

DEĞERLEME RAPORU



Zeytinburnu/İSTANBUL

" BETONARME KARGİR İŞYERİ "

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- Raporda sunulan bulgular değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu için içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve n yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının creti 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 mlk 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 : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI : KD-GR-1405
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ : 31.12.2019

2.5. RAPORUN KAPSAMI

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Zeytinburnu/İSTANBUL posta adresinde ve imarın 2945 ada 25 parselinde kainkargir işyerinde Yeşil GYO'na ait 1/2 hissenin şirketimiz tarafından değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır.

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de yer alan 4. Madde'nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ İle) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur. Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

Adı soyadı	Görevi	SPK Lisans No
Erdem Yılmaz	Sorumlu Değ. Uzm.	400890
Ahmet Ulaş Demiral	Sorumlu Değ. Uzm.	401869

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Adres: Cumhuriyet Mahallesi Ekinoks Residence E1 Blok Kat 3 Ofis 23-25 Beylikdüzü / İstanbul

Telefon/ Faks: 0 (212) 873 49 49

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 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Telefon : 0 (212) 709 3745

Faks : 0 (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 2018 yılında toplam 82.003.882 kişi olup, bu nüfusun, 41.139.980' i erkek ve 40.863.902' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
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

2019 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki döneme kıyasla %1,5 oranında daraldı. Bununla birlikte, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış veriler GSYH'da bir önceki döneme göre %1,2 büyümeye kaydederek ekonomik aktivitedeki dönemsel toparlanmanın devam ettiğini ortaya koymuştur.

İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken turizmden gelen yüksek katkı ile üçüncü çeyrek dış dengesizliklerin de azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Ticaret Bakanlığı öncü Eylül verileriyle değerlendirildiğinde, üçüncü çeyrekte ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %3,3 artarken ithalat %2,6 daralmıştır. Böylece dış ticaret açığı geçen senenin aynı dönemine göre %25,6 oranında küçülmüştür. Yüksek turizm sezonu ile birlikte, Temmuz ve Ağustos aylarında cari işlemler hesabı sırasıyla 1,2 milyar Dolar ve 2,6 milyar Dolar fazla verirken ilk sekiz ayda cari işlemler hesabı geçen senenin aynı dönemindeki 31,1 milyar dolar açıktan 1 milyar dolar fazlaya dönmüştür. Eylül ayına ilişkin öncü turizm verileri cari işlemler hesabının fazla vermeye devam edeceğini gösterirken 2019 yılının tamamında Türkiye ekonomisinin sınırlı da olsa cari işlemler fazlası vereceğine işaret etmektedir.

2019'un geride kalan dönemindeki merkezi yönetim bütçe performansı, 2018 ikinci yarından itibaren ekonomiyi desteklemek üzere alınan tedbirler, faizlerdeki yükseliş ve iç talepteki gerilemenin etkisini yansıtmaktadır. Bu doğrultuda, vergi gelirleri 2019 Ocak-Eylül döneminde vergi gelirlerinde artış %5,6 ile sınırlı kalırken vergi dışı gelirlerdeki artışın desteği ile toplam bütçe gelirleri %19,6 oranında artmıştır. Aynı zamanda faiz giderleri ilk dokuz ayda geçen senenin aynı dönemine göre %34,9 artarken faiz dışı giderler %21,2 artış göstermiştir. Bu sonuçlarla Ocak-Eylül döneminde merkezi yönetim bütçe açığı 2018'in aynı dönemindeki 56,7 milyar TL'den 85,8 milyar TL'ye yükselirken faiz dışı denge 3,7 milyar TL fazladan 4,3 milyar TL açığa dönmüştür.

Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ılımlı iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir.

Bu makroekonomik gelişmeler altında, TCMB, yılın ilk yarısında sabit tuttuğu faizleri, üçüncü çeyrekte belirgin olarak aşağı çekmiştir. İlk yarıda %24,0'da sabit tuttuğu politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, Temmuz'da 425 baz puan, Eylül'de ise 325 baz puan indirerek %16,50'ye indirmiştir. TCMB Başkanı Murat Uysal, söz konusu indirimlerin önden yüklemeli yapıldığını belirtirken önümüzdeki dönemde olası indirimlerin daha yavaş olacağını sinyali vermektedir. TCMB'den gelen indirimler ve kamu bankaları öncülüğünde yapılan kampanyalarla kredi faizleri gerilerken Eylül ayı ile birlikte ipotekli konut satışları ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlenmiştir. Diğer öncü verilerle birlikte bu gelişmeler üçüncü çeyrekte olduğu gibi, dördüncü çeyrekte iktisadi faaliyetin toparlanmaya devam edeceğini göstermektedir.

Kaynak: Gyoder Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASIVE ANALİZİ

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yıldı söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur.

Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenebilir.

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
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 15.067.724 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

Yapı Ruhsatına göre kat bazında alanların dağılımı şu şekildedir;

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu Caddesi üzerinde 15 kapı numaralı bina dahilindeki Yeşil Plaza'dır. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi sitelerinin yanısıra, İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi, İstinye Üniversitesi, Atatürk Öğrenci Yurdu, Koç Üniversite Hastanesi, Nef ve Avrupa Konutları gibi marka konut projeleri de yer almaktadır. Bölgenin yakın gelecekte konut kullanımı anlamında ön plana çıkacağı, saha çalışmasındaki tespitlerde gözlemlenmiştir.

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

İstanbul'un şehir içerisindeki en büyük sanayi bölgelerinden birisi olan Cevizlibağ/Maltepe bölgesinde konumlanan taşınmaz Otogara 3 km, Aksaray' a 3,7 km, İncirli' ye 4 km, Bakırköy' e 6 km, Eminönü' ne 7 km, Havalimanına 10 km mesafede konumlanmıştır.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Binanın onaylı mimari projesine göre kat bazında kullanım fonksiyonu ve katlarda yer alan bağımsız bölümler şu şekilde dağılmıştır.

Onaylı mimari projesine göre;3.bodrum katta; otopark, su deposu ve teknik hacimler, 2.bodrum katta; otopark ve sığınak, 1.bodrum katta; otopark ve teknik hacimler, alt zemin katta; 1, 2, 3 nolub.b. (mağazalar ve otopark) üst zemin katta; 4, 5 nolub.b.(mağazalar), 1.normal katta 6, 7, 8, 9 nolub.b. (mağazalar), 2.normal katta; 10 nolub.b. (restaurant), 3.normal katta; 11 nolub.b. (büro), 4.normal katta; 12 nolub.b. (büro), 5.normal katta; 13 nolub.b. (büro), 6.normal katta; 14 nolub.b. (büro), 7.normal katta; 15 nolub.b. (büro), 8.normal katta; 16 nolub.b. (büro), 9.normal katta; 17 nolub.b. (büro), 10.normal katta; 18 nolub.b. (büro), 11.normal katta; 19 nolub.b. (büro), 12.normal katta; 20 nolub.b. (büro), 13.normal katta; 21 nolub.b. (büro), 14.normal katta; 22 nolub.b. (büro), 15.normal katta; 23 nolub.b. (büro), 16.normal katta; 24 nolub.b. (büro), 17.normal katta; 25 nolub.b. (büro) ve tesisat katında; VRC üniteleri ve asansör makine daireleri mevcuttur.

3194 sayılı imar kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında ki İmar Barışı sonrası, hali hazırda bağımsız bölüm sayısında artış olmasına rağmen tapuda tescilli yapılmamış 30.06.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş yapının mahallinde; 3.bodrum katta; otopark, su deposu ve teknik hacimler, 2.bodrum katta; otopark, sığınak, 1 nolu bağımsız bölüm (büro), 1.bodrum katta; otopark, teknik hacimler ve 2 nolu bağımsız bölüm (büro), alt zemin katta; 3-4-5-6 nolub.b. (mağazalar), üst zemin katta; 7-8 nolub.b.(mağazalar), 1.normal katta; 9-10-11-12 nolub.b. (mağazalar), 2.normal katta; 13-16-17 nolub.b. (büro), 14 nolub.b. (spor salonu), 15 nolub.b. (restaurant), 3.normal katta; 18 nolub.b. (büro), 4.normal katta; 19 nolub.b. (büro), 5.normal katta; 20 nolub.b. (büro), 6.normal katta; 21 nolub.b. (büro), 7.normal katta; 22 nolub.b. (büro), 8.normal katta; 23 nolub.b. (büro), 9.normal katta; 24 nolub.b. (büro), 10.normal katta; 25 nolub.b. (büro), 11.normal katta; 26 nolub.b. (büro), 12.normal katta; 27 nolub.b. (büro), 13.normal katta; 28 nolub.b. (büro), 14.normal katta; 29 nolub.b. (büro), 15.normal katta; 30 nolub.b. (büro), 16.normal katta; 31 nolub.b. (büro), 17.normal katta; 32 nolub.b. (büro) ve 18.katta(tesisat katında); 33 nolub.b.(büro), VRC üniteleri ve asansör makine daireleri mevcuttur.

Bina dahilinde işçilik ve kullanılan malzeme standartları yüksektir. Binanın dışı, D-100 Karayolu (ön) ve yan cephelerde alüminyum kompozit panel ve reflekte cam, arka cephede ise akrilik dış cephe boyasıdır. Kapı doğramaları alüminyum, cam ve ahşaptan mamuldür. Ofis bölümlerinde zeminler yükseltilmiş döşeme (tüm elektrik ve veri kabloları bu kısımda yer almaktadır) üzeri halı kaplı, duvarlar saten boya ve alüminyum seperatör, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan/taş

yünü/ perfore metal asma tavadır. Boş olan ofislerin bazı kısımlarında asma tavanlar sökülüş vaziyettedir.

Yeşil Kundura Mağazasının zemini seramik, duvarları saten boya ve kısmen ahşap panel kaplama, tavanı ise plastik boyalı kaset döşemedir. İçerisinde (proje dışı olarak) çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle asma kat oluşturulmuştur. İç mekan kapı doğramaları, alüminyum doğramalı cam kapı veya laminant kaplamadır. Kat girişlerinde pass-card sistemi mevcuttur. Binanın mevcut durumu itibariyle kat bazındaki alan dağılımı şu şekildedir. 1,2,3. bodrum katlar ve alt zemin : 20.898,47 m2 alanlı, zemin kat (Üst zemin) : 3.435,77 m2 alanlı, asma kat: 1.350,00 m2 alanlı, 1. normal kat : 3,558,78 m2 alanlı, 2. normal kat : 877,62 m2 alanlı, 3. - 17. normal katlar : 8.280,14 m2 (tesisat katı dahil) alanlı olmak üzere, toplam 38.400,78 m2 kullanım alanı mevcuttur.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

2945 Ada 25 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ	: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İSTANBUL / ZEYTİNBURNU
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: MERKEZEFENDİ
MEVKİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2945
PARSEL NO	: 25
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: BETONARME KARKAS İŞYERİ
ARSA ALANI	: 7.133,30 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Tablo-1
BLOK NO	: -
KAT NO	: Tablo-1
NİTELİĞİ	: Tablo-1
ARSA PAYI	: Tablo-1
YEVMIYE NO	: 16189
CİLT NO	: Tablo-1
SAHİFE NO	: Tablo-1
TAPU TARİHİ	: 29.12.2015
EDİNME SEBEBİ	: Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği
ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ	: Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri bulunmamaktadır.

