

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_192)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

" 75 BAĞIMSIZ BÖLÜM "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1 TALEP TARİHİ
- 2.2 RAPOR NUMARASI
- 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 2.4 RAPOR TARİHİ
- 2.5 RAPORUN KAPSAMI
- 2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
- 2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
- 2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

- 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
- 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (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 VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

11. SONUÇ

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

12. EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- _ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- _ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- _ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- _ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- _ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- _ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- _ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- _ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- _ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- _ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018_192_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak posta adresinde ve imarın 2945 ada 51 parselinde kain arsa üzerinde inşa edilmesi planlanan 75 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 31.10.2018 tarih-192 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 168 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 36.355.000.-TL (Otuzaltımilyonüçyüzelli beşbinlira), 28.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 216 sayılı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 39.990.500.-TL (OtuzdokuzmilyondokuzyüzdoksanbinbeşyüzTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

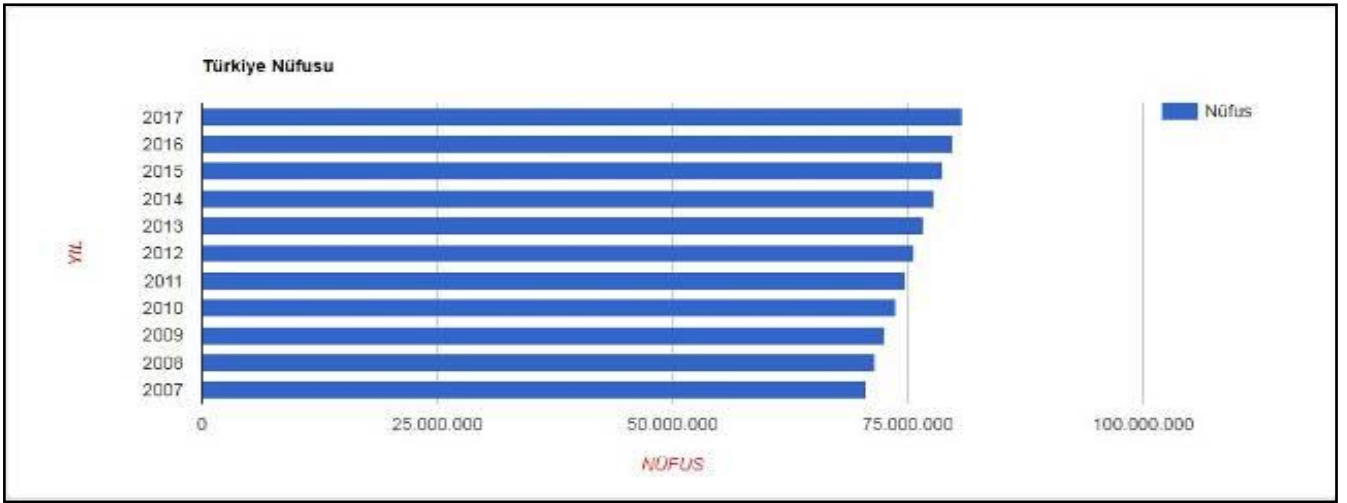
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

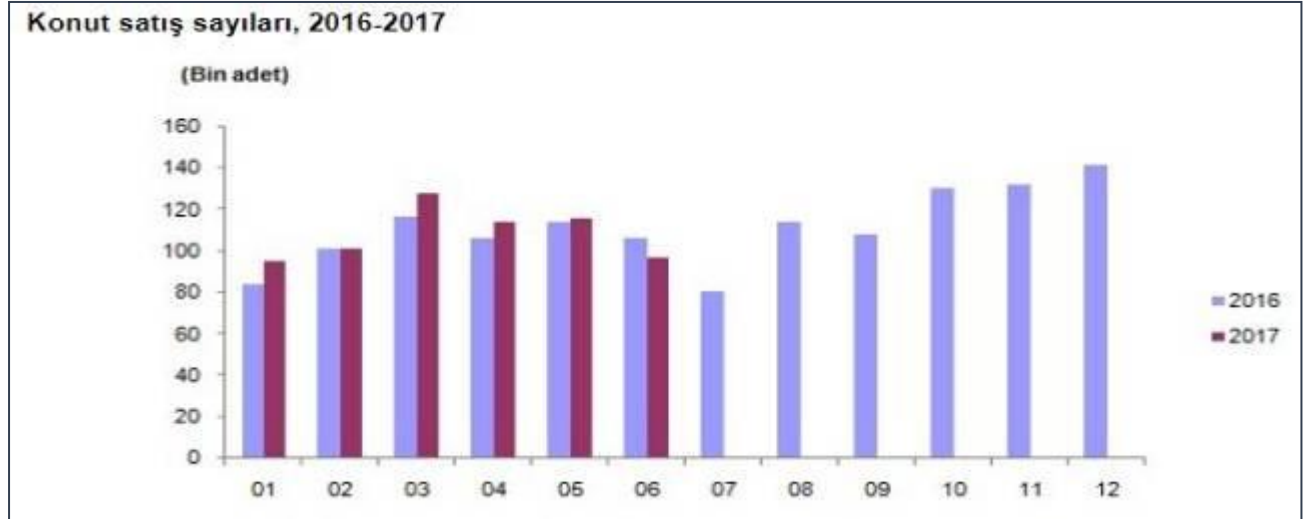
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

