	81	720.000,00 TL
B	6	Konut	1+1	1	27	43	375.000,00 TL
B	7	Konut	1+1	1	27	43	375.000,00 TL
B	8	Konut	1+1	1	27	43	375.000,00 TL
B	9	Konut	1+1	1	27	43	375.000,00 TL
B	10	Konut	2+1	1	52	81	720.000,00 TL
B	11	Konut	2+1	1	52	81	720.000,00 TL
B	12	Konut	1+1	1	27	43	375.000,00 TL
B	13	Konut	1+1	1	27	43	375.000,00 TL
B	14	Konut	1+1	1	27	43	375.000,00 TL
B	15	Konut	1+1	2	27	43	380.000,00 TL
B	16	Konut	2+1	2	52	81	725.000,00 TL
B	17	Konut	2+1	2	52	81	725.000,00 TL
B	18	Konut	1+1	2	27	43	380.000,00 TL
B	19	Konut	1+1	2	27	43	380.000,00 TL
B	20	Konut	1+1	2	27	43	380.000,00 TL
B	21	Konut	1+1	2	27	43	380.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
B	22	Konut	2+1	2	52	81	725.000,00 TL
B	23	Konut	2+1	2	52	81	725.000,00 TL
B	24	Konut	1+1	2	27	43	380.000,00 TL
B	25	Konut	1+1	2	27	43	380.000,00 TL
B	26	Konut	1+1	2	27	43	380.000,00 TL
B	27	Konut	1+1	3	27	43	380.000,00 TL
B	28	Konut	2+1	3	52	81	725.000,00 TL
B	29	Konut	2+1	3	52	81	725.000,00 TL
B	30	Konut	1+1	3	27	43	380.000,00 TL
B	31	Konut	1+1	3	27	43	380.000,00 TL
B	32	Konut	1+1	3	27	43	380.000,00 TL
B	33	Konut	1+1	3	27	43	380.000,00 TL
B	34	Konut	2+1	3	52	81	725.000,00 TL
B	35	Konut	2+1	3	52	81	725.000,00 TL
B	36	Konut	1+1	3	27	43	380.000,00 TL
B	37	Konut	1+1	3	27	43	380.000,00 TL
B	38	Konut	1+1	3	27	43	380.000,00 TL
B	39	Konut	1+1	4	27	43	380.000,00 TL
B	40	Konut	2+1	4	52	81	725.000,00 TL
B	41	Konut	2+1	4	52	81	725.000,00 TL
B	42	Konut	1+1	4	27	43	380.000,00 TL
B	43	Konut	1+1	4	27	43	380.000,00 TL
B	44	Konut	1+1	4	27	43	380.000,00 TL
B	45	Konut	1+1	4	27	43	380.000,00 TL
B	46	Konut	2+1	4	52	81	725.000,00 TL
B	47	Konut	2+1	4	52	81	725.000,00 TL
B	48	Konut	1+1	4	27	43	380.000,00 TL
B	49	Konut	1+1	4	27	43	380.000,00 TL
B	50	Konut	1+1	4	27	43	380.000,00 TL
B	51	Konut	1+1	5	27	43	380.000,00 TL
B	52	Konut	2+1	5	52	81	725.000,00 TL
B	53	Konut	2+1	5	52	81	725.000,00 TL
B	54	Konut	1+1	5	27	43	380.000,00 TL
B	55	Konut	1+1	5	27	43	380.000,00 TL
B	56	Konut	1+1	5	27	43	380.000,00 TL
B	57	Konut	1+1	5	27	43	380.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
B	58	Konut	2+1	5	52	81	725.000,00 TL
B	59	Konut	2+1	5	52	81	725.000,00 TL
B	60	Konut	1+1	5	27	43	380.000,00 TL
B	61	Konut	1+1	5	27	43	380.000,00 TL
B	62	Konut	1+1	5	27	43	380.000,00 TL
B	63	Konut	1+1	6	27	43	380.000,00 TL
B	64	Konut	2+1	6	52	81	725.000,00 TL
B	65	Konut	2+1	6	52	81	725.000,00 TL
B	66	Konut	1+1	6	27	43	380.000,00 TL
B	67	Konut	1+1	6	27	43	380.000,00 TL
B	68	Konut	1+1	6	27	43	380.000,00 TL
B	69	Konut	1+1	6	27	43	380.000,00 TL
B	70	Konut	2+1	6	52	81	725.000,00 TL
B	71	Konut	2+1	6	52	81	725.000,00 TL
B	72	Konut	1+1	6	27	43	380.000,00 TL
B	73	Konut	1+1	6	27	43	380.000,00 TL
B	74	Konut	1+1	6	27	43	380.000,00 TL
B	75	Konut	1+1	7	27	43	380.000,00 TL
B	76	Konut	2+1	7	52	81	725.000,00 TL
B	77	Konut	2+1	7	52	81	725.000,00 TL
B	78	Konut	1+1	7	27	43	380.000,00 TL
B	79	Konut	1+1	7	27	43	380.000,00 TL
B	80	Konut	1+1	7	27	43	380.000,00 TL
B	81	Konut	1+1	7	27	43	380.000,00 TL
B	82	Konut	2+1	7	52	81	725.000,00 TL
B	83	Konut	2+1	7	52	81	725.000,00 TL
B	84	Konut	1+1	7	27	43	380.000,00 TL
B	85	Konut	1+1	7	27	43	380.000,00 TL
B	86	Konut	1+1	7	27	43	380.000,00 TL
B	87	Konut	1+1	8	27	43	380.000,00 TL
B	88	Konut	2+1	8	52	81	725.000,00 TL
B	89	Konut	2+1	8	52	81	725.000,00 TL
B	90	Konut	1+1	8	27	43	380.000,00 TL
B	91	Konut	1+1	8	27	43	380.000,00 TL
B	92	Konut	1+1	8	27	43	380.000,00 TL
B	93	Konut	1+1	8	27	43	380.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
B	94	Konut	2+1	8	52	81	725.000,00 TL
B	95	Konut	2+1	8	52	81	725.000,00 TL
B	96	Konut	1+1	8	27	43	380.000,00 TL
B	97	Konut	1+1	8	27	43	380.000,00 TL
B	98	Konut	1+1	8	27	43	380.000,00 TL
B	99	Konut	1+1	9	27	43	380.000,00 TL
B	100	Konut	2+1	9	52	81	725.000,00 TL
B	101	Konut	2+1	9	52	81	725.000,00 TL
B	102	Konut	1+1	9	27	43	380.000,00 TL
B	103	Konut	1+1	9	27	43	380.000,00 TL
B	104	Konut	1+1	9	27	43	380.000,00 TL
B	105	Konut	1+1	9	27	43	380.000,00 TL
B	106	Konut	2+1	9	52	81	725.000,00 TL
B	107	Konut	2+1	9	52	81	725.000,00 TL
B	108	Konut	1+1	9	27	43	380.000,00 TL
B	109	Konut	1+1	9	27	43	380.000,00 TL
B	110	Konut	1+1	9	27	43	380.000,00 TL
B	111	Konut	1+1	10	27	43	380.000,00 TL
B	112	Konut	2+1	10	52	81	725.000,00 TL
B	113	Konut	2+1	10	52	81	725.000,00 TL
B	114	Konut	1+1	10	27	43	380.000,00 TL
B	115	Konut	1+1	10	27	43	380.000,00 TL
B	116	Konut	1+1	10	27	43	380.000,00 TL
B	117	Konut	1+1	10	27	43	380.000,00 TL
B	118	Konut	2+1	10	52	81	725.000,00 TL
B	119	Konut	2+1	10	52	81	725.000,00 TL
B	120	Konut	1+1	10	27	43	380.000,00 TL
B	121	Konut	1+1	10	27	43	380.000,00 TL
B	122	Konut	1+1	10	27	43	380.000,00 TL
B	123	Konut	1+1	11	27	43	380.000,00 TL
B	124	Konut	2+1	11	52	81	725.000,00 TL
B	125	Konut	2+1	11	52	81	725.000,00 TL
B	126	Konut	1+1	11	27	43	380.000,00 TL
B	127	Konut	1+1	11	27	43	380.000,00 TL
B	128	Konut	1+1	11	27	43	380.000,00 TL