* 05.12.2019 tarihinde yapılan incelemede, binanın tüm hissesi üzerinde Yönetim Planı: 23.11.2007 (9935 yevmiye nolu) beyan kaydı bulunmakta olup, Yeşil GYO A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki takyitlerin bulunduğu tespit edilmiştir.

Şerhler Hanesinde;

* 99 yıllığı 1 TL den Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi. (02.09.1999 tarih-2781 yevmiye)

İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ'nin31/08/2018 tarih, 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. 03.09.2018 tarih, 10620 yevmiye

İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin27/11/2018 tarih, 2018/21511 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112500TL bedel ile Alacaklı: ADİL YURDDAŞ lehine haciz işlenmiştir. 28.11.2018 tarih, 15272 yevmiye

İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin27/11/2018 tarih, 2018/8482 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112000TL bedel ile Alacaklı: FATMA YOKARIBAŞ lehine haciz işlenmiştir. 28.11.2018 tarih, 15288 yevmiye

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 27/11/2018 tarih 2018-8482 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112000 TL . (Alacaklı : -FATMA YOKARIBAŞ) Zeytinburnu TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 15288 Tarih: 28/11/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 06/12/2018 tarih 2018/16020 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2115535.26 TL bedel ile Alacaklı : -KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15887 Tarih: 07/12/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : -ALTUĞ BENGÜLER lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 16059 Tarih: 11/12/2018

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/22672 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 105739.30 TL . (Alacaklı : MEHMET SALİH DOĞAN)Zeytinburnu TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 16325 Tarih: 17/12/2018

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2 İCRA DAİRESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı : Yasemin Altın AKBAY lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 16460 Tarih: 19/12/2018

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 31/12/2018 tarih 2018/21526 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 499066.00 TL . (Alacaklı : İBRAHİMTÜRKİSTANİ) Zeytinburnu TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 17192 Tarih: 31/12/2018

İcraiHaciz : İSTANBUL 31. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/42086 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2578331.85 TL bedel ile Alacaklı : ekspofaktoringa.ş. lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 2199 Tarih: 19/02/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/03/2019 tarih 2018/16292 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 269649.58 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA EMRAH ARI lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3461 Tarih: 14/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 7.İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/18846 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 110347.26 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3677 Tarih: 18/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 5. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/21268 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 309478.64 TL bedel ile Alacaklı : -ABDULLAH ARAS lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3703 Tarih: 19/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/19588 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : AZİZ AKPINAR 35806459998 lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3701 Tarih: 19/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 19/03/2019 tarih 2018-21712 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2114406.27 TL bedel ile Alacaklı : KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3766 Tarih: 20/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 17. İCRA DAİRESİ nin 18/03/2019 tarih 2018/9043 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 455383.80 TL bedel ile Alacaklı : emrah arkin doğan lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3781 Tarih: 20/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9. İCRA DAİRESİ nin 19/03/2019 tarih 2018/19591 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 204792.90 TL bedel ile Alacaklı : UFUK SARI 30208754054 lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3884 Tarih: 21/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 19/03/2019 tarih 2018-19592 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 292459.92 TL bedel ile Alacaklı : -CEMİLE TÜZÜN lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3887 Tarih: 21/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 21/03/2019 tarih 2018/16026 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 220449.32 TL bedel ile Alacaklı : PINAR AYDIN 27695420814 lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 3957 Tarih: 22/03/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 04/04/2019 tarih 2019/4454 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 497886.31 TL bedel ile Alacaklı : merveabdik lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4742 Tarih: 05/04/2019

İcraiHaciz : İSTANBUL 13. İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3004 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5368.24 TL bedel ile Alacaklı : YÜKSEL DURNA lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4746 Tarih: 05/04/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 7. İCRA DAİRESİ nin 16/04/2019 tarih 2019/915 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 440654.42 TL bedel ile Alacaklı : -SELİM ÜNAL lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5292 Tarih: 16/04/2019

İcraiHaciz : EDİRNE İCRA DAİRESİ nin 06/05/2019 tarih 2019/5544 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21860.98 TL bedel ile Alacaklı : Necla ER lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6140 Tarih: 06/05/2019

İcraiHaciz : EDİRNE İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/05/2019 tarih 2019/5545 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24272.22 TL bedel ile Alacaklı : TİMUR ER lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6150 Tarih: 06/05/2019

İcraiHaciz : İSTANBUL 11.İCRA DAİRESİ nin 07/05/2019 tarih 2019/15538 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117779.48 TL bedel ile Alacaklı : hedef güvenlik aş lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6275 Tarih: 08/05/2019

İcraiHaciz : İSTANBUL 5.İCRA DAİRESİ nin 02/07/2019 tarih 2019/13597 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 438378.00 TL bedel ile Alacaklı : SERAY DENİZ lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 8979 Tarih: 08/07/2019

İcraiHaciz : ANKARA 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/07/2019 tarih 2019/5667 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27289.42 TL bedel ile Alacaklı : BARIŞ DEMİR lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10022 Tarih: 26/07/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3 İCRA DAİRESİ nin 22/07/2019 tarih 2019/4209 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 123682.64 TL bedel ile Alacaklı : alhusseinayad salım ben- salım lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10466 Tarih: 02/08/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 5 İCRA DAİRESİ nin 06/09/2019 tarih 2019/15087 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 250251.37 TL bedel ile Alacaklı : AYŞE ÇELİK lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 11923 Tarih: 09/09/2019

İhtiyati Haciz : T.C. BAKIRKÖY 12.İCRA DAİRESİ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 111000 TL . (Alacaklı : -MUSTAFA ER) Zeytinburnu TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 12033 Tarih: 10/09/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 5.İCRA DAİRESİ nin 11/09/2019 tarih 2019/1918 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 346825.10 TL bedel ile Alacaklı : YILNES ALÜMİNYUM GİYDİRME DIŞ CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 12135 Tarih: 12/09/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 30/09/2019 tarih 2019/2297 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 88880 TL . (Alacaklı : NURHAN YOSMA 18686038156) Zeytinburnu TM İhtiyatiHaciz Tesisi Yev: 13150 Tarih: 01/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 10/10/2019 tarih 2019/17060 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 414227.69 TL bedel ile Alacaklı : -IŞIL ÇALIŞKAN lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13796 Tarih: 11/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13096 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 453614.95 TL bedel ile Alacaklı : -ALİ SOYTÜRK lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13885 Tarih: 14/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/10/2019 tarih 2019/15399E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 243907.93 TL bedel ile Alacaklı : KAYHAN DEMİRCİ lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13901 Tarih: 14/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 10/10/2019 tarih 2019/219 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 194210.15 TL bedel ile Alacaklı : Fatma Kılınç lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 13900 Tarih: 14/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ nin 11/10/2019 tarih 2019/13099 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 165334.21 TL bedel ile Alacaklı : Nilgün Ay lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 14007 Tarih: 15/10/2019

İcraiHaciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 15/10/2019 tarih 2019/15400 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 226532.29 TL bedel ile Alacaklı : mehmet salih demirel lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 14110 Tarih: 16/10/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 150000 TL . (Alacaklı : -ÜNZÜLE BAŞTÜRK) Zeytinburnu TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 14544 Tarih: 24/10/2019

İcraiHaciz : MANİSA 2. İCRA DAİRESİ nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 192329 TL bedel ile Alacaklı : OYA DOĞU lehine haciz işlenmiştir. Zeytinburnu TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 15465 Tarih: 08/11/2019

Kamu Haczi : ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2019 tarih E.48396 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 333004.72 TL (Alacaklı : ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI) Zeytinburnu TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 16332 Tarih: 22/11/2019

***(Açıklama: Yukarına sıralı şahıs ve kurumlar tarafından konulan haciz şerhleri Şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)**

Rehinler Hanesinde;

* **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 1. dereceden, yıllık % 36 değişken faizle, FBK müddetle, **226.000.000,00.-TL** bedelle ipotek kaydı. (28.11.2014 tarih-14451 yevmiye)

* **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 1/2. dereceden, yıllık % 36 değişken faizle, FBK müddetle, **226.000.000,00.-TL** bedelle ipotek kaydı. (28.11.2014 tarih-14451 yevmiye)

* **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 2. dereceden, yıllık % 16 değişken faizle, FBK müddetle, **96.000.000,00.-USD** bedelle ipotek kaydı. (02.12.2014 tarih-14568 yevmiye)

* **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 2. dereceden, yıllık % 16 değişken faizle, FBK müddetle, **96.000.000,00.-USD** bedelle ipotek kaydı. (02.12.2014 tarih-14568 yevmiye)

* **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 3. dereceden, yıllık % 36 değişken faizle, FBK müddetle, **44.000.000,00.-TL** bedelle ipotek kaydı. (24.06.2015 tarih-8225 yevmiye)

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ;

(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

05.12.2019 tarihinde saat 16:25' de TKGM portalında yapılan incelemeye göre, 2945 ada 25 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 1/2 hissesi 29.12.2015 tarihinde 16189 yevmiye numarası ile YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir.

ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ;

(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, 23.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre rapora konu 2945 ada 25nolu parselin kısmen (yaklaşık 6.900 m2) "Merkezi İş Alanı" olarak gösterilen bölgede kısmen de "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Plan notlarına göre Merkezi İş Alanı Yapılaşma şartları şu şekildedir. Minimum parsel büyüklüğü 2.000 m2 dir. Yüzölçümü minimum parsel büyüklüğünden az olan parsellerin tevhid şartı bulunmaktadır. 3.000 m2 den küçük parseller için; TAKS: 0,20, E:2,00 ve Hmaks: 45 m şeklindedir. 3.000 m2

den büyük parseller için; TAKS: 0,20, E: 2,50 ve Hmaks: 45 m şeklindedir. TAKS ve KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Donatı alanları (yol, meydan, yeşil alan) bila bedelle kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır. Bu alanda;

- a) Hizmet sektörüne ait bürolar,
- b) Kültür ve Eğlence tesisleri,
- c) Ticaret ve Yönetim merkezleri,
- d) Sergi, satış binaları,
- e) Basın-yayın binaları, yapılabılır şeklinde belirlenmiştir.

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

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliği 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 dahiledilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde bulunan şerhler gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

Rapor konusu 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı mevcut olup, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.Maddesi doğrultusunda" İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak, No:17 dış kapı nolu, imarın 2945 ada 25 parseli üzerinde; 7.133,30m2 yüzölçümlü "Betonarme Karkas İşyeri" nitelikli taşınmazın; 2 Bodrum katta; 1 nolu bağımsız bölüm, 1.Bodrum katta; 2 nolu bağımsız bölüm, Alt Zemin; 3-4-5-6 bağımsız bölüm'ler, Üst Zemin; 7-8 bağımsız bölüm'ler, 2.Normal kat; 13-14-15-16-17, 18. Teras Katta; 33 bağımsız bölüm için; 30.06.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş, ancak bağımsız bölüm sayısında artış olmasına rağmen tapuya tescilli yapılmamıştır.

* "Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir."

İlgili bağımsız bölümlerin (1-25 no'lu) SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Yapı Kayıt başvuruları yapılmış olan 26-27-28-29-30-31-32-33 no'lu bağımsız bölümler için, Yapı Kayıt Belgesine istinaden yeniden hazırlanacak mimari projeler ile ekli bağımsız bölüm listesine tapuda yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerektiğinden, bu işlemler tamamlanmadan söz konusu kısımların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

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. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, taşınmazın 04.12.1997 tarih 6162 nolu onaylı projesinin, 04.12.1997 tarih ve 97/6162 nolu yapı ruhsatının, 05.12.2000 tarih ve 2580 nolu yapı kullanım izin belgesinin olduğu görülmüştür. Ayrıca dosyasındaki yazışmalarda; alt zemin katta yer alan 1,2 ve 3 nolu dükkanların birleştirildiği, bina otopark alanının 2.340 m2 kısmının dükkanlara ilave edildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle 600 m2 kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu, üst zemin katta yer alan 4 ve 5 nolu dükkanların birleştirildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemle 750 m2 kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Ruhsat ve eklerine aykırı yapılan bu değişikliklerle ilgili olarak belediyece 20.08.2001 tarih ve 0868 nolu yapı tatil tutanağı düzenlendiği, Belediye Encümeninin ise 04.09.2001 tarih, 2001/639 nolu ve 27.09.2001 tarih, 2001/707 nolu kararı ile ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan bu değişikliklere ilişkin 3194 sayılı imar kanununun 32. ve 42. maddeleri gereğince para cezası ve yıkım kararı aldığı hususları belirlenmiştir.

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

Rapor konusu 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı mevcut olup, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.Maddesi doğrultusunda" İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak, No:17 dış kapı nolu, imarın 2945 ada 25 parseli üzerinde; 7.133,30m2 yüzölçümlü "Betonarme Karkas İşyeri" nitelikli taşınmazın; 2 Bodrum katta; 1 nolu bağımsız bölüm, 1.Bodrum katta; 2 nolu bağımsız bölüm, Alt Zemin; 3-4-5-6 bağımsız bölüm'ler, Üst Zemin; 7-8 bağımsız bölüm'ler, 2.Normal kat; 13-14-15-16-17, 18. Teras Katta; 33 bağımsız bölüm için; 30.06.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi

düzenlenmiş, ancak bağımsız bölüm sayısında artış olmasına rağmen tapuya tescilli yapılmamıştır.

* “Kurul’un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği’nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği’nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.”

İlgili bağımsız bölümlerin (1-25 no’lu) SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Yapı Kayıt başvuruları yapılmış olan 26-27-28-29-30-31-32-33 no’lu bağımsız bölümler için, Yapı Kayıt Belgesine istinaden yeniden hazırlanacak mimari projeler ile ekli bağımsız bölüm listesine tapuda yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerektiğinden, bu işlemler tamamlanmadan söz konusu kısımların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın 04.12.1997 tarih 6162 nolu onaylı projesinin, 04.12.1997 tarih ve 97/6162 nolu yapı Ruhsatının, 05.12.2000 tarih ve 2580 nolu yapı kullanım izin belgesinin olduğu görülmüştür. Ayrıca dosyasındaki yazışmalarda; alt zemin katta yer alan 1,2 ve 3 nolu dükkanların birleştirildiği, bina otopark alanının 2.340 m2 kısmının dükkanlara ilave edildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle 600 m2 kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu, üst zemin katta yer alan 4 ve 5 nolu dükkanların birleştirildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemle 750 m2 kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Ruhsat ve eklerine aykırı yapılan bu değişikliklerle ilgili olarak belediyece 20.08.2001 tarih ve 0868 nolu yapı tatil tutanağı düzenlendiği, Belediye Encümeninin ise 04.09.2001 tarih, 2001/639 nolu ve 27.09.2001 tarih, 2001/707 nolu kararı ile ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan bu değişikliklere ilişkin 3194 sayılı imar kanununun 32. ve 42. maddeleri gereğince para cezası ve yıkım kararı aldığı hususları belirlenmiştir.

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

Rapor konusu 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı mevcut olup, “3194 sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16.Maddesi doğrultusunda” İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak, No:17 dış kapı nolu, imarın 2945 ada 25 parseli üzerinde; 7.133,30m2 yüzölçümlü “Betonarme Karkas İşyeri” nitelikli taşınmazın; 2 Bodrum katta; 1 nolu bağımsız bölüm, 1.Bodrum katta; 2 nolu bağımsız bölüm, Alt Zemin; 3-4-5-6 bağımsız bölüm’ler, Üst Zemin; 7-8 bağımsız bölüm’ler, 2.Normal kat; 13-14-15-16-17, 18. Teras Katta; 33 bağımsız bölüm için; 30.06.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi

düzenlenmiş, ancak bağımsız bölüm sayısında artış olmasına rağmen tapuya tescilli yapılmamıştır.

* “Kurul’un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği’nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği’nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilmesini gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.”

İlgili bağımsız bölümlerin (1-25 no’lu) SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Yapı Kayıt başvuruları yapılmış olan 26-27-28-29-30-31-32-33 no’lu bağımsız bölümler için, Yapı Kayıt Belgesine istinaden yeniden hazırlanacak mimari projeler ile ekli bağımsız bölüm listesine tapuda yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerektiğinden, bu işlemler tamamlanmadan söz konusu kısımların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın 04.12.1997 tarih 6162 nolu onaylı projesinin, 04.12.1997 tarih ve 97/6162 nolu Yapı Ruhsatının, 05.12.2000 tarih ve 2580 nolu Yapı Kullanım İzin Belgesinin olduğu görülmüştür.

İmar Durumu:

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

Minimum parsel büyüklüğü 2.000 m2 dir. Yüzölçümü minimum parsel büyüklüğünden az olan parsellerin tevhid şartı bulunmaktadır. 3.000 m2 den küçük parseller için; TAKS: 0,20, E:2,00 ve Hmaks: 45 m şeklindedir. 3.000 m2 den büyük parseller için; TAKS: 0,20, E: 2,50 ve Hmaks: 45 m şeklindedir. TAKS ve KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

Donatı alanları (yol, meydan, yeşil alan) bila bedelle kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır. Bu alanda;

- a) Hizmet sektörüne ait bürolar,
- b) Kültür ve Eğlence tesisleri,
- c) Ticaret ve Yönetim merkezleri,
- d) Sergi, satış binaları,
- e) Basın-yayın binaları, yapılabilir şekilde belirlenmiştir.

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların kain olduğu ana taşınmazın yapı denetimi " UCK Yapı Denetim Limited Şirketi " tarafından yürütülmektedir. UCK Yapı Denetim Ltd.Şti. : Merkez Efendi Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 96/5, Zeytinburnu/İSTANBUL Tel: 0 212 664 61 83, Ticaret Sicil No: 913993

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklere 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 geliştirmeyapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Sanayi ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı Topkapı-Maltepe bölgesinde konumlanması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- İç mekanlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,
- Açık ve kapalı otopark alanlarına sahip olması,
- Katların dekoratif yapı malzemeleriyle istenildiği şekilde düzenlenebilir mimari planlamaya sahip olması,
- Üst katlarda deniz manzarasının bulunması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Boş kısımlarının dekorasyon malzemelerinin kısmen eksik olması.

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

ARSA EMSALLERİ:

Palancı Emlak, 0 (212) 483 20 80; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Maltepe Mahallesi, MİA (Merkezi İş Alanı) lejantlı, hmax:55m., E:2,5 yapılaşma şartlarına haiz, 3.500,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 80.000.000 TL bedelle satılıktır. **(22.857TL/m²)**

Reha Gayrimenkul, 0 (212) 494 20 17; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Maltepe Mahallesi, Ticari+Konut lejantlı, E:1,6 yapılaşma şartlarına haiz, 2.800,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 47.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum bakımından, rapor konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. **(16.786TL/m²)**

Palancı Emlak, 0 (212) 483 20 80; Taşınmazlar ile aynı bölgede, Maltepe Mahallesi, Ticari+Konut lejantlı, E:2,4 yapılaşma şartlarına haiz, 14.000,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 210.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum bakımından, rapor konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. **(15.000TL/m²)**

İŞYERİ-DÜKKAN EMSALLERİ:

Remax Yuvam, 0 (212) 801 31 90; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Avrupa Konutları Kale 2 Projesinde konumlu, zemin katta yer alan 1 bölümlü 80,00 m² brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 2.150.000 TL bedelle satılıktır. **(26.875 TL/m²)**

Remax Yuvam, 0 (212) 801 31 90; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Davutpaşa Caddesi üzerinde konumlu, zemin katta yer alan 1 bölümlü 100,00 m² brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 2.800.000 TL bedelle satılıktır. **(28.000 TL/m²)**

Beyaz İnşaat, 0 (532) 363 11 90; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Beyaz Rezidans 2 Topkapı Projesinde konumlu, zemin katta yer alan 1 bölümlü 41,00 m² brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 905.408 TL bedelle satılıktır. **(22.083 TL/m²)**

Levent Emlak, 0 (212) 284 24 41; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Beyaz Rezidans Projesinde konumlu, Yeşil Kundura arkasında arka cephede konumlu, zemin katta yer alan 2 bölümlü zemin katta; 170m², asma katta 60,00 m² toplam 230 brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, dükkan 5.250.000 TL bedelle satılıktır. **(22.826 TL/m²)**

Arus Gayrimenkul, 0 (212) 853 36 86; Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Beyaz Rezidans Projesinde konumlu, Yeşil Kundura yakın konumda, binanın 3.katının tamamı 3bölümlü 730m² brüt kullanım alanlı olarak beyan edilen, mağaza 9.000.000 TL bedelle satılıktır. **(12.676 TL/m²)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Yeşil Plaza dahilindeki bağımsız bölümlerin Yeşil GYO' ya ait kısmıdır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Ofis 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 merkezi konumu, ulaşım imkanlarının kolaylığı, sanayi ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı Topkapı-Maltepe bölgesinde konumlanması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, bölgenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi, reklam kabiliyeti, iç mekanlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması, açık ve kapalı otopark alanlarına sahip olması, katların dekoratif yapı malzemeleriyle istenildiği şekilde düzenlenebilir mimari planlamaya sahip olması, üst katlarda deniz manzarasının bulunması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, boş kısımlarının dekorasyon malzemelerinin kısmen eksik olması gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Maliyet Yöntemi Kabulleri

- Değerlemeye konu gayrimenkulün çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun emsaller ile konu gayrimenkulün arsa değerinin aynı olacağı kabul edilmiştir.
- Konu gayrimenkulün ruhsat ve iskan belgesindeki tetkikler, saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2019 Birim Maliyet Listesi' ndeki 5 A yapı sınıfına uygun bulursa da, mevcut yapının inşai kalitesi bakımından değerlendirilerek yapı birim maliyeti 2.500 TL/m² kabul edilmiş, bu birim fiyata yapı yaşı itibarıyla %20 oranında amortisman uygulanarak nihai birim değer 2.000TL takdir edilmiştir.

- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki arsalar incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılarak, konu arsa için 22.500 TL/m2 fiyat tespit edilmiştir.
- Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Ana taşınmaz bünyesinde bulunan ve tapuya tescil edilerek ayrı birer bağımsız bölüm şeklinde kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazların tamamının değerlendirilmesine konu olması sebebiyle bu yöntemle göre değer takdir edilirken, bağımsız bölümlerin kullanım alanı dışında bulunan ortak alanların şerefiyesi, takdir edilen birim fiyat hesaplamasında göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde tamamı değerlemeye konu olan 25 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır. Ancak yerinde 33 adet bağımsız birim inşa edilmiş olup söz konusu değişiklik toplam inşaat alanı bünyesinde gerçekleştirilmiştir. Yapılan bu değişiklik 3194 sayılı imar kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi ile kayıt altına alınmış ancak söz konusu birimler için henüz tapuda kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Bu değişiklik her ne kadar binanın toplam inşaat alanı içinde yapılmış olsa da, ilave birimler ile birlikte binanın kiralanabilir/satılabilir alanlarındaki artışın kayıt altına alınarak projelendirilebilir durumda olması müspet bir faktör olarak kabul edilmiştir. Bu alanlar, daha önce binanın ortak kullanım alanı olarak kiralanabilir bağımsız bölümlere yüzdesel oranda ek şerefiye sağlarken, yapı kayıt belgesi ile birlikte bağımsız bölüm olarak tapuda tescilli yapılabilir durumda olması ile yapının toplam kira potansiyelini arttıracak yönde kanaat oluşmuştur.

Yapı kayıt belgesi düzenlenen 26-33 nolu bağımsız birimler için henüz kat irtifakı tesis edilmediğinden, bu kısımların fiili kullanım alanları üzerinden bilgi amaçlı mevcut değer hesabı yapılmıştır.

Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış yasal durum değeri KDV hariç ~270.121.902,00-TL Yeşil GYO' ya ait kısmın değeri ~135.060.951,00-TL olarak takdir edilmiştir.

Yapı bünyesinde ilave olarak inşa edilmiş ancak henüz kat irtifakı ile tapuya tescil edilmemiş bağımsız birimler dahil mevcut durum değeri, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre bilgi amaçlı olarak KDV hariç ~360.115.666,00-TL Yeşil GYO'ya ait kısmın değeri ~180.057.833,00-TL olarak takdir edilmiştir.

Maliyet Yöntemi Analizi

Bu yöntemdeGYO tarafındaki ilgililerce kat irtifakı tesis edilmek üzere arsa payları tarafımıza verilen ilave bağımsız birimler dahil olmak üzere yapı birim maliyeti, mevcut yapının inşa kalitesi, malzeme ve işçilik kalitesi vb. hususlar dikkate alınarak 2.500 TL takdir edilmiş, aşınma payı yapı yaşına göre %20 oranında kabul edilmiştir.

Taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde tamamı değerlemeye konu olan 25 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır. Ancak yerinde 33 adet bağımsız birim inşa edilmiş olup söz konusu değişiklik toplam inşaat alanı bünyesinde gerçekleştirilmiştir. Yapılan bu değişiklik 3194 sayılı imar kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi ile kayıt altına alınmış ancak söz konusu birimler için henüz tapuda kat irtifakı tesis edilmemiştir.

Bu değişiklik her ne kadar binanın toplam inşaat alanı içinde yapılmış olsa da, ilave birimler ile birlikte binanın kiralanabilir/satılabilir alanlarındaki artışın kayıt altına alınarak projelendirilebilir durumda olması müspet bir faktör olarak kabul edilmiştir. Bu alanlar, daha önce binanın ortak kullanım alanı olarak kiralanabilir bağımsız bölümlere yüzdesel oranda ek şerefiye sağlarken, yapı kayıt belgesi ile birlikte bağımsız bölüm olarak tapuda tescilli yapılabilir durumda olması ile yapının toplam kira potansiyelini arttıracak yönde kanaat oluşmuştur.

Yapı kayıt belgesi düzenlenen 26-33 nolu bağımsız birimler için henüz kat irtifakı tesis edilmediğinden, bu kısımların fiili kullanım alanları üzerinden bilgi amaçlı mevcut değer hesabı yapılmıştır.

Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış yasal durum değeri KDV hariç 279.461.897,00-TL, Yeşil GYO' ya ait kısmın değeri ~ 139.730.948,00-TL olarak takdir edilmiştir.

Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış mevcut durum değeri KDV hariç ~ 360.000.000.-TL Yeşil GYO' ya ait kısmın değeri ~ 180.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Maliyet Yöntemine göre bağımsız bölüm bazında değerler ek'te tablo'da 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 Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, “ Emsal Karşılaştırma Yöntemi ” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin katlara göre değişiklik gösterdiği (40.-TL/m2-100.-TL/m2) tespit edilmiştir. Kira değerleri ek'te tablo olarak sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Binada kat mülkiyeti kurulmuş ve iskan alınmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin (1-25 no'lu) SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Yapı Kayıt başvuruları yapılmış olan 26-27-28-29-30-31-32-33 no'lu bağımsız bölümler için, Yapı Kayıt Belgesine istinaden yeniden hazırlanacak mimari projeler ile ekli bağımsız bölüm listesine tapuda yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerektiğinden, bu işlemler tamamlanmadan söz konusu kısımların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

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

GYO Tebliği 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 dahiledilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde bulunan şerhler gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Rapor konusu 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı mevcut olup, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.Maddesi doğrultusunda" İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak, No:17 dış kapı nolu, imarın 2945 ada , 25 parsel üzerinde; 7.133,30m2 yüzölçümlü "Betonarme Karkas İşyeri" nitelikli taşınmazın; 2 Bodrum katta; 1 nolu bağımsız bölüm, 1.Bodrum katta; 2 nolu bağımsız bölüm, Alt Zemin; 3-4-5-6 bağımsız bölüm'ler, Üst Zemin; 7-8 bağımsız bölüm'ler, 2.Normal kat; 13-14-15-16-17, 18. Teras Katta; 33 bağımsız bölüm için; 30.06.2019 tarih'li Yapı Kayıt Belgesi başvuruları yapılmış olup, hali hazırda tescili yapılmamıştır.

* "Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilerek işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir."

İlgili bağımsız bölümlerin (1-25 no'lu) SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Yapı Kayıt başvuruları yapılmış olan 26-27-28-29-30-31-32-33 no'lu bağımsız bölümler için, Yapı Kayıt Belgesine istinaden yeniden hazırlanacak mimari projeler ile ekli bağımsız bölüm listesine tapuda yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerektiğinden, bu işlemler tamamlanmadan söz konusu kısımların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 61 (Altmışbir) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazın Tamamının Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	270.121.902,00	40.942.449,07	45.400.165,05
KDV DAHİL	318.743.844,36	48.312.089,91	53.572.194,76
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Yeşil GYO Hissesine Düşen Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	135.060.951,00	20.471.224,54	22.700.082,52
KDV DAHİL	159.371.922,18	24.156.044,95	26.786.097,38
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazların Bilgi Amaçlı Mevcut Durum Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	360.115.666,00	54.582.828,00	60.525.675,82
KDV DAHİL	424.936.485,88	64.407.737,04	71.420.297,47
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Yeşil GYO Hissesine Düşen Aylık Yasal Durum Kira Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	745.000,00	112.919,85	125.214,29
KDV DAHİL	879.100,00	133.245,42	147.752,87
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Yeşil GYO Hissesine Düşen Aylık Mevcut Durum Kira Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARIÇ	963.750,00	146.075,85	161.980,23
KDV DAHİL	1.137.225,00	172.369,50	191.136,68
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			

Erdem YILMAZ

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400890

Ahmet Ulaş DEMİRAL

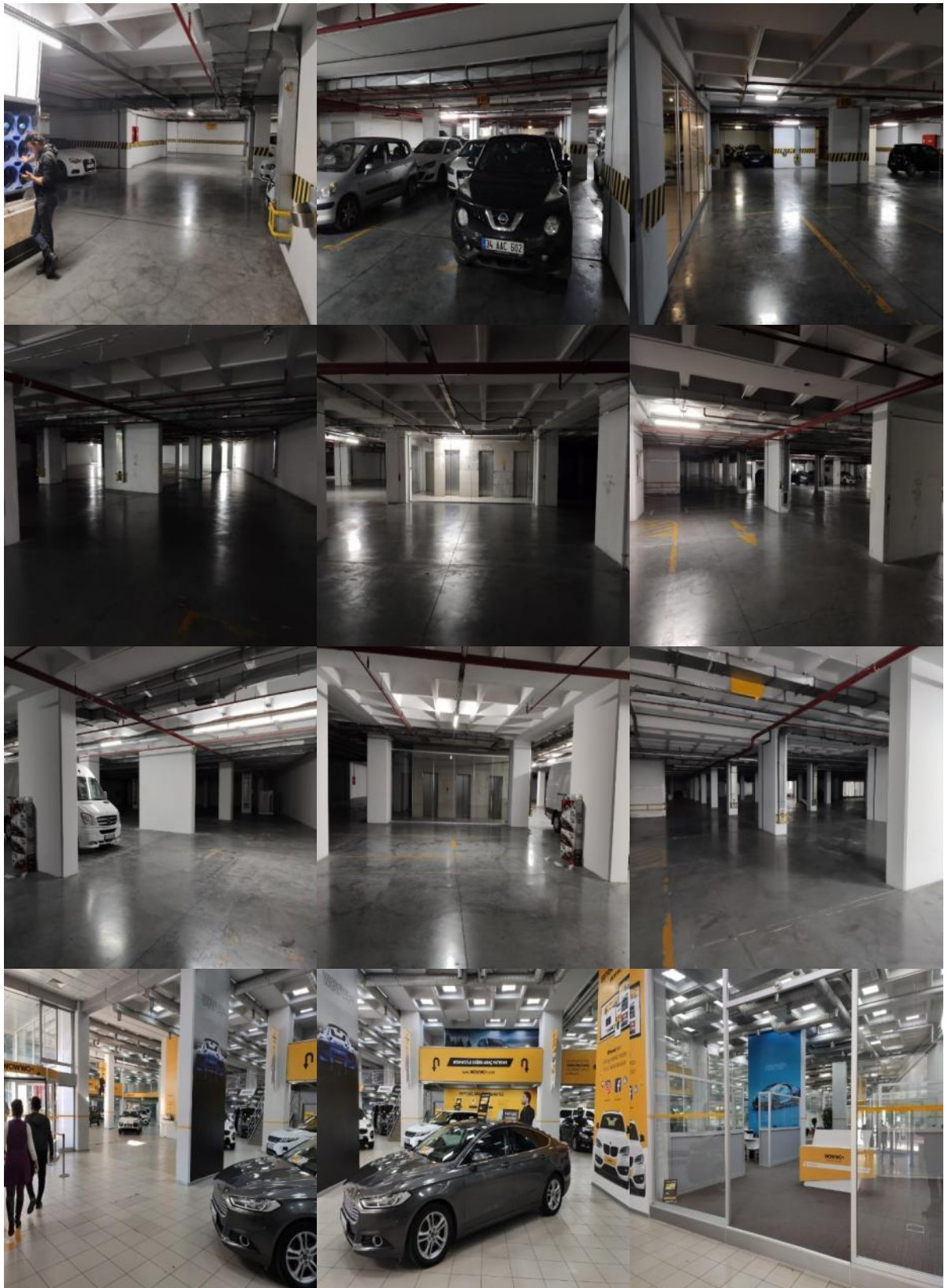
Sorumlu Değerleme Uzmanı

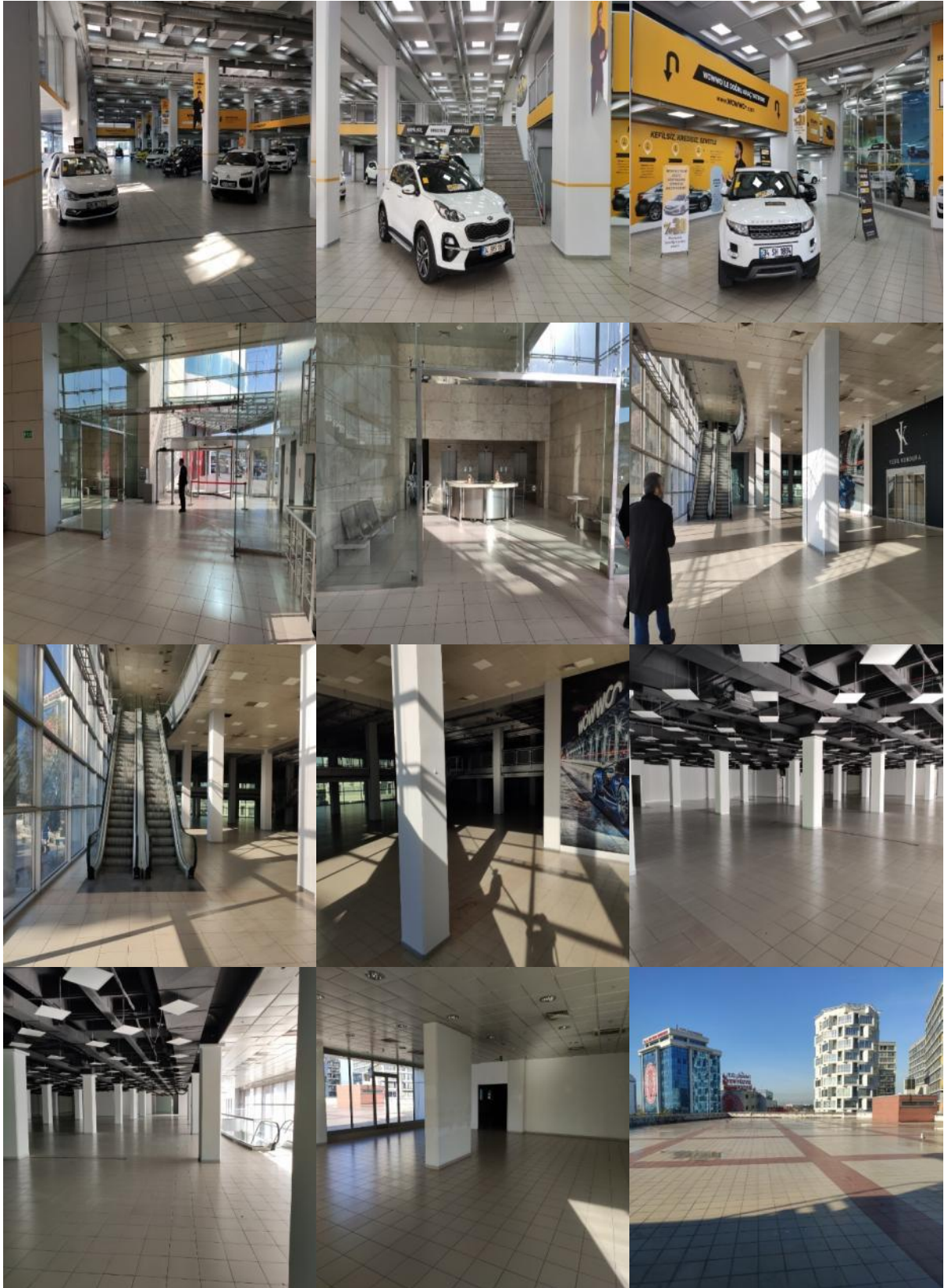
SPK Lisans No: 401869

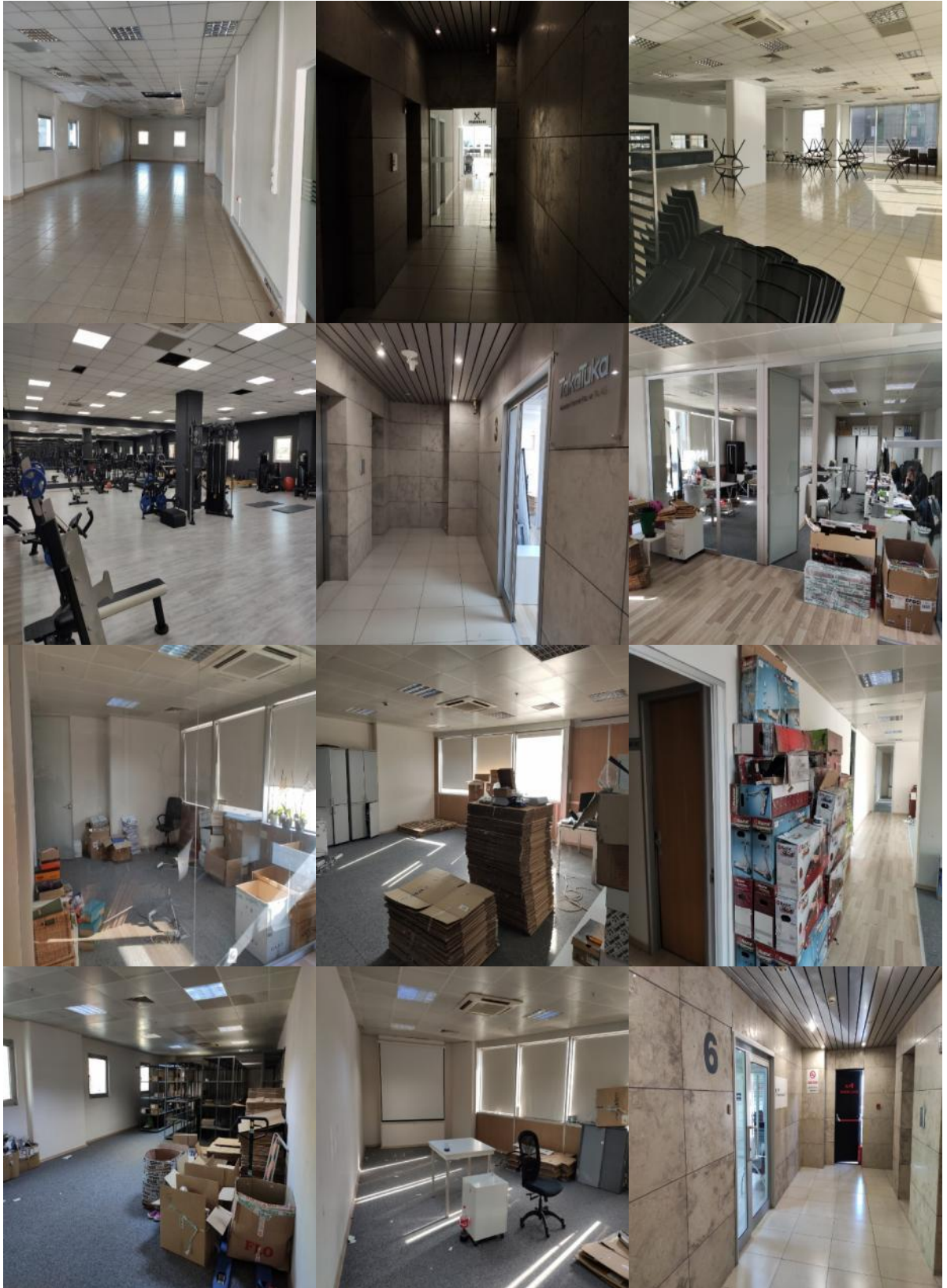
12.EKLER

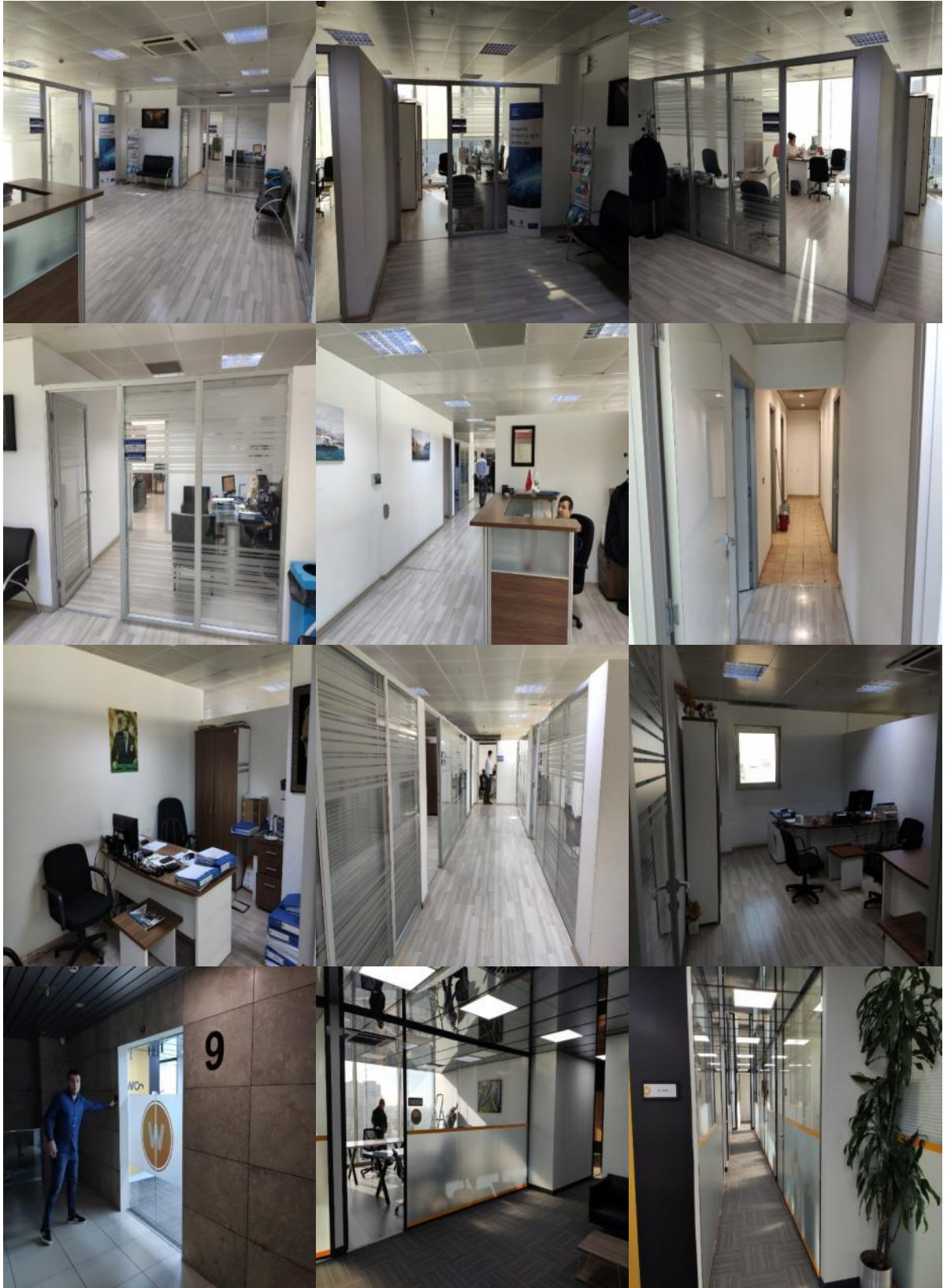


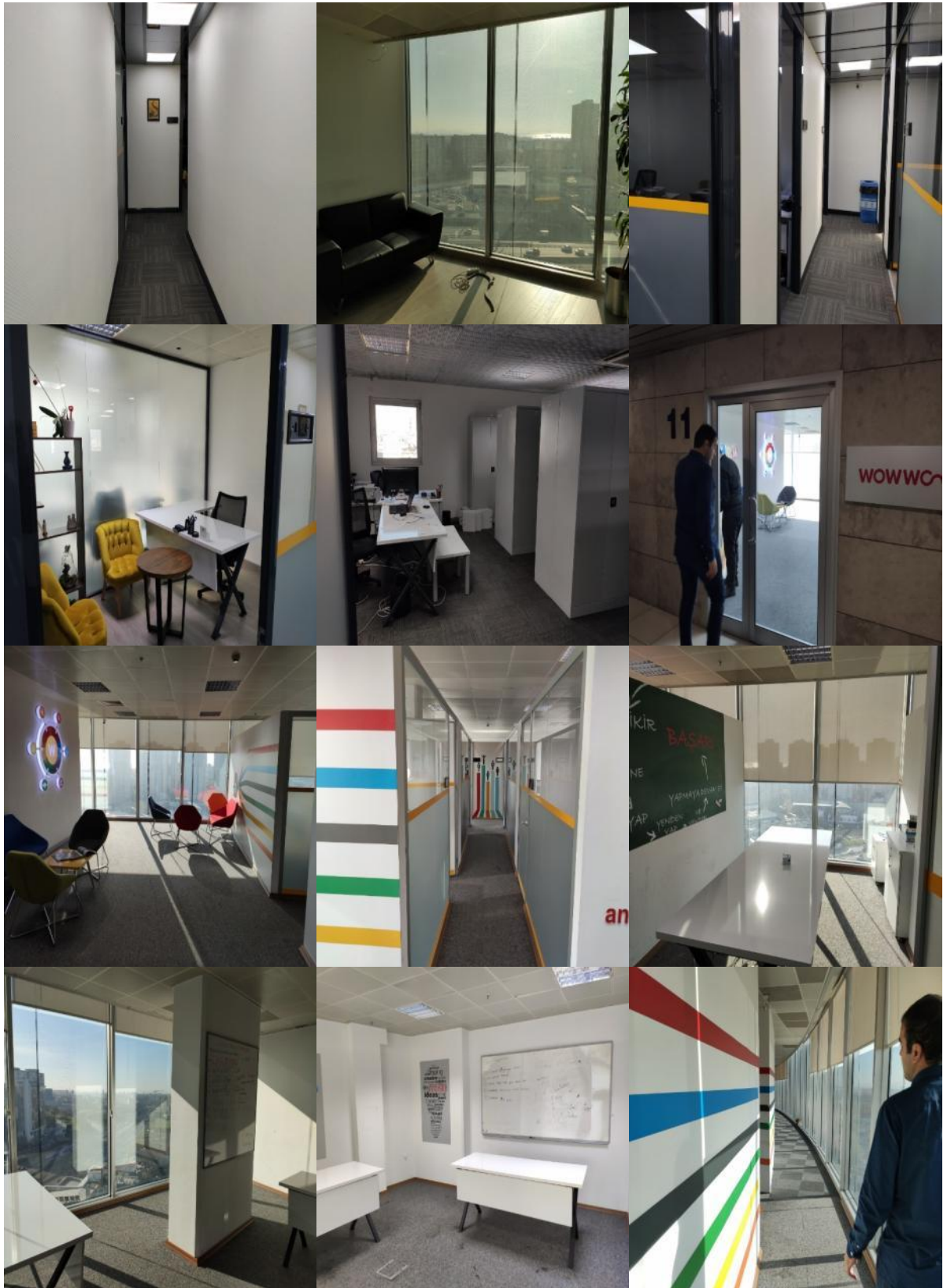


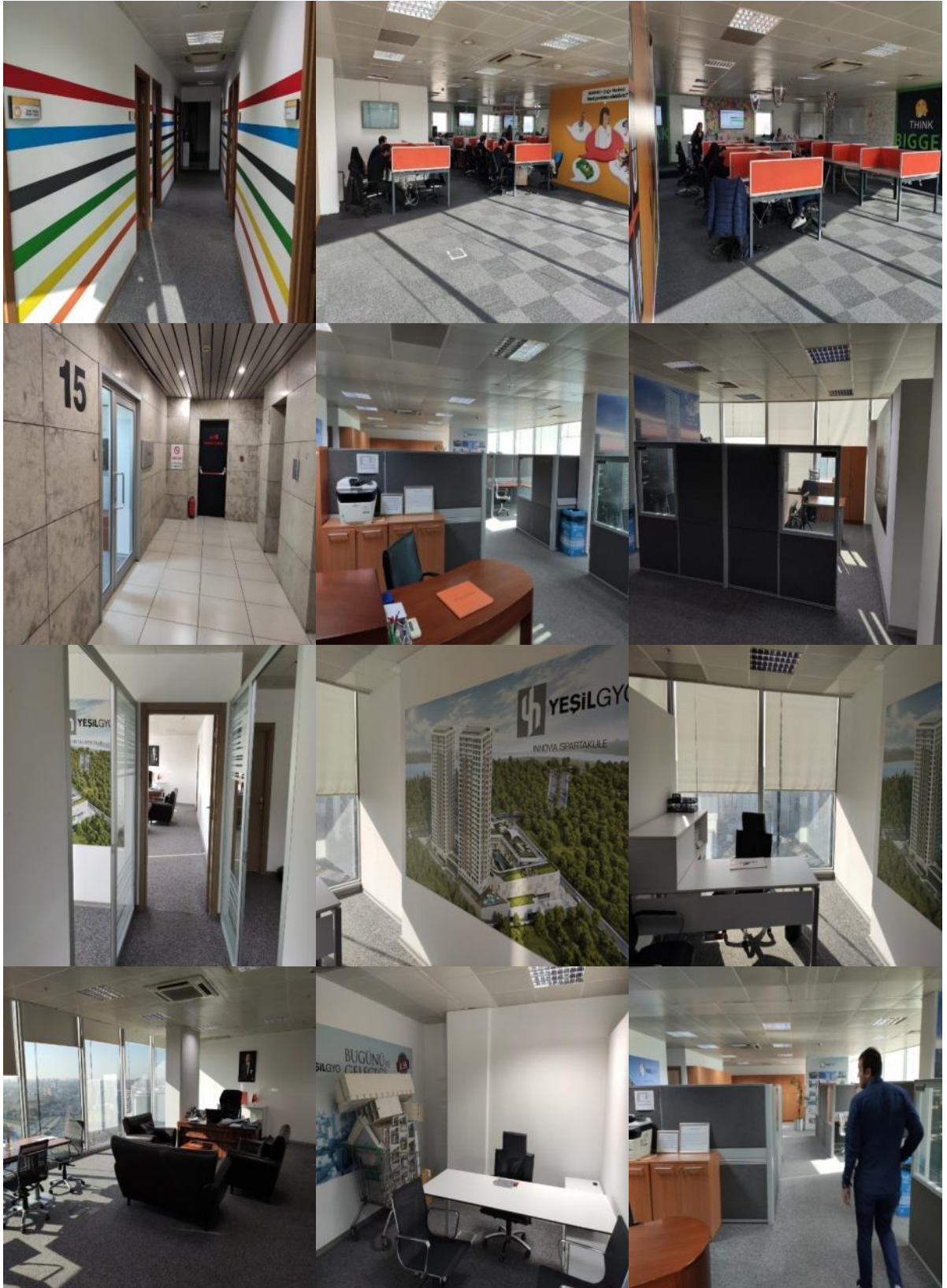


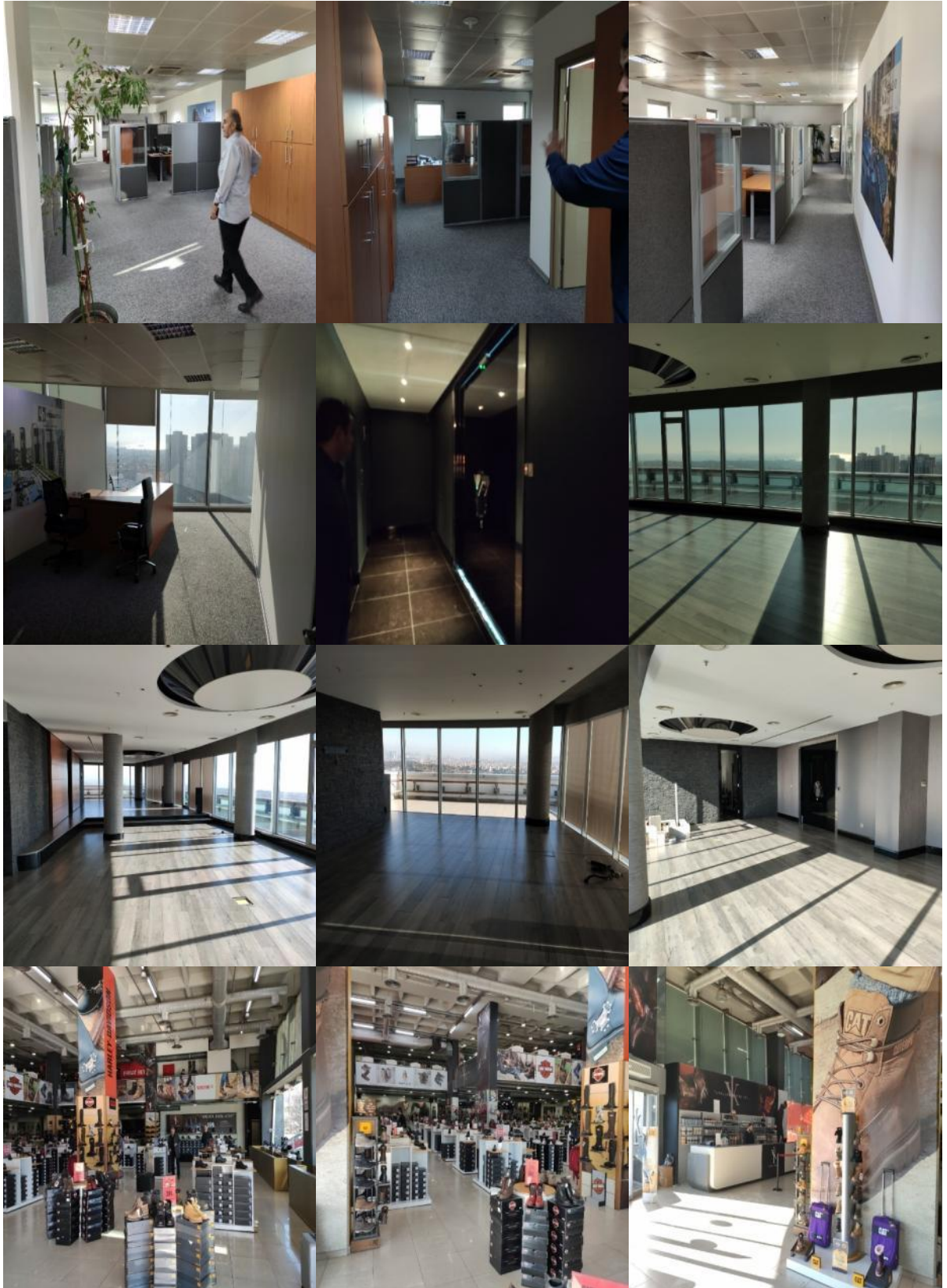


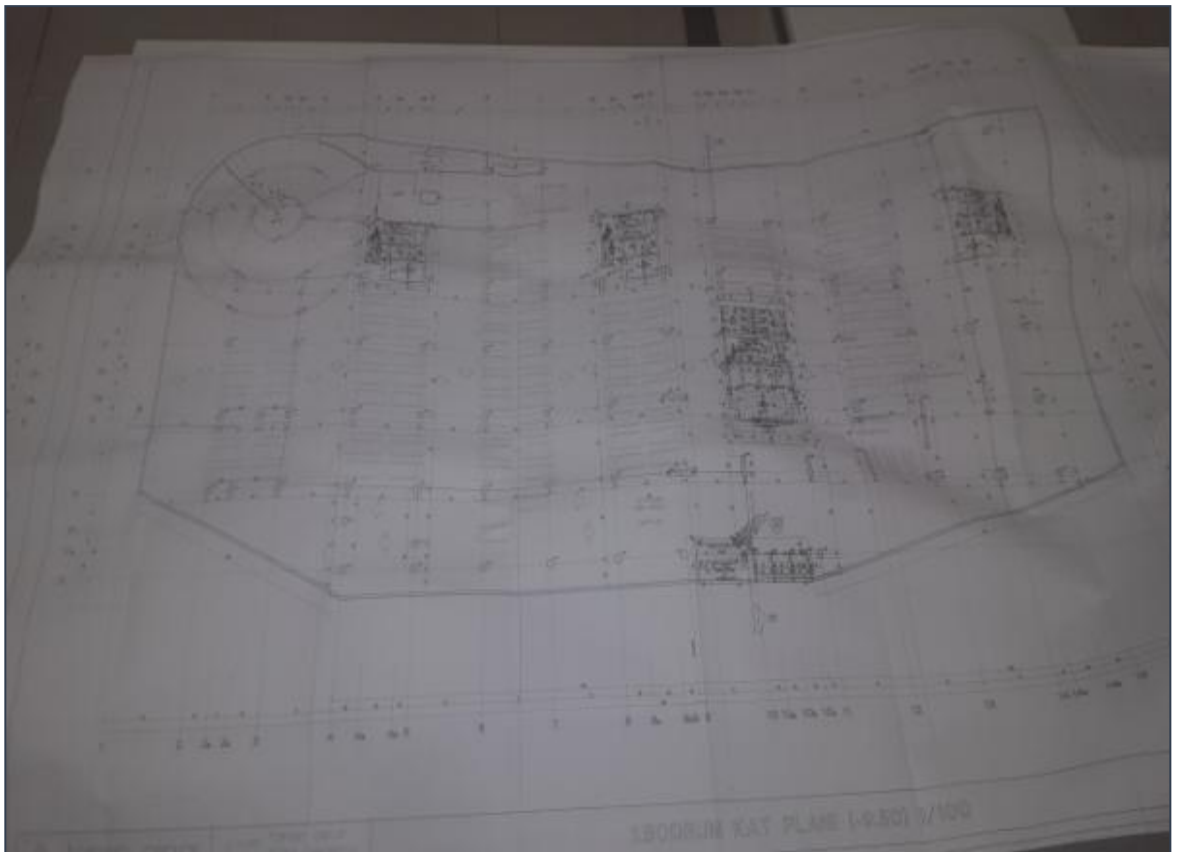


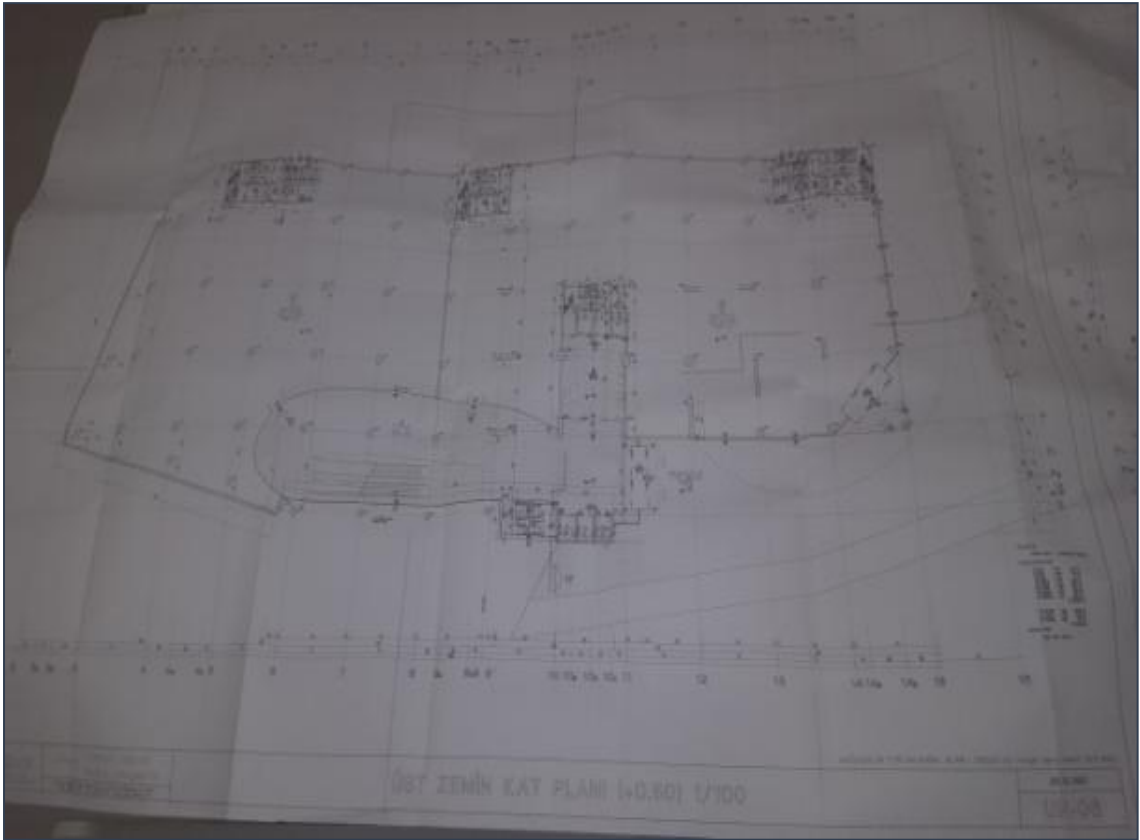


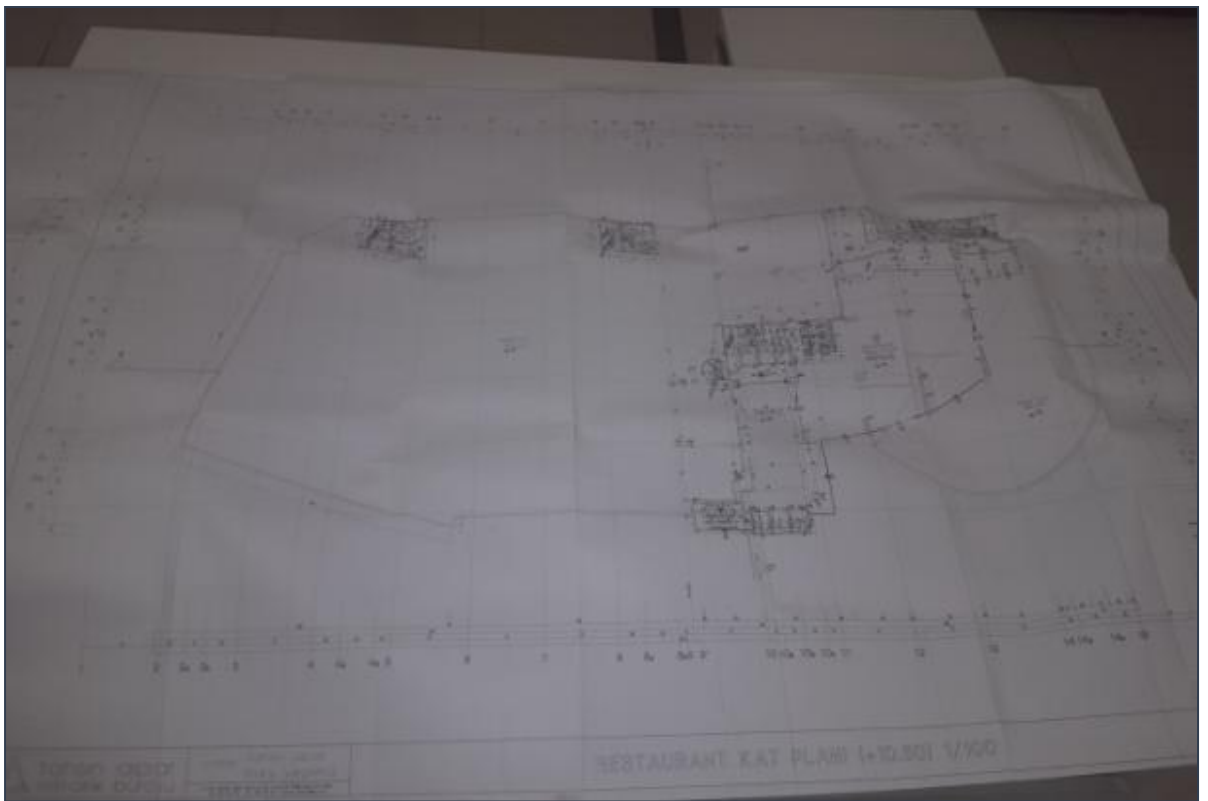


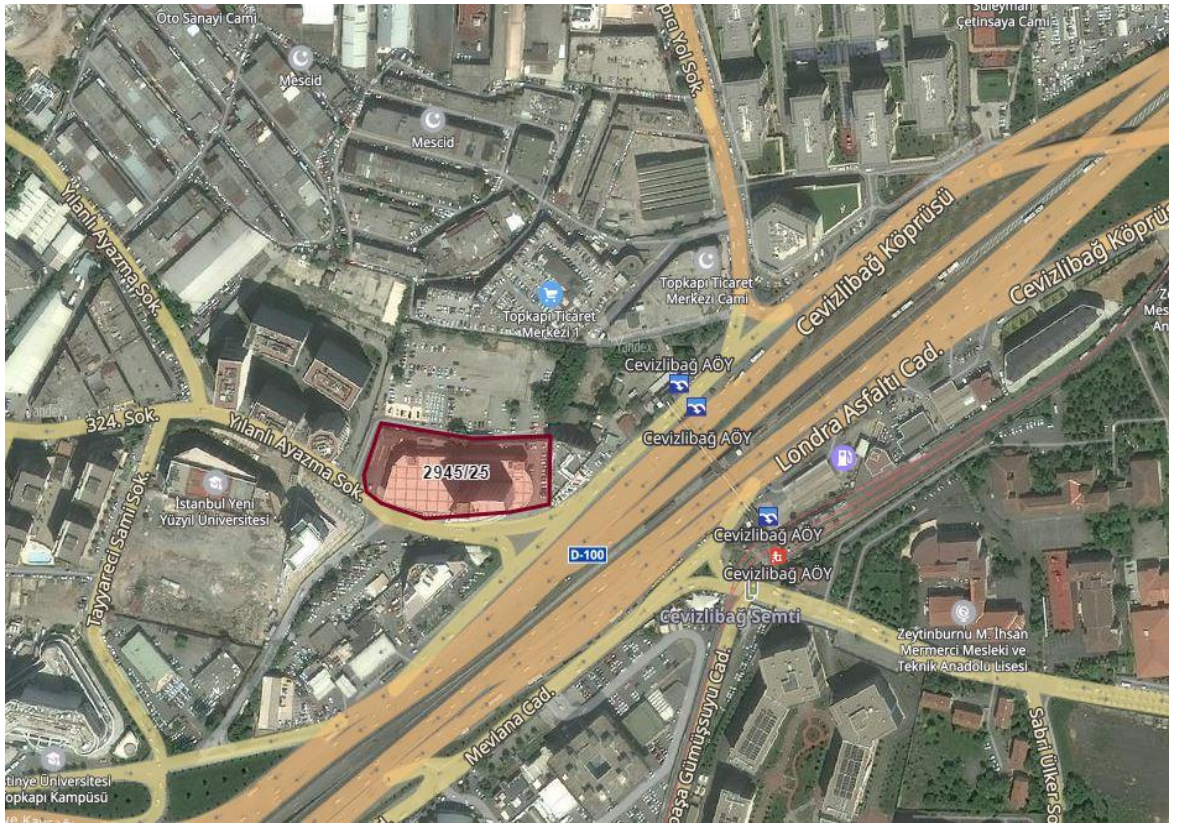
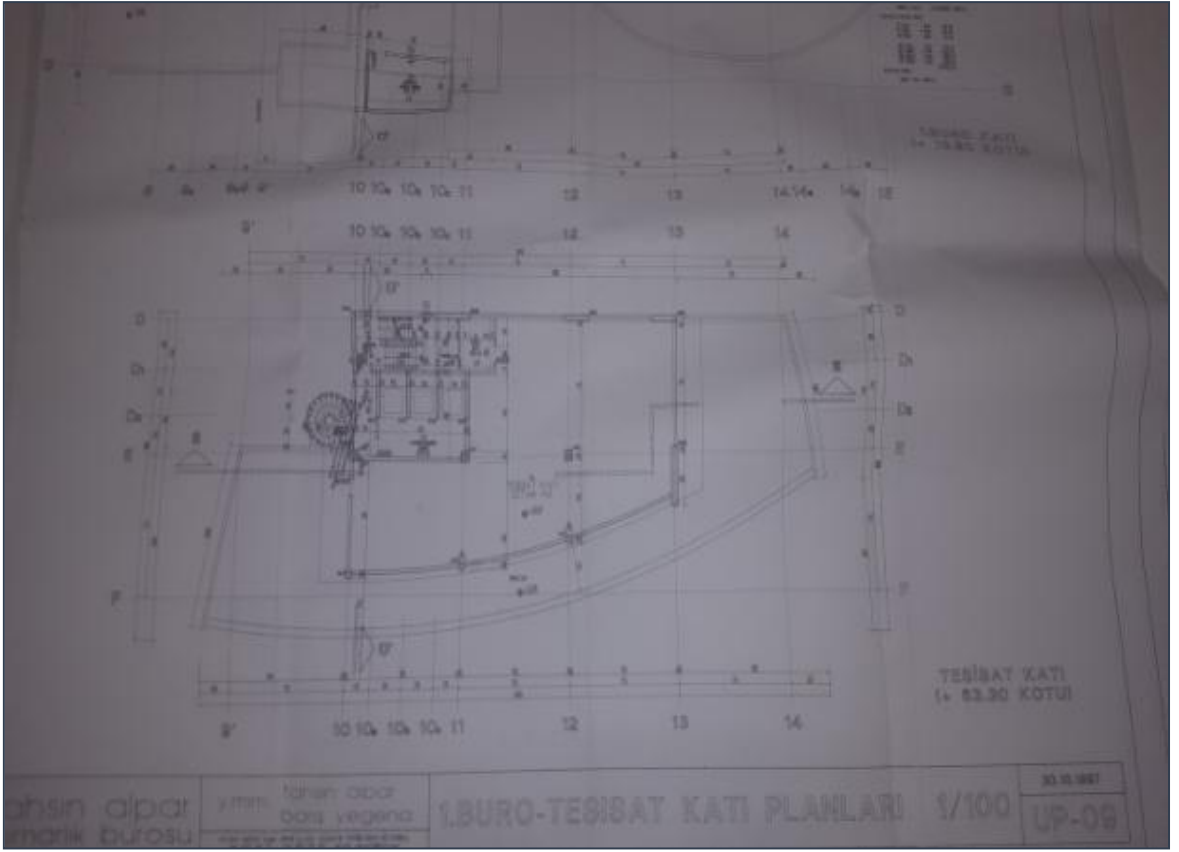














T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



0306180000400001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : PK054JY2
Başvuru Numarası : 5544282
Bünyelene Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİREM İpe verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	1	İSTANBUL, İpe ZEYTİNLİĞİ Mahalle: MALTEPE, Caddesi/Sokak: YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:15, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşimsiz BİREM Alanı	1	1415.00 m ²
Beşimsiz BİREM Numarası	1	0

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : U62TE75J
Başvuru Numarası : 5544500
Bünyelene Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİREM İpe verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	2	İSTANBUL, İpe ZEYTİNLİĞİ, Mahalle: MALTEPE, Caddesi/Sokak: YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:15, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşimsiz BİREM Alanı	1	657.48 m ²
Beşimsiz BİREM Numarası	1	4

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barokulla Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barkod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



0000100004471001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : UFFCP2LF
Başvuru Numarası : 5544731
Bünyelene Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİREM İpe verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	1	İSTANBUL, İpe ZEYTİNLİĞİ Mahalle: MALTEPE, Caddesi/Sokak: YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:15, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşimsiz BİREM Alanı	1	721.01 m ²
Beşimsiz BİREM Numarası	1	0

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barikodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barikod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : GVSE25HV
Başvuru Numarası : 5548948
Bünyan Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİGİM İpti verilecek.
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	2	İSTANBUL, İlçe ZEYTİNLİBİRLİK, Mahalle MALTEPE, Caddesi/Sokak YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:15, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7132.30 m ²
Beşimsiz BİGİM Alanı	1	4195.81 m ²
Beşimsiz BİGİM Numarası	1	6

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarımızı yaklaşımla öğrenebilirsiniz e-İmarat Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması sayesinde de yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : GY4VCDP6
Başvuru Numarası : 5545273
Bünyelene Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİBİM İpe verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	2	İSTANBUL, İpe ZEYTİNLİĞİ Mahalle: MALTEPE, Caddesi/Sokak: YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:17, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşimsiz BİBİM Alanı	1	1805.20 m ²
Beşimsiz BİBİM Numarası	1	7

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : RBHJ9J7C
Başvuru Numarası : 5545395
Bünyelene Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİREM İpe verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	2	İSTANBUL, İpe ZEYTİNLİĞİ Mahalle: MALTEPE, Caddesi/Sokak: YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:17 A, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşimsiz BİREM Alanı	1	2488.37 m ²
Beşimsiz BİREM Numarası	1	8

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CGS010000402101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : CFG8DT5H