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

Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünmüyoruz.

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



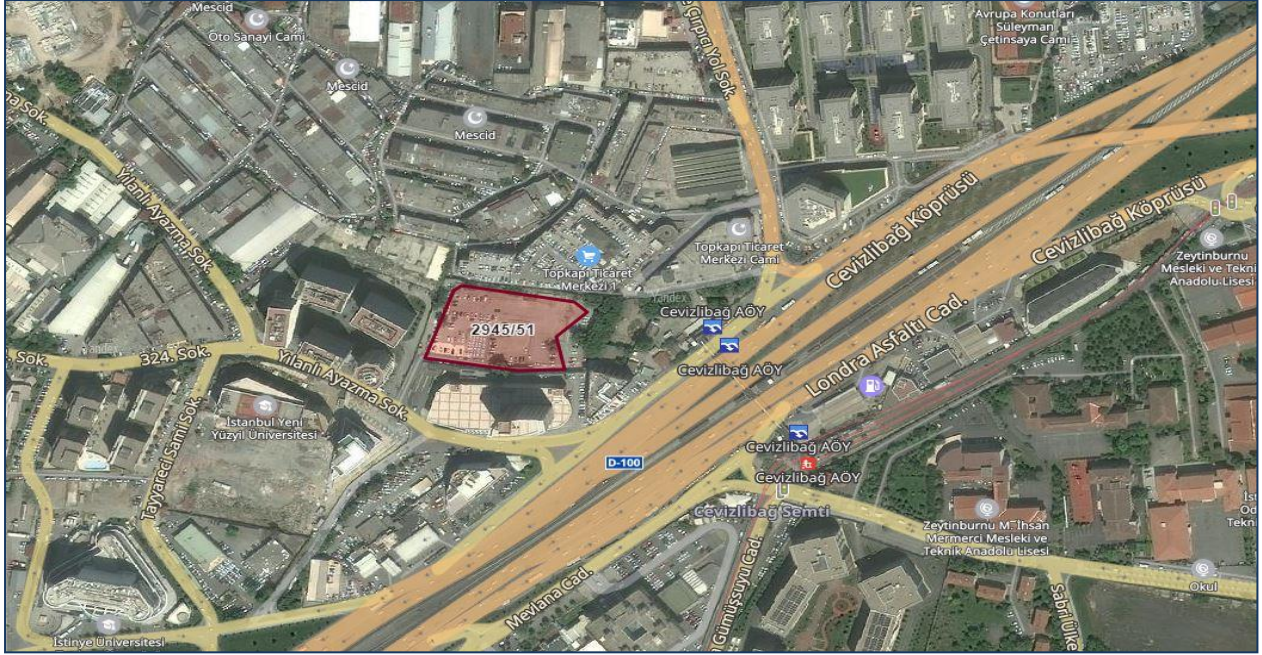
İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.366.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak üzerinde yer almaktadır. 2945 ada 51 parsel ulaşım için Mevlevihane Yolu Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken, sağda bulunan isimsiz yola döndürülür. Bu noktadan sonra yaklaşık 70 m ilerlendiğinde, sağ kolda konu taşınmaza ulaşılır.

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

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi sınırları içerisinde kalan 2945 ada 51 parsel, tapu kayıtlarına göre 6.342,68 m2 alana sahip olup, " ARSA " vasıflıdır. Halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün	
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği	
İlçesi	ZEYTİNBURNU	Ada No	2945	Arsa Payı	
Bucağı		Parsel No	51	Blok No	
Mahallesi	MERKEZEFENDİ MAHALLESİ	Niteliği	ARSA	Kat No	
Köyü		Yüzölçümü	6.342,68 m ²	Bağımsız Bölüm No	
Sokağı		Yevmiye No	15419	Eklentisi	
Mevkii		Cilt No	98	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	9595		Kat İrtifakı
Tapunun Edinme Tarihi ve Edinme Sebebi					Cins Tahsisli
Tarih	17.12.2014	Edinme Sebebi	İfraz İşlemi		Arsa Tapusu
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse
	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.				102651/915850
	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.				813199/915850
Önceki Mülk Sahipleri	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri				
	Değişiklik bulunmamaktadır.				