BLOK	DAİRE NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	NET M2	BRÜT M2	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)
B	129	Konut	1+1	11	27	43	380.000,00 TL
B	130	Konut	2+1	11	52	81	725.000,00 TL
B	131	Konut	2+1	11	52	81	725.000,00 TL
B	132	Konut	1+1	11	27	43	380.000,00 TL
B	133	Konut	1+1	11	27	43	380.000,00 TL
B	134	Konut	1+1	11	27	43	380.000,00 TL
B	135	Konut	1+1	12	27	43	380.000,00 TL
B	136	Konut	2+1	12	52	81	725.000,00 TL
B	137	Konut	2+1	12	52	81	725.000,00 TL
B	138	Konut	1+1	12	27	43	380.000,00 TL
B	139	Konut	1+1	12	27	43	380.000,00 TL
B	140	Konut	1+1	12	27	43	380.000,00 TL
B	141	Konut	1+1	12	27	43	380.000,00 TL
B	142	Konut	2+1	12	52	81	725.000,00 TL
B	143	Konut	2+1	12	52	81	725.000,00 TL
B	144	Konut	1+1	12	27	43	380.000,00 TL
B	145	Konut	1+1	12	27	43	380.000,00 TL
B	146	Konut	1+1	12	27	43	380.000,00 TL
B	147	Konut	1+1	13	27	43	380.000,00 TL
B	148	Konut	2+1	13	52	81	725.000,00 TL
B	149	Konut	2+1	13	52	81	725.000,00 TL
B	150	Konut	1+1	13	27	43	380.000,00 TL
B	151	Konut	1+1	13	27	43	380.000,00 TL
B	152	Konut	1+1	13	27	43	380.000,00 TL
B	153	Konut	1+1	13	27	43	380.000,00 TL
B	154	Konut	2+1	13	52	81	725.000,00 TL
B	155	Konut	2+1	13	52	81	725.000,00 TL
B	156	Konut	1+1	13	27	43	380.000,00 TL
B	157	Konut	1+1	13	27	43	380.000,00 TL
B	158	Konut	1+1	13	27	43	380.000,00 TL

185.190.000,00 TL

### 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.

Ortalama m2 satış değeri : 12.500 TL/m2

Ortalama m2 kira değeri : 30 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 12.500 / 30 = 417 Ay /12 Ay = 34,75 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 34,75 = % 2,88 olarak belirlemiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
379 ADET MESKEN	444.780,00	5.337.360,00	2,88	185.325.000,00

### 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Projenin bitmiş haldeki 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 ve Doğrudan İndirgeme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

TOPKAPI ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 379 ADET B.B.' ÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	185.190.000.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	185.325.000.-TL

**Taşınmazın 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 25-35,-TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Rapora konu taşınmazların proje bünyesindeki konumları, kullanım alanları, mimari özellikleri, inşai kaliteleri ve kullanım fonksiyonları da dikkate alınarak, toplam 14.826 m2 kiralanabilir alan için aylık 30.-TL/m2 kira birim değer tespit edilmiştir. Taşınmazların tamamlanmaları durumundaki aylık kira değerleri toplam 444.780,-TL hesap ve takdir 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 değerlerin alınması uygun görülmüş olup, Topkapı Elexia Projesi dahilindeki 379 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

Taşınmazın imar 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 yer almakta olup, incelemeleri yapılmıştır.

## 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi gereğince, riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapıların yıkılması gerekmektedir. 2945 Ada 51 Parsel üzerinde inşa edilecek ve rapor sonunda Yapı Ruhsatları ve Mimari Proje ekleri yer alan Topkapı Elexia Projesi' nin başlangıç tarihinde ilgili yapılar yıkılacaktır.

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotekler ise, Yeşil GYO' nun proje finansmanını sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.' nin bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın bitmiş haldeki nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 34 (Otuzdört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

**\* Proje bünyesinde yer alan 379 adet bağımsız bölümün bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki toplam değeri:**

185.190.000.-TL (YüzseksenbeşmilyonyüzdoksanbinTürkLirası)

~ 45.703.356.-EURO (KırkbeşmilyonyediyüzüçbinüçyüzelliAltıEuro)

~ 49.069.952.-USD (KırkdokuzmilyonaltmışdokuzbindokuzyüzelliikiAmerikanDoları)

#### - Sigorta Değeri;

Konu taşınmaz arsa nitelikli olup, bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

\*(23.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.774.-TL, EURO Satış Kuru 4.052.-TL 'dir.)

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

**Nil Birsen ORAL**

SPK Lisans No : 403129



#### KONTROL

**Ahmet Önder ORAL**


SPK Lisans No : 402508



#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No : 402508





## 12.EKLER



## TAKYİDAT

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Tıkgm Portal	09.11.2016 11:37:17	2016-22738	20161109-1306-F00398	17.50 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	87396541	Cilt / Sayfa No	98 / 9595	
İl / İlçe	İSTANBUL / ZEYİTBURNU	Ada / Parsel	2945 / 51	
Kurum Adı	Zeytinburnu	Yüzölçüm	6342,68000	
Mahalle / Köy Adı	MERKEZEFENDİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ BİR FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMLATI VE ARSA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
	Beyan 5306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		27.11.2014 - 14345	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	102651000 / 915850000	İhtaz İşlemi (TSM) - 17.12.2014 - 15419		
YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	813199000 / 915850000	İhtaz İşlemi (TSM) - 17.12.2014 - 15419		
<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	8200000,00	1.0	3.12.2014 - 14682	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	4000000,00	2.0	3.12.2014 - 14703	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	38000000,00	3.0	24.6.2015 - 8224	
<b>İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Zeytinburnu TM MERKEZEFENDİ Mahallesi 2945 Ada 51 Parsel	102651000/91585000	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	3.12.2014 - 14682	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	8200000,00	1.0	3.12.2014 - 14682	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	4000000,00	2.0	3.12.2014 - 14703	
Rapor Tarihi / Saati : 09.11.2016 / 11:39				

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	38000000,00	3.0	24.6.2015 - 8224	
<b>İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Zeytinburnu TM MERKEZEFENDİ Mahallesi 2945 Ada 51 Parsel	102651000/91585000	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	3.12.2014 - 14703	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	8200000,00	1.0	3.12.2014 - 14682	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	4000000,00	2.0	3.12.2014 - 14703	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	38000000,00	3.0	24.6.2015 - 8224	
<b>İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Zeytinburnu TM MERKEZEFENDİ Mahallesi 2945 Ada 51 Parsel	102651000/91585000	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	24.6.2015 - 8224	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	82000000,00	1.0	4.12.2014 - 14731	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	37000000,00	2.0	4.12.2014 - 14744	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	38000000,00	3.0	24.6.2015 - 8224	
<b>İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Zeytinburnu TM MERKEZEFENDİ Mahallesi 2945 Ada 51 Parsel	813199000/91585000	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	4.12.2014 - 14731	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	82000000,00	1.0	4.12.2014 - 14731	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	37000000,00	2.0	4.12.2014 - 14744	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	38000000,00	3.0	24.6.2015 - 8224	
<b>İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Zeytinburnu TM MERKEZEFENDİ Mahallesi 2945 Ada 51 Parsel	813199000/91585000	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK ANONİM ŞİRKETİ	4.12.2014 - 14744	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	82000000,00	1.0	4.12.2014 - 14731	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	37000000,00	2.0	4.12.2014 - 14744	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	38000000,00	3.0	24.6.2015 - 8224	
<b>İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Zeytinburnu TM MERKEZEFENDİ Mahallesi 2945 Ada 51 Parsel	813199000/91585000	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT	24.6.2015 - 8224	
Rapor Tarihi / Saati : 09.11.2016 / 11:39				



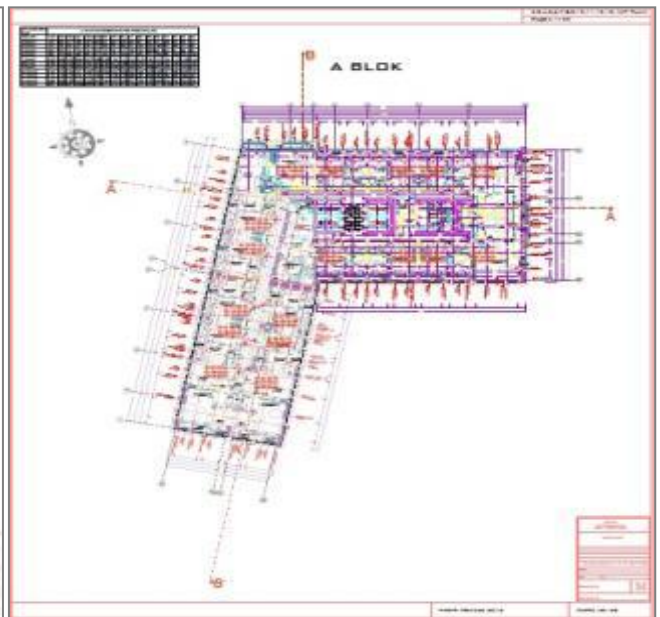
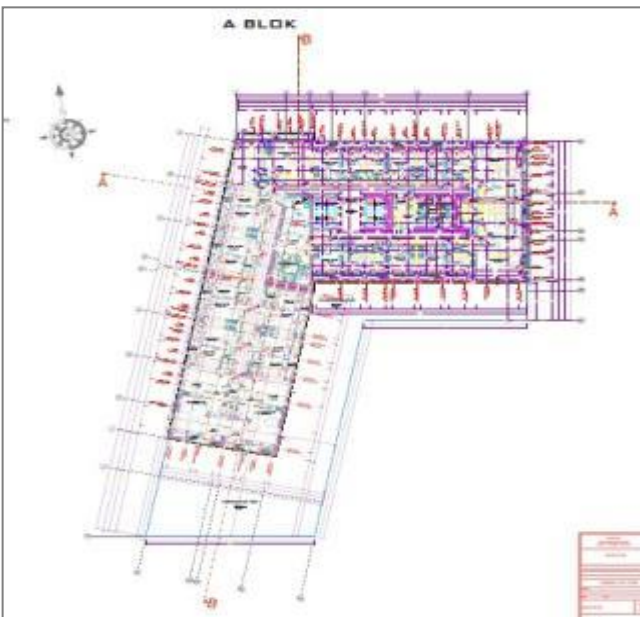
## A VE B BLOK YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI		
15 Kasım 2016 15 Kasım 2017 14 Kasım 2018		
Form Değerlendirme İnceleme İşleri Durumları		
Yapı İşleri Durumları		
Yapı Teknik Durumları		
Yapı Projesi		

YAPI RUHSATI		
15 Kasım 2016 15 Kasım 2017 14 Kasım 2018		
Form Değerlendirme İnceleme İşleri Durumları		
Yapı İşleri Durumları		
Yapı Teknik Durumları		
Yapı Projesi		

## PROJE KAT PLANLARI





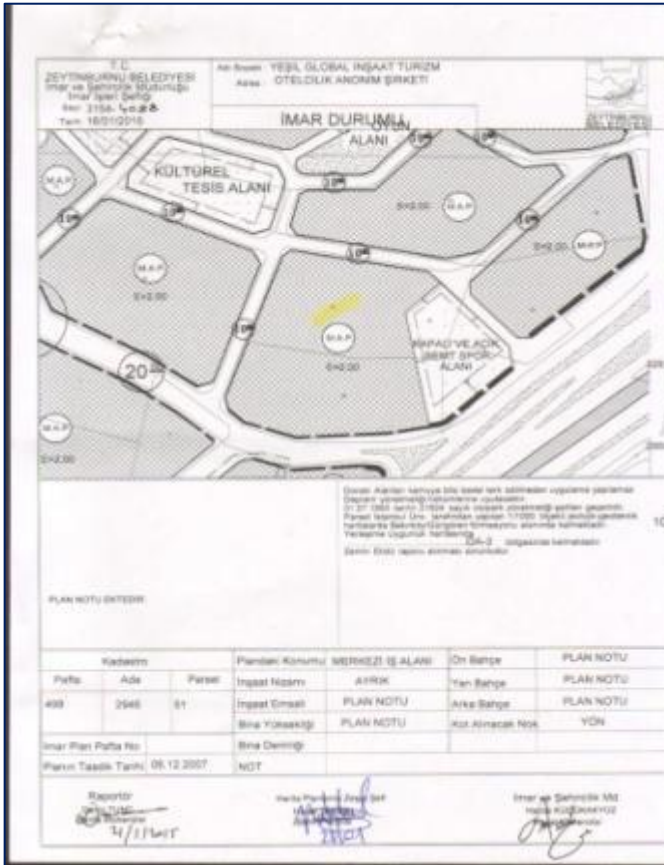




**İMAR DURUMU**



**GYO YAZISI**



**yesilglobal**  
EĞİTİM

Tarih: 29.12.2016

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

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, 2945 Ada, 51 parselde kayıtlı taşınmazın üzerine Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 102651000/1580000 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 38.000.000 USD tutarlı ve 24.06.2015 tarihli, 8224 yevmiye numaralı 3. Dereceden 38.000.000 TL tutarlı ipotek gerhi bulunmaktaki 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,**

YESİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK A.Ş.  
EĞİTİM  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Sokakı No: 11/11  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 294500/01  
Tic. Sic. No: 294500/01

**YESİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK A.Ş.**  
Yıldız Ayaazma Yaka Yeşil Plaza No:15/14 Zeytinburnu / İSTANBUL  
Tel: 0212 482 95 98 Fax: 0212 482 33 35

**BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ**

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

Sayı : B.02.1.BDK.013.00.0-140-89 -15524 / 23 Aralık 2012  
Konu: Değerleme Yekili

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

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinizin, Bankacılık Değerleme Hizmeti Vererek Kuruluların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankacılık "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkul başlık hak ve faydaları değerlendirme" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulu yetkilendirmeniz değerlendirme kurulların, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek suretiyle bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumunuza yapılacak bildirimler ilişkin hükümler yer almaktadır, bu yükümlülüklerin stresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Analiz ve Hazırlan Döneriminde özet formda 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmi değerlendirme kuruluşlarının süzgeçleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanarak ve Sermaye Piyasası Kuruluna Gayrimenkul Değerleme Lisanslı Lisans belgelerini alarak, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile ilgili olan personelinde yer alan stirekleri iptal edilmiştir, bu durumun tekrar önlenecek bilgilerin aktarımını edilmelerini ilgili şirketinize sunulmuş olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerine binaen kamu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişiler için anlamda karışıklık durumlarında da yine ilgili şirketler tarafından talep edilmiş olsa da, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerinde aykırı durumlar ile karşılamasına halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmi değerlendirme kuruluşlerine duyuru yapılmıştır" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olan ancak bütüncü süzgeçleri olan gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanarak Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp uygulanmış tespit, bu nitelikleri taşıyan cümlü değerlendirme ve saklanması ile bu kişiler Yönetmeliğin bağlamında İhtisatın 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerine aykırı olarak Yönetmelik Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerinde aykırı durumlar ile karşılamasına halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Kuruluş Bilgisi: No: PFI Karaköyde 06060 ANKARA  
Tic. Sic. No: 274184 / Ş. Sic. No: 274184 / Ş. Sic. No: 274184  
İnternet Adresi: www.dega.org.tr

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

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlanabilir), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz) istinaden yerinin konumu, durumu, kullanım amaçları, binaların ve çevre emsalleri göz önüne alınarak netice itibarıyla mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurulmaksızın tasdikli profesyonel duruma ve alana göre değerlendirilmi değerlendirme" niteliğinde yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların istinatine yer verilmesi binaen kamu hususları içermeyen "konu rapor" formatında rapor hazırlanması ve değerlendirme raporlarının gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkuller karşılatılmak amacıyla olarak verilen gayrimenkullerin m' binin fiyatının tüm raporlarda mutlaka yer verilmesi özen gösterilmesi,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme raporlarında en az yolda beyir ortamında paya sahip ve yönetimin kurulunca değerlendirme raporuna imzalamaya yetkisi verilen ötek tarafından imzalanması, "Rapor İhtisatı" kapsamında ayrıca değerlendirme hizmetleri veren personel ad ve soyadları ile imzalanması bulunması ve raporların silik imzalı biter önetilmemesi mutlaka hususları gözetilmesini hususlarında azami özen gösterilmesi,

"Çerçevesinde değerlendirme faaliyetlerini mevzuata uygun hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir hususı altında kalmadan başmız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bilgi" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve İhtisat" başlıklı 7 nci maddesinde hükmüne bağlanan hususlara uygun konuşma hususlarına aykırı olarak, özetle,

"Sözleşmeli olarak rapor hazırlanarak kişiler Yönetmeliğin bağlamında ilişkin hükümler çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesini gibi faaliyetlerle ilgili emsalleri gerektiren dikkate alınmalıdır, bu konuşma yükümlülüğünde değerlendirme kuruluşları tarafından talep edilerek ötek komisyonculuğunda yapıldığına tespit edilmiş durumlarda süzgeçlerini sürdürmelerine aykırı olarak, özetle,

"Sözleşmeli olarak çıkan kişiler hazırlanarak raporları kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesini, tekniğin analizi tabii alınması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına aykırı olarak, özetle,

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**Özgür DALIĞIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**T.C. BAŞBAKANLIK**  
Sermaye Piyasası Kurulu

№ 02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.13 - 2168 / 23 Aralık 2012  
Konu : 4739

**DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Çankaya Cad. Kirazlıçeşmesi Sok. No:45/3  
06700 GOP / ANKARA

22 Ocak 2013

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kurulunun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kuruluna Lisanslama İhtisatı Esasları Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kuruluna Lisanslama Talep edilmiştir. Komünun gerektirdiği Kurul Kararı Organ'ınun 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kuruluna Lisanslama talebinin olumlu karşılanması karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatına yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporlarının 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girenliğin bulması Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin özetinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun uygulanması ve bunları uygulamalarının zorunlu olacaktır.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerini mevzuata uygulanmış kurulumuna istinaden ve mevzuata aykırı uygulamalarına tespit edilmiş halinde Kurulumuz İhtisatı ile mevzuata aykırı uygulamalarına aykırı olarak, özetle,

C) Kurulumuz web sayfasında gayrimenkul değerlendirme şirketleri bilgilendirme "genel duyuru ve uyarlama" başlıklı kısmında yer alan stirekli bilgilendirme formu formatında uygun olarak tarafınıza hazırlanarak stirekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasında ilgili bölümlerde yer verilmesi ve güncel tutulması gerekmektedir.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**Özgür DALIĞIC**  
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 İhtisatı Esasları Hakkında Tebliğ" (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 İhtisatı Esasları Hakkında Tebliğ" uyarınca

**Ahmet Önder ORAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**Serkan KARABACAK**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

**Bekir Yener YILDIRIM**  
GENEL MÜDÜR