Başvuru Numarası : 5543251
Bünyelene Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşensüz BİREM İpe verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	2	İSTANBUL, İpe ZEYTİNLİĞİ Mahalle: MALTEPE, Caddesi/Sokak: YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:17, Adı:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşensüz BİREM Alanı	1	179.55 m ²
Beşensüz BİREM Numarası	1	13

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : A7RAKRAD
Başvuru Numarası : 5543381
Bünyan Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİREM için verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	1	İSTANBUL, İlçe ZEYTİNLİBİRLİĞİ, Mahalle MALTEPE, Caddesi/Sokak YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:17, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşimsiz BİREM Alanı	1	239.02 m ²
Beşimsiz BİREM Numarası	1	14

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : Z1485T7S
Başvuru Numarası : 5543522
Bünyanlama Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİREM İpe verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	2	İSTANBUL, İpe ZEYTİNLİĞİ Mahalle: MALTEPE, Caddesi/Sokak: YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:17, Adı:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşimsiz BİREM Alanı	1	55.52 m ²
Beşimsiz BİREM Numarası	1	10

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : YEF298GU
Başvuru Numarası : 5543789
Bünyan Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİREM için verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	2	İSTANBUL, İlçe ZEYTİNLİĞİ, Mahalle MALTEPE, Caddesi/Sokak YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:17, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133,30 m ²
Beşimsiz BİREM Alanı	1	258,49 m ²
Beşimsiz BİREM Numarası	1	17

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-İmarat Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : NSZRDFLG
Başvuru Numarası : 5543908
Bünyanlama Tarihi : 30.06.2018

Belgenin Kapsamı	1	Beşimsiz BİBİM için verilecek,
Belgenin Niteliği	2	TİCARİ
Yapının Adresi	2	İSTANBUL, İlçe ZEYTİNLİBİRLİK, Mahalle MALTEPE, Caddesi/Sokak YILANLI AYAZMA SOKAK, Dış Kapı No:17, Ada:2945, Pansel:25
Arsa Alanı	1	7133.30 m ²
Beşimsiz BİBİM Alanı	1	626.81 m ²
Beşimsiz BİBİM Numarası	1	33

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.mekkiye.gov.tr/csb-umar-burasi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla jikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod
okunularak kontrol edilebilir.



GYO YAZISI



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, 2945 Ada, 25 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, yıllık 226.000.000,00.-TL tutarlı, 28.11.2014 tarih, 14451 yevmiye numaralı, 2. dereceden, 96.000.000,00.-USD tutarlı, 02.12.2014 tarih, 14568 yevmiye numaralı, 1/2. dereceden, 226.000.000,00.-TL tutarlı, 19.12.2014 tarih, 15564 yevmiye numaralı, 2. dereceden, 96.000.000,00.-USD tutarlı, 19.12.2014 tarih, 15564 yevmiye numaralı, 3. dereceden, 44.000.000,00.-TL tutarlı, 24.06.2015 tarih, 8225 yevmiye numaralı ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SPK-BDDK- LİSANS

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.11.2008

No : 400890

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdem YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401869

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Ulaş DEMİRAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.399 - 657

6/07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks Residence E-1 Blok Kat:3/23
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi: 04.05.2011 tarih ve 10619 sayı ile Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi' de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 30.06.2011 tarih ve 20 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri:VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-114 - 23346

20 Kasım 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi 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 Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr