

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

(Yeşil plaza)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015/1939

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	8
6.1.	TAPU KAYITLARI	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	9
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
7.1.	İMAR DURUMU	9
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR ..	11
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	11
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	12
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	12
8.2.	BÖLGE ANALİZİ	13
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	15
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
10.	AÇIKLAMALAR	17
11.	DEĞERLENDİRME.....	19
12.	FİYATLANDIRMA.....	20
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	26
13.1.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
13.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	27
13.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	27
13.4.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
13.5.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
13.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	27
13.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	27
13.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
14.	SONUÇ.....	29

1. RAPOR ÖZETİ

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
: **Yeşil Plaza**
Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15
Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 01 Aralık 2015 tarih ve 442 - 2015/44 no ile
- DEĞERLEME TARİHİ** : 31 Aralık 2015
- RAPOR TESLİM TARİHİ** : 08 Ocak 2016
- DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Bina
- DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Yeşil GYO 1/2
- TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesi,
Merkezefendi Mahallesi
2945 ada, 25 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
- İMAR DURUMU ÖZETİ** : Kısmen "MİA (Merkezi İş Alanı)", KAKS:2,50,
İnşaat nizamı:Ayrık, kısmen Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı
(Bkz. İmar Durumu)
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **binadaki Yeşil GYO'ya ait 1/2 hissenin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ZEYTİNBURNU İLÇESİ, MERKEZEFENDİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2945 ADA, 25 NOLU PARSELDE KONUMLU BİNADAKİ YEŞİL GYO'YA AİT KISMIN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	96.350.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES : **Yeşil Plaza**
Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15
Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 01 Aralık 2015 tarih ve 442 - 2015/44 no ile

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2015/1939**

DEĞERLEME TARİHİ : 31 Aralık 2015

RAPOR TESLİM TARİHİ : 08 Ocak 2016

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **binadaki Yeşil GYO'na ait 1/2 hissenin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Uygar TOST
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681

RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TARİHİ	19.11.2014	04.04.2012	14.05.2010
RAPOR NUMARASI	2014/2856 (*)	2012/891 (**)	2010/1856 (***)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Tacettin KIZILTEPE (400781)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	168.150.000	134.400.000	92.630.000

(*) Binanın tamamı için hazırlanmıştır.

(**) Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. adına hazırlanmıştır.

(***) Y & Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına hazırlanmıştır

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İŞ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
İRTİBAT BÜROLARI	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŐİMDİKİ SERMAYESİ	: 300.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15 Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: (212) 709 37 45
FAKS NO	: (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,01-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25,37
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ ili, Merkez ilçesi, Barbaros köyü, Tavanlıçeşme mevki, 201 ada1 nolu ile 8103 ve 8104 no'lu parseller (toplam 8.166 m² yüzölçümlü 3 adet arsa)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 38 nolu parselde toplam 14363,02 m² hisse
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 nolu parselde toplam 7220,04m² hisse
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parseldeki Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezi'nde 12 adet natamam işyeri
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'ta 96 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'taki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında %70 pay
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, eşkiniz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'ta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen Innovia projesi 2. etap'ta toplam 65 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen Innovia Projesi 2. etap'ta toplam 21 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 3. etapta 135 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 3. etapta 42 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 4. etapta 4956 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 4. etapta 121 adet ticari ünite
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü Körfez projesinde toplam 121.014 m² yüzölçümüne sahip 20 adet parsel (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m²),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesinde, toplam 59.900,22 m² yüzölçümüne sahip 7 adet parsel
- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu üzerinde konumlu Yeşil Plaza binasında %50 hisse

6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ

İLİ

İLÇESİ

MAHALLESİ

PAFTA NO

ADA / PARSEL NO

ARSA ALANI

ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ

: Yeşil GYO.....1/2 / Kamil Engin YEŞİL ...1/2
: İstanbul
: Zeytinburnu
: Merkezefendi
: 498
: 2945 / 25
: 7.133,30 m²
: Betonarme karkas işyeri

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	YEŞİL GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	Alt Zemin	1	Dükkan	132 / 2730	344,91	172,455	16189	253	25087	29.12.2015
2	Alt Zemin	2	Dükkan	84 / 2730	219,49	109,745	16189	253	25088	29.12.2015
3	Alt Zemin	3	Dükkan	72 / 2730	188,13	94,065	16189	253	25089	29.12.2015
4	Üst Zemin	4	Dükkan	228 / 2730	595,75	297,875	16189	253	25090	29.12.2015
5	Üst Zemin	5	Dükkan	504 / 2730	1316,92	658,46	16189	253	25091	29.12.2015
6	1	6	Dükkan	132 / 2730	344,91	172,455	16189	253	25092	29.12.2015
7	1	7	Dükkan	72 / 2730	188,13	94,065	16189	253	25093	29.12.2015
8	1	8	Dükkan	60 / 2730	156,78	78,39	16189	253	25094	29.12.2015
9	1	9	Dükkan	252 / 2730	658,46	329,23	16189	253	25095	29.12.2015
10	2	10	Restaurant	120 / 2730	313,55	156,755	16189	253	25096	29.12.2015
11	3	11	Büro	66 / 2730	172,45	86,225	16189	253	25097	29.12.2015
12	4	12	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	253	25098	29.12.2015
13	5	13	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	253	25099	29.12.2015
14	6	14	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25100	29.12.2015
15	7	15	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25101	29.12.2015
16	8	16	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25102	29.12.2015
17	9	17	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25103	29.12.2015
18	10	18	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25104	29.12.2015
19	11	19	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25105	29.12.2015
20	12	20	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25106	29.12.2015
21	13	21	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25107	29.12.2015
22	14	22	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25108	29.12.2015
23	15	23	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25109	29.12.2015
24	16	24	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25110	29.12.2015
25	17	25	Büro	72 / 2730	188,13	94,065	16189	254	25111	29.12.2015
TOPLAM					7.133,3	3566,63				

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 30.12.2015 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Şerhler Bölümü:

- 99 yıllığı 1 TL den Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müd. lehine Kira şerhi. (02/09/1999 tarih ve 2781 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 1.1 Dereceden 28.11.2014 tarih ve 14451 yevmiye no ile **226.000.000,-**(birimi belirtilmemiştir) tutarında ipotek şerhi.
- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 1.2 Dereceden 28.11.2014 tarih ve 14451 yevmiye no ile **226.000.000,-**(birimi belirtilmemiştir) tutarında ipotek şerhi.
- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 2 Dereceden 02.02.2014 tarih ve 14568 yevmiye no ile **96.000.000,-**(birimi belirtilmemiştir) tutarında ipotek şerhi.
- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 3. Dereceden 24.06.2015 tarih ve 8225 yevmiye no ile **44.000.000,-**(birimi belirtilmemiştir) tutarında ipotek şerhi.

6.3. Takyidat Açıklamaları

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

İpotek şerhleri 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 yazılar rapor ekinde konulmuştur.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde 23.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında göre rapora konu 45 nolu parselin kısmen (yaklaşık 6.900 m²) "**Merkezi İş Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde, kısmen de "**Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre Merkezi İş Alanı'nın yapılaşma şartları ,

- 1) Minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
- 2) Yüzölçümü minimum parsel büyüklüğünden az olan parsellerin tevhit şartı bulunmaktadır.
- 3) 3.000 m²'den küçük parseller için
 - (a) T.A.K.S : 0,20
 - (b) E : 2
 - (c) H_{max} : 45 m.
- 4) 3.000 m²'den büyük parseller için
 - (a) T.A.K.S : 0,20
 - (b) E : 2,5
 - (c) H_{max} : 45 m.

- 5) TAKS ve KAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- 6) Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 7) Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- 8) Donatı alanları (yol, meydan, otopark, yeşil alan) bila bedelle kamuya terk edilmeden uygulama yapılmaz.
- 9) Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.
- 10) 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.

şeklinde belirlenmiştir.

7.2. İmar dosyası incelemesi

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde arşivinde yapılan incelemelerde;

1. Taşınmazın; 04.12.1997 tarih ve 6162 nolu onaylı projesinin, 04.12.1997 tarih ve 97/6162 nolu Yapı Ruhsatının, 05.12.2000 tarih ve 2580 nolu **Yapı Kullanma izin Belgesi**'nin olduğu görülmüş,
Ayrıca dosyasındaki yazışmalarda;
2. Alt zemin katta yer alan 1, 2 ve 3 nolu dükkânların birleştirildiği, bina otopark alanının 2.340 m² kısmının dükkânlara ilave edildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle 600 m² kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu; üst zemin katta yer alan 4 ve 5 nolu dükkânların birleştirildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle 750 m² kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu ve ruhsat ve eklerine aykırı yapılan bu değişikliklerle ilgili olarak belediyece 20.08.2001 tarih ve 0868 nolu yapı tatil tutanağı düzenlendiği,
3. Belediye encümeninin ise 04.09.2001 tarih, 2001/639 nolu ve 27.09.2001 tarih, 2001/707 nolu kararları 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 değerlendirilmede 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 bulunması sebebiyle bu bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı açısından GYO portföyünde yer almaları sakıncalıdır. Bu bağımsız bölümlerin projeye uygun hale getirilmeleri ya da mevcut durumları için yasal izinlerin (tadilat ruhsatı) alınması halinde GYO portföyünde yer alabilirler. Diğer bağımsız bölümler (6 ila 25 nolu) Belediye incelemeleri açısından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemelerde binada alt zemin katta yer alan 1, 2 ve 3 nolu dükkânların birleştirildiği, bina otopark alanının 2.340 m² kısmının dükkânlara ilave edildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle 600 m² kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu; üst zemin katta yer alan 4 ve 5 nolu dükkânların birleştirildiği ve çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle 750 m² kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu ve 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 kararları 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. Yeşil GYO yetkilileri bu hususlar ile ilgili Belediyeye başvurunun yapıldığını ifade etmiş olup başvuru yazısı rapor ekinde sunulmuştur. Dosyasında herhangi bir tadilat ruhsatına rastlanmamıştır. Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilisi ve Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan temaslarda; belediye tarafından avan projede istenen revizyonların tamamlandığı ve tadilat ruhsatı onay sürecine girildiği öğrenilmiştir.

7.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerleme konusu taşınmazların ilk yapı ruhsatının alındığı dönemde (04.12.1997) Yapı Denetim Kanunu yürürlükte değildir. Söz konusu kanun 29.06.2001 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu sebepten dolayı yapı denetim kanununa tabi değillerdir.

7.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmazların Emel YEŞİL KÜÇÜKÇOLAK'a ait olan ½ şer hisseleri 29.12.2015 tarihi itibarıyla Yeşil GYO adına tescil edilmiştir.

7.6.1. Belediye Bilgileri

7.6.1.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazın yaklaşık 233,30 m²lik kısmının "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

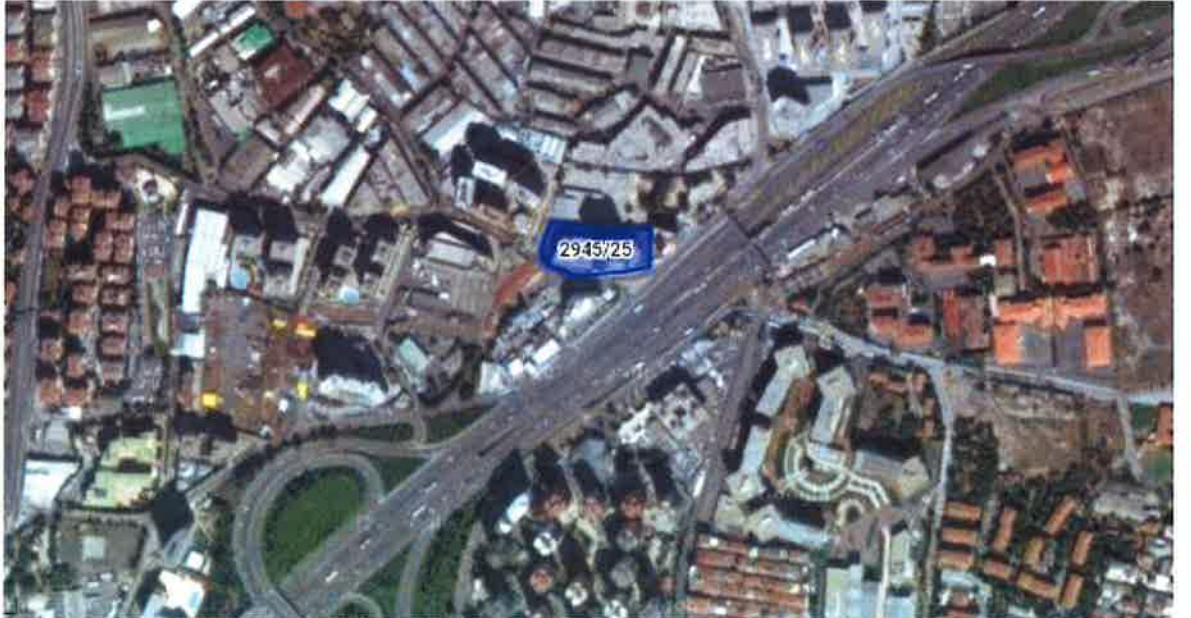
Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Caddesi üzerinde 15 kapı nolu yerde konumlu olan **Yeşil Plaza**'dır.

Taşınmazın yakın çevresinde 1-2 katlı fabrikalar ve oto tamir dükkânları ile 3-5 katlı sanayi siteleri (Topkapı Ticaret Merkezi, Akınsal Sanayi Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi) bulunmaktadır.

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

İstanbul'un şehir içerisindeki en büyük sanayi bölgelerinden birisi olan Çevizlibağ/Maltepe bölgesinde konumlanan taşınmazın bazı merkezlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Otogar.....	3 km.
Aksaray.....	3,7 km.
İncirli.....	4 km.
Bakırköy.....	6 km.
Eminönü.....	7 km.
Havaalanı.....	10 km.



Uydu fotoğrafı

8.2. Bölge Analizi

Zeytinburnu İlçesi:

1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak kurulan Zeytinburnu'nun güneyinde Marmara Denizi doğusunda Fatih, kuzeydoğusunda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, kuzeybatısında Esenler, batısında ise Bakırköy ve Güngören ilçeleri yer alır. İlçe arazisini batıda Çırpıcı Deresi, doğuda ise Zeytinburnu'nu tarihi yarımadadan ayıran kara surları sınırlar. Zeytinburnu kıyı şeridi ise Yedikule kapısı yakınlarından başlayıp Bakırköy ilçesi topraklarına kadar uzanır. Bu bölümün uzunluğu ortalama 2600 metre kadardır.

Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvar adlı, trafiğe tek yönlü açık caddedir. İlçede caddeler genellikle numara ile adlandırılır. İlçede askeri lojmanlar, bir stad, Avrasya Hastanesi, Yedikule Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Balıklı Rum Hastanesi ve Surp Pirgiç Ermeni Hastanesi bulunmaktadır.

İlçe Ekonomisi:

Zeytinburnu ekonomik açıdan İstanbul'un ve dolayısıyla Türkiye'nin oldukça önemli bir bölgesidir. Türkiye'de dericilik sanayinin ilk kurulduğu ve deri ticareti denince ilk aklı gelen yer olan Zeytinburnu ve Kazlıçeşme bugün de deri sanayinin Tuzla'daki yerine taşınmasına rağmen, önemini yitirmemiş çok sayıdaki deri satış dükkânları ile tam anlamı ile bir "Deri Ticaret Merkezi" haline gelmiştir. Ayrıca Et ve Balık Kurumu ve Askeri Ağır Bakım Ünitesi ilçenin sahil kesiminde yer almaktadır.

Dericiliğin dışında, örme sanayi de Zeytinburnu ekonomisinin önemli bir bölümünü oluşturur. İlçe, çeşitli illerde ve İstanbul'un muhtelif yerlerinde üretilen kumaşın satışa sunulduğu merkezlerden biridir.

Bunların yanında, Ülker, Otomarsan, Şişecam gibi, Türkiye'de ilk beş yüze giren firmaların yirmi altısı ve farklı sektörlerden çeşitli işletmeler de Zeytinburnu'nda konumludur. Ayrıca Demirciler Sitesi, Topkapı Nakliyat Anbarı ve Topkapı Sanayi Bölgesi'de ilçenin ve ilin sayılı sanayi bölgelerindedir.

Topkapı Sanayi Bölgesi:

Zeytinburnu Maltepe bölgesi 170 büyük sanayi kuruluşu, 10 bine yakın imalathane ve işyeri ile yaklaşık 70 bin çalışanıyla Türkiye'nin en büyük sanayi bölgelerinden birisini oluşturmaktadır.

Ülke ekonomisine de büyük katkıları olan Ülker, Şişe Cam, İbrahim Ethem İlaç Fabrikası, Hoechst, Yeşil Kundura, Karaca, Mavi Jeans, İdaş, Piyale, Süttaş, Akmetal Sanayi Sitesi, Türkan Sitesi, Kemoks Kimya Sitesi, Atlas Zımpara, Wyeth İlaç, Teknik Oto Sanayi Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Akşam Gazetesi, Başak Civata, Eros Çamaşır Fabrikası, 1 ve 2. Matbaacılar Sitesi, General Elektrik, Man Otobüs Fabrikası, Nako gibi birçok büyük kuruluş da Maltepe bölgesinde yer almaktadır.

Giderek çoğalan "Oto Showroomlar" ile de otomotiv sektörü ilçede ağırlığını hissettirmektedir. İlçede ayrıca nakliyeciler ve demirciler gibi büyük iş hacimli sanayi siteleri ve kooperatifler, ticari hacmi büyük olan caddeler, perdeciler çarşısı ve bir çok kumaş mağazası ile konfeksiyon atölyeleri, ticari açıdan Zeytinburnu'na canlılık kazandırmaktadır.

Ulaşım :

Ulaşılabilirlik olanakları incelendiğinde mevcut bağlantıların D-100 Karayolu ve bu ana yoldan bağlantı sağlayan Topkapı bağlantı yolu, Mevlevihane Yolu Caddesi ve Yılanlı Ayazma Caddesi ile kurulduğu görülmektedir. Taşınmazların D-100 Karayolu'na cepheli ve kolay ulaşılabilir konumda olması önemli avantaj oluşturmaktadır.

D-100 Karayolu üzerinde ve taşınmaza çok yakın konumda girişi bulunan Cevizlibağ Metrobüs ve tramvay duraklarının varlığı da önem arz etmektedir.

Ancak bölgede ve yakın çevrede yapılaşmanın büyük bir hızla devam etmesi sonucu giderek ağırlaşan altyapı sorunlarının yanı sıra özellikle mesai başlangıç ve bitim saatlerinde oluşan yoğun trafik de dikkat çeker hale gelmiştir.

8.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

9. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 23 (3 bodrum + alt zemin + zemin + 17 normal + tesisat katı)
TOPLAM ALANI	: 37.050,78 m ² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı fan coil sistemi
JENERATÖR	: Mevcut (2 adet Aksa marka, 700 kVA'lık)
KLİMA	: Mevcut (kaset tip)
YANGIN TESİSATI	: İstisnasız tüm alanlarda sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Ayrıca 220 m ³ kapasiteli yangın suyu deposu mevcuttur.
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
SU DEPOSU	: Mevcut (500 m ³ kapasiteli ve yangın rezervli)
GÜVENLİK	: 1- Tüm dış kapılarda manyetik kartlı kilit sistemi mevcut 2- Ana girişte metal detektörlü kapı ile güvenlik elemanları mevcut 3- Bina çevresinde ve binanın muhtelif yerlerinde İnternet erişimli güvenlik kameraları (40 adet) mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
ASANSÖR	: Otis marka, - 3 adet 22 duraklı, 3 adet 7 duraklı personel asansörü, - 3 adet 7 duraklı yük asansörü olmak üzere toplam 9 adet asansör bulunmaktadır. Ayrıca 2 adet 45 ⁰ eğimli yürüyen merdiven mevcuttur.
PARK YERİ	: Açık ve kapalı otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Taşınmazın Zeytinburnu Belediyesi'nde yer alan 04.12.1997 tarih ve 97/6162 nolu yapı ruhsatı ve 05.12.2000 tarih ve 2580 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

10. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz (Yeşil Plaza); 3 bodrum, alt zemin, zemin, 17 normal ve tesisat katı olmak üzere toplam 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 :
 - 1, 2 ve 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.

- Binanın **onaylı projesine göre** kat bazında kullanım fonksiyonu ve katlarda yer alan bağımsız bölümleri gösterir tablo aşağıdadır.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Fonksiyonu
3. bodrum kat	----	Otopark, su deposu ve teknik hacimler
2. bodrum kat	----	Otopark ve sığınak
1. bodrum kat	----	Otopark ve teknik hacimler
Alt Zemin	1	Mağaza ve otopark
Alt Zemin	2	Mağaza
Alt Zemin	3	Mağaza
Üst Zemin	4	Mağaza
Üst Zemin	5	Mağaza
1. Normal	6	Mağaza
1. Normal	7	Mağaza
1. Normal	8	Mağaza
1. Normal	9	Mağaza
2. Normal	10	Restaurant
3. Normal	11	Ofis/büro
4. Normal	12	Ofis/büro
5. Normal	13	Ofis/büro
6. Normal	14	Ofis/büro
7. Normal	15	Ofis/büro
8. Normal	16	Ofis/büro
9. Normal	17	Ofis/büro
10. Normal	18	Ofis/büro
11. Normal	19	Ofis/büro
12. Normal	20	Ofis/büro
13. Normal	21	Ofis/büro
14. Normal	22	Ofis/büro
15. Normal	23	Ofis/büro
16. Normal	24	Ofis/büro
17. Normal	25	Ofis/büro
Tesisat katı		VRC üniteleri, asansör makine daireleri

- İşçilik ve kullanılan malzeme standartları yüksektir.
- Binanın dışı, D-100 Karayolu (ön) ve yan cephelerde alüminyum kompozit panel ve reflekte çift 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 sökülmüş 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 mekân kapı doğramaları, alüminyum doğramalı cam kapı veya laminat kaplamadır.
- Kat girişlerinde pass-card sistemi mevcuttur.
- Binanın mevcut durumu itibarıyla kat bazındaki alan dağılımı :

1, 2 ve 3. bodrum katlar ve alt zemin	: 20.898,47 m ²
Zemin kat	: 3.435,77 m ²
Asma kat	: 1.350,00 m ²
1. kat	: 3.558,78 m ²
2. kat	: 877,62 m ²
<u>3 – 17 normal ve tesisat katı</u>	<u>: 8.280,14 m² olmak üzere</u>
TOPLAM	: 38.400,78 m² dir.

- Binanın katlara göre mevcut kullanım durumunu gösterir tablo aşağıdadır.

3. Bodrum kat	Otopark, su deposu ve teknik hacimler,
2. Bodrum kat	Otopark ve depo
1. bodrum kat	Otopark
Alt zemin kat	Ofisler (Boş)
Üst zemin kat	Ofisler (Boş) ve Yeşil Kundura Mağazası
1. normal kat	Ofis-Mağaza (Boş)
2. normal kat	Ofis-Mağaza (Boş)
3. normal kat	Ofis-Mağaza (Boş)
4. normal kat	Ofis (Boş)
5. normal kat	Askon
6. normal kat	Koskeb
7. normal kat	Ofis (Boş)
8. normal kat	Ofis (Boş)
9. normal kat	Emlak port
10. normal kat	Ofis (Boş)
11. normal kat	Ofis (Boş)
12. normal kat	Yeşil İnşaat
13. normal kat	Yeşil Holding
14. normal kat	Ofis (Boş)
15. normal kat	Yeşil Global Satış Ofisi
16. normal kat	Yeşil Kundura
17. normal kat	Yeşil GYO
Tesisat katı	Yeşil Holding yönetim ofisi ve misafirhane

11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

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

Olumsuz etken :

- Boş kısımların dekorasyon malzemelerinin kısmen eksik olması.

12.FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir. Değerlemede plazanın mevcut durumu dikkate alınmıştır.

12.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

12.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

12.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

12.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

a) Arsa değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

➤ Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0212 483 20 50)

Taşınmaz ile aynı bölgede, E-5'i gören bir noktada konumlu 5.000 m² yüzölçümlü, E:2 Ticaret+Konut lejantlı arsa 15.000.000,-USD bedelle satılıktır. (3.000,-USD/m²)

➤ Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0555 300 00 55)

Taşınmaz ile aynı bölgede, E-5 Karayolu'na cepheli net 11.000 m² yüzölçümlü E:2, Turizm+Konut lejantlı arsa 30.000.000,-USD bedelle satılıktır. (2.727,-USD/m²)

➤ Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0212 483 00 55)

Taşınmaz ile aynı bölgede, E-5'i gören bir noktada konumlu net 15.000 m² yüzölçümlü, E:2 Ticaret+Konut lejantlı arsa 50.000.000,-USD bedelle satılıktır. (3.333,-USD/m²)

¹ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		3.000 USD	2.727 USD	3.333 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 2.700 USD	(% 10) 2.455 USD	(% 