31.12.2018 tarihinde saat 09:29' da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 2945 ada 51 parsel üzerinde aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

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

- BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/703 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (09.10.2018 tarih-12378 yevmiye)

- BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/11/2018 tarih 2018/797 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (02.11.2018 tarih-13847 yevmiye)

Şerhler Hanesinde (her iki hisse üzerinde müştereken);

- Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 18/09/2018 tarih 831634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1066821.06 TL (Alacaklı : davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü)(18.09.2018 tarih-11341 yevmiye)

- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 4.İCRA DAİRESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı : ÖZKAN ARICI lehine haciz işlenmiştir. (04.10.2018 tarih-12127 yevmiye)

- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı : OĞUZHAN AÇIL lehine haciz işlenmiştir. (04.10.2018 tarih-12133 yevmiye)

İpotek Hanesinde (102651/915850 hissede);

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 1. dereceden 8.200.000-TL tutarında ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih-14682 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 2. dereceden 4.000.000 USD tutarında ipotek mevcuttur. (03.12.2014 tarih-14703 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 3. dereceden 38.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih-8224 yevmiye)

İpotek Hanesinde (813199/915850 hissede);

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 1. dereceden 82.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih-14731 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 2. dereceden 37.000.000,00 USD tutarında ipotek mevcuttur. (04.12.2014 tarih-14744 yevmiye)

- Türkiye Halkbankası A.Ş. lehine 3. dereceden 38.000.000,00 TL tutarında ipotek mevcuttur. (24.06.2015 tarih-8224 yevmiye)

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
31.12.2018 tarihinde saat 09:29' da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 2945 ada 51 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 102651 /91585 hissesi 17.12.2014 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş., 813199 /91585 hissesi 17.12.2014 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. adına tescil edilmiştir.
ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Taşınmazın imar durumu için Zeytinburnu Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Zeytinburnu Belediyesi İmar Durum Bürosu'ndan alınan bilgiye göre 2945 ada 51 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Maltepe Uygulama İmar Planı kapsamında; " E: 2,00, ayırık nizam" yapılaşma şartlarına sahip olup Merkezi İş Alanı içerisinde bulunmaktadır. Yaklaşık 50 m2' lik kısmı " Kapalı ve Açık Semt Spor Sahası " içinde kalmaktadır. 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.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi taşınmazın devredilebilmesine engel değildir. Riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapıların yasal süresi içerisinde yıkılmıştır. GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle taşınmaz devredilemez durumdadır. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.**

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. Riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapıların yasal süresi içerisinde yıkılmıştır. GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazların üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

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.

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

Söz konusu taşınmazın dosyası Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer almaktadır. Taşınmaza ait 09.11.2016 tarihli onaylı mimari projesi, A Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74166 nolu yeni yapı ruhsatı, B Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74165 ve C Blok için alınan 14.11.2016 tarih 74164 nolu yeni yapı ruhsatı incelenmiştir. Ayrıca A Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38683 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, B Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38681 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı ve C Blok için alınan 11.07.2017 tarih-38680 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı da ilgili belediyede incelenmiştir. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşılmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

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

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

İmar Durumu:

Zeytinburnu Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 2945 ada 51 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Maltepe Uygulama İmar Planı kapsamında;" E: 2.50, ayırık nizam" yapılaşma şartlarına sahip olup **Merkezi İş Alanı** içerisinde bulunmaktadır. Yaklaşık 50 m2' lik kısmı " Kapalı ve Açık Semt Spor Sahası " içinde kalmaktadır.

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

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

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

Değerleme mevcut bir parsel üzerindeki arsa için yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faiz oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

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

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali,

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

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

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

DÜKKAN EMSALLERİ

Remax Guide, 0212 283 72 73

Taşınmaz ile aynı bölgede, çok yakın lokasyonda, zemin katta konumlu, 140 m2 alanlı dükkan 2.550.000.-TL bedelle satılıktır. **(18.214 TL/m2)**

Özgüler Gayrimenkul, 0532 594 18 57

Taşınmaz ile aynı bölgede, Nef 13 Projesi dahilinde, zemin katta konumlu, 90 m2 alanlı dükkan 1.350.000.-TL bedelle satılıktır. **(15.000 TL/m2)**

Levent Emlak, 0212 284 24 41

Taşınmaz ile aynı bölgede, çok yakın lokasyonda, zemin+asma katta konumlu, 230 m2 alanlı dükkan 4.025.000.-TL bedelle satılıktır. **(17.500 TL/m2)**

Doğru Gayrimenkul, 0 212 653 68 68

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, değerlemesi yapılan taşınmazlara göre inşaat özellikleri bakımından şerefiyesi daha yüksek, 100 m2 alanlı mağaza 10.000 TL/ay bedelle kiralıktır.
(100,00 TL/m2 * 0.75 (yüksek şerefiye) = 75,00 TL/m2)

ARSA EMSALLERİ

Palancı Emlak, 0 212 483 20 50

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, E-5 cepheli, 3.500 m2 MİA imarlı, E: 2.50, Hmaks: 55,00 m arsa 80.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz E-5 cepheli olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır.
(22.857 TL/m2 * 0.70 (yüksek şerefiye) = 16.000 TL/m2)

Palancı Emlak, 0 212 483 20 50

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, 4.000 m2 ticaret+konut imarlı, E: 2.00 arsa 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. **(15.000 TL/m2)**

Palancı Emlak, 0 212 483 20 50

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, 4.200 m2 ticaret+konut imarlı, E: 2.00 arsa 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. **(14.286 TL/m2)**

* Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 15.500.-TL/m2 alınmıştır.

MESKEN EMSALLERİ

Remax Yuvam, 0 (212) 801 31 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Avrupa Konutları Projesinde, 3. katta konumlu, 1+1 60 m2 alanlı mesken 750.000 TL bedelle satılıktır. **(12.500.-TL/m2)**

Avrupa Gayrimenkul, 0 (212) 609 61 75

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Avrupa Konutları Projesinde, 7. katta konumlu, 1+1 60 m2 alanlı mesken 800.000 TL bedelle satılıktır. **(13.333.-TL/m2)**

Remax Joker, 0 (533) 762 56 31

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nef 13 Projesinde, 2. katta konumlu, 1+1 26 m2 alanlı mesken 310.000 TL bedelle satılıktır. **(11.923.-TL/m2)**

Doğru Gayrimenkul, 0 (212) 653 68 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Nef 13 Projesinde, 14. katta konumlu, 1+1 45 m2 alanlı mesken 1.750 TL bedelle kiralıktır. **(38,88.-TL/m2/ay)**

Doğru Gayrimenkul, 0 (212) 653 68 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan İnistanbul Projesinde, 8. katta konumlu, 1+1 70 m2 alanlı mesken 2.500 TL bedelle kiralıktır. **(35,71.-TL/m2/ay)**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden durumu yukarıda tapu kayıtları bölümünde açıklanmıştır.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahiptir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusudur.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken ve işyeri 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 İlçe merkezine yakın konumda yer alması, konumunun elverişli olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyona hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Doğrudan İndirgeme Yöntemi Kabulleri

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmazın Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

KONUTLAR İÇİN

Ortalama m2 satış değeri : 13.000 TL/m2, Ortalama m2 kira değeri : 37,50 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 13.000 / 37,50 = 347 Ay /12 Ay = 29 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 29 = % 3,45 olarak belirlenmiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
379 ADET MESKEN	496.185,00	5.954.220,00	3,45	172.586.087,00

MAĞAZALAR İÇİN

Ortalama m2 satış değeri : 18.000 TL/m2, Ortalama m2 kira değeri : 75 TL/m2

Satış Değeri / kira değeri : 18.000 / 75 = 240 Ay /12 Ay = 20 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 20 = % 5,00 olarak belirlenmiştir.

AÇIKLAMA	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
21 ADET MAĞAZA	185.824,50	2.229.894,00	5,00	44.597.880,00

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemelerde; yakın mesafedeki Avrupa Konutları ve Nef Projesindeki kiralık fiyatları baz alınmış olup, bölgedeki dairelerin m2 kira değerlerinin konutlar için 37,50,-TL/m2, mağazalar için 75,-TL/m2 civarında olduğu tespit edilmiştir.

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

TOPKAPI ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 379 ADET B.B.' ÜN % 100 TAMAMLANMASI HALİNDE BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	177.226.830.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	172.586.087,00
TOPKAPI ELEXIA PROJESİ DAHİLİNDEKİ 21 ADET B.B.' ÜN % 100 TAMAMLANMASI HALİNDE BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	53.873.143.-TL
DOĞRUDAN İNDİRGEME YÖNTEMİ	44.597.880,00

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme yapılan taşınmazların Yapı Ruhsatları mevcut olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşaat başlamamıştır.

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

Taşınmaz üzerinde yer alan riskli yapı şerhi taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel değildir. Riskli yapı olarak belirlenen mevcut yapıların yasal süresi içerisinde yıkılmıştır. GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. **Konu taşınmazların üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları nedeniyle portföye alınmaları mümkün görünmemektedir.**

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.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 37 (Otuzyed) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir. İlgili projenin arsa değeri ile satış vaadi sözleşmesi ve listesi ekte verilen Yeşil GYO' ya ait 75 adet konutun toplam değeri aşağıda verilmiştir.

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

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

* Arsa Değeri:

98.311.540.-TL (DoksansekizmilyonüçyüzonbirbinbeşyüzkırkTürkLirası)

~ 16.241.788.-EURO (OnaltımilyonikiyüzkırkbirbinyediyüzseksensekizEuro)

~ 18.582.656.-USD (OnsekizmilyonbeşyüzseksenikibinaltıyüzellialtıAmerikanDoları)



* Proje bünyesinde yer alan, Yeşil GYO' nun maliki olduğu 75 adet konutun % 100 tamamlanması halinde bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki toplam değeri:

34.791.735.-TL (OtuzdörtmilyonyediyüzdoksanbirbinyediyüzotuzbeşTürkLirası)

~ 5.747.850.-EURO (BeşmilyonyediyüzkırkyedibinsekizyüzellialtıEuro)

~ 6.576.266.-USD (AltımilyonbeşyüzyetmişaltıbinikiyüzaltmışaltıAmerikanDoları)

*(Hesaplamalarda 31.12.2018 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 5.2905.-TL, EURO Satış Kuru 6.0530.-TL olarak alınmıştır.)

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

12.EKLER



TAKYİDAT

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: AHMET ORAL Tarih: 12/31/2018 9:29:24 AM
MakbuzNo: 182418258045 DekontNo: 20181231-1306-F00937 BaşvuruNo: 25804

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2945/51
Taşınmaz ID:	87386541	Yüzölçüm(m2):	8342.68
İl/İlçe	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Zeytinburnu TM		
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZEFENDİ M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	88/3555		
Kayıt Durum:	Akrif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	-	Zeytinburnu TM 27/11/2014 - 14345	-
Beyan	BAKIRKÖY 5. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/703 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	-	Zeytinburnu TM 08/10/2018 - 12378	-
Beyan	BAKIRKÖY 1. TUKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/11/2018 tarih 2018/797 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	-	Zeytinburnu TM 02/11/2018 - 13647	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 287262852	(SN:7810412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM ÖZELCELİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:8500459611	-	102651 / 915850	710.91	Zeytinburnu TM İfraz İşlemi (TSM) 17/12/2014 - 15419	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------	-----------------------------------

Serh	Kamu Hacri : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1066821.06 TL (Alacaklı : davutpasa vergi dairesi müdürlüğü)	-	Zeytinburnu TM 18/09/2018 - 11341	-
Serh	İcraî Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı : ÖZKAN ARICI lehine haciz işlenmiştir.	-	Zeytinburnu TM 04/10/2018 - 12127	-
Serh	İcraî Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı : ÖZÜZHAN AÇIL lehine haciz işlenmiştir.	-	Zeytinburnu TM 04/10/2018 - 12133	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,	8200000.00TL	436	1/0		Zeytinburnu TM 03/12/2014 - 14682	Yok
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,	4000000.00USD	416	2/0	F.B.K	Zeytinburnu TM 03/12/2014 - 14703	Yok
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,	38000000.00TL	436 Değişken	3/0	F.B.K.	Zeytinburnu TM 24/06/2015 - 8224	Var

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 287262853	(SN:7810412) YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM ÖZELCELİK ANONİM ŞİRKETİ VKN:8500459611	-	813199 / 915850	5631.77	Zeytinburnu TM İfraz İşlemi (TSM) 17/12/2014 - 15419	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Hacri : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831634 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1066821.06 TL (Alacaklı : davutpasa vergi dairesi müdürlüğü)	-	Zeytinburnu TM 18/09/2018 - 11341	-
Serh	İcraî Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı : ÖZKAN ARICI lehine haciz işlenmiştir.	-	Zeytinburnu TM 04/10/2018 - 12127	-

Serh	İcraî Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı : ÖZÜZHAN AÇIL lehine haciz işlenmiştir.	-	Zeytinburnu TM 04/10/2018 - 12133	-
------	---	---	---	---

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,	82000000.00TL	436	1/0		Zeytinburnu TM 04/12/2014 - 14731	Yok
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,	37000000.00USD	416	2/0	F.B.K	Zeytinburnu TM 04/12/2014 - 14744	Yok
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,	380000000.00TL	436 Değişken	3/0	F.B.K.	Zeytinburnu TM 24/06/2015 - 8224	Var

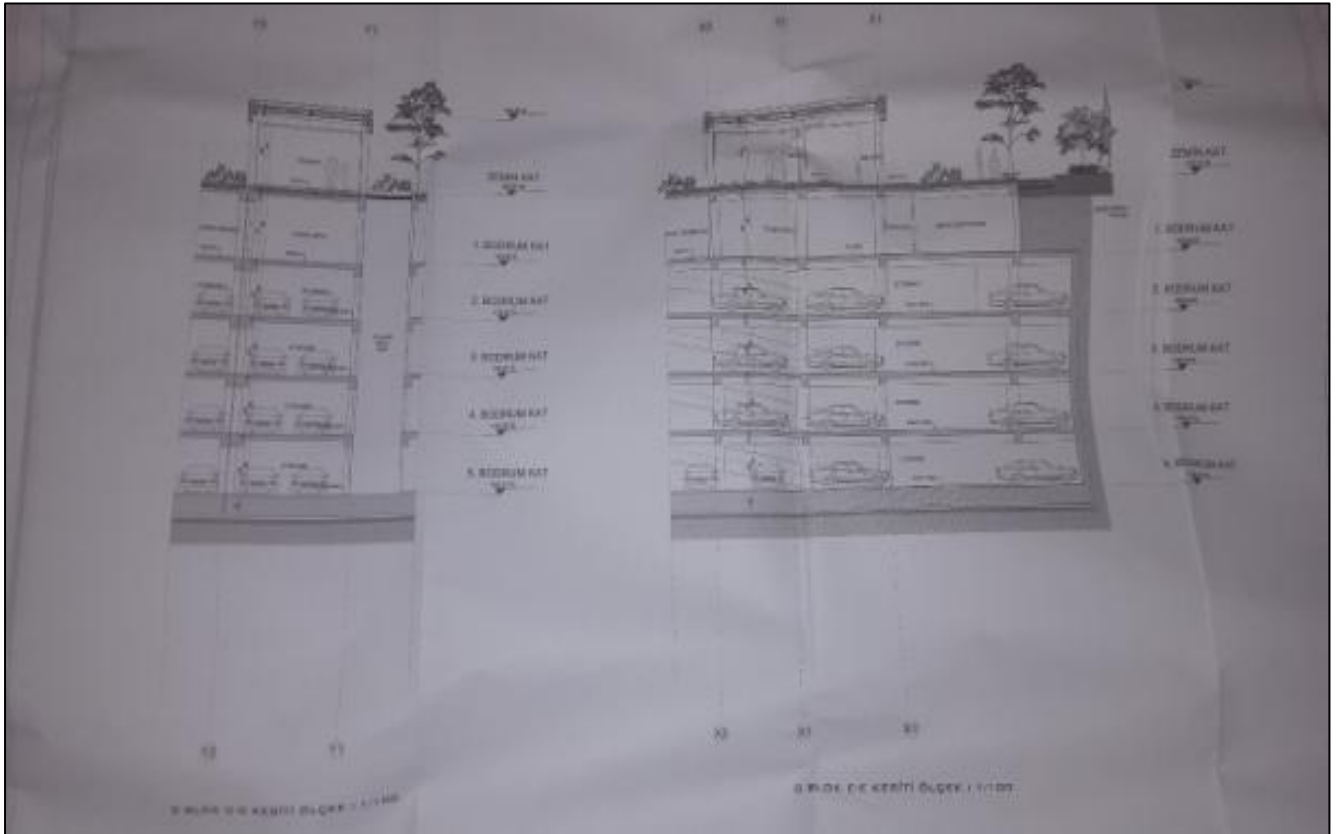
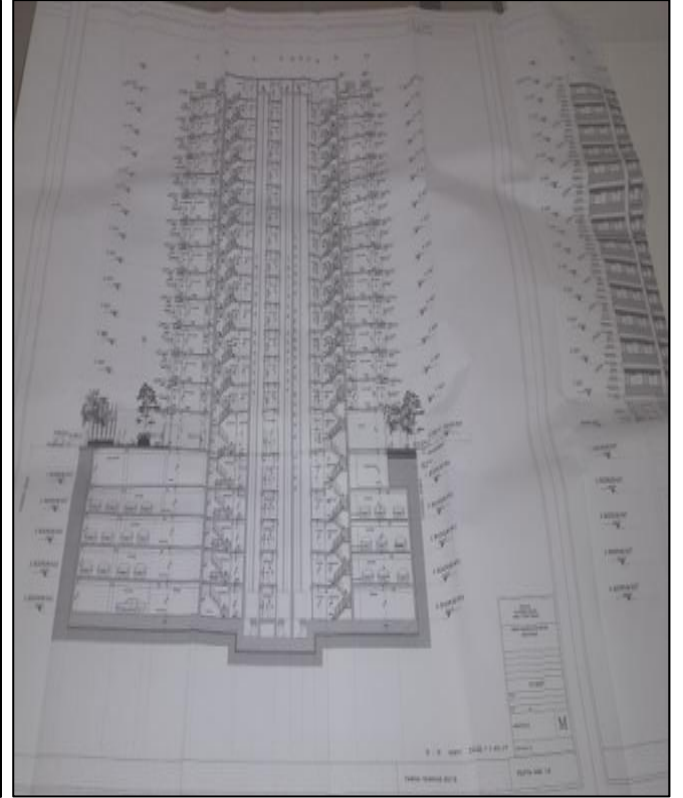
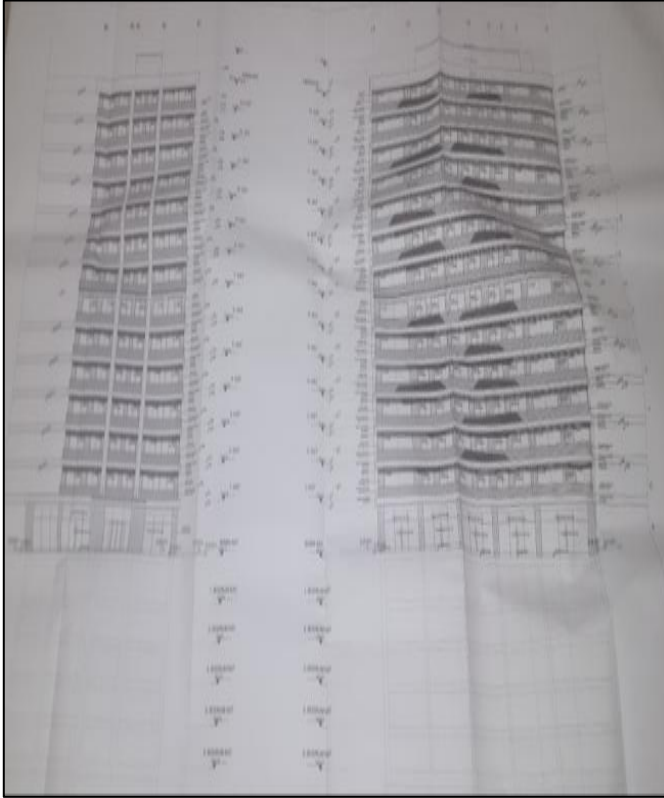
BLOK MİMARİ PROJELERİ



VAZİYET PLANI



KESİTLER



GYO YAZISI



Tarih:26.12.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, 2945 Ada, 51 parselde kayıtlı taşınmazın üzerine Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 102651000/915850000 hisse üzerinde, 04.12.2014 tarihli, 14731 yevmiye numaralı, 1. Dereceden 82.000.000 TL tutarlı , 04.12.2014 tarihli, 14744 yevmiye numaralı , 2. Dereceden 37.000.000 USD tutarlı ve 24.06.2015 tarihli, 8224 yevmiye numaralı 3. Dereceden 38.000.000 TL tutarlı ipotek şerhi bulunmakla birlikte , 813199000/915850000 hisse üzerinde ise 03.12.2014 tarih, 14682 yevmiye numaralı , 1. Dereceden 8.200.000 TL tutarlı , 03.12.2014 tarihli, 14703 yevmiye numaralı , 2. Dereceden 4.000.000 USD tutarlı ve 24.06.2015 tarihli, 8224 yevmiye numaralı 3. Dereceden 38.000.000 TL tutarındaki ipotekler, YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin kullandığı proje kredisinin teminatı için tesis edilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Cengiz DİLLİ

YEŞİL GLOBAL İNŞAAT
TURİZM OTELCİLİK A.Ş.
Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270907
Gizli Sic. No: M300311
K. Sic. No: 270907

YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş.

Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15/16 Zeytinburnu / İSTANBUL

Tel: 0212 482 05 00 Fax: 0212 483 33 35

Web: www.yesilglobal.com

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.11.00.0-140-09-1/Ş52/ 29 Haz 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankacılık Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkileştirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde istenilen hususlara "gayrimenkul, gayrimenkul projeli veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlenmesi" hizmeti verme yetkisini verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkileştirilme değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmeliğe yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmeliğe yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurulumuzun yapacağı bildirimlere ilişkin bildirimler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Atalık ve Harizan bölümleri olmak üzere yıla 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurulumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulan 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkileştirilmiş değerlendirme kuruluşlarının özetlemleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmaları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulanlarına ilişkin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili eden personel tarafından yer alan nitelikleri taşınanlar gerektirir, bu durumu tevkif edecek belgelerin dikiminde edilmemesi ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde belirtilen hükümlerini bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin aynı maddeler karşısındaki durumlarını da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektirir, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevcut maddelerle aykırılıkların ilgili kuruluşların halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkileştirilmiş değerlendirme kuruluşlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinize kadrolu personeli olmamakla birlikte sözlümleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmaları için Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyan tapınmadığına ilişkin, bu nitelikleri tevkif edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde belirtilen hükümlere uyumunun güvencesini Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevcut maddelerle aykırılıkların ile karşılanmasında Şirketinize ilişkin Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olacaktır.

Notary Public No: 191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: 0312 451 40 40 Faks: 0312 428 18 71
İnternet adresi: www.dega.org.tr

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

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarını Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlaması (özetlemleri birlikte hazırlanabilir), raporlarını "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz) istenilen yerlere konularak, aramaya, kaliteyi, makul, bütünlüğü ve çevre emsalleri göz önünde alınarak satış kabiliyeti mevcut piyasaya bakılarak göz önünde bulundurulacak şekilde projelendirilmiş duruma ve alana göre değerlendirilerek mutlak yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "Usul raporu" formatında rapor hazırlanmasına ve değerlendirme raporlarının gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkullü kararlaştırılmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m' bein fiyatlama sim raporları mutlak yer verilmesi özen gösterilmesini,

Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporlara değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında piyasa satış ve yönetim kurulunca değerlendirme raporuna imzalamaya yetkili verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmeti veren personelin adı ve soyadları ile imzalanması ve raporların ötek inzal birer özetlerinin mutlak banka güvencelerine hususunda azami özen gösterilmesini,

Gerektikçe değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca hususunda azami özen gösterilmesini, hazırlanan raporların hiçbir beka altında kalmaması bağlamında bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağlam" başlıklı 5 inci ve "Meslek Öneri ve İhtilaf" başlıklı 7 inci maddesinde hükme bağlanan hususları uyarınca hususunda hassasiyet gösterilmesini,

Sözleşmeli olarak rapor hazırlanması için Yönetmeliğin bağlamında ilişkin hükümler çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlanması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili emsalleri gerektirir özkate almışlarında, niteliği yükümlülükleri değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emsal komisyonculuğu yapıldığına tespit edilmiş durumdaki değerlendirme kuruluşlarının emsallerine yönelik tedbirleri alınması,

Sözleşmeli olarak çalışan kişiler hazırlanmış raporlara kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz tabii tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirleri alınması

gerektirmektedir.

Bölgü edinebilmesi ve gereğini rica ederim.

Özgir DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C. BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

#02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.15. 268 4739 15.3.2009
Kona :

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kırıyancı Sok. No:435
06700 GOP / ANKARA

22 OCAK 2013

Bölgü de kaydedilmiştir. 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 Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir.

Konunun görüşülmesi Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 1792 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanması karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirmelerde, değerlendirmeye yapılanın 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Ulaştırılması Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Ulaştırılması Değerleme Standartlarına uyum sağlanmasını ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca Kurulumuzun izine tabi olduğu ve mevzuatı aykırı uygulamalarının tespit edilmesinde Kurulumuzun izine tabi olduğu, çıkarılmaması yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasında gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümlerinde "genel deyimler ve kısaltmalar" başlıklı kısımda yer alan nitelikli bilgilerinin forma formatında uygun olarak tarafınıza hazırlanması emsali bilgilerinin forma Kurulumuz web sayfasında ilgili bölümlerde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini rica ederim.

Çayla HİSARCI
Daire Başkanı

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402508

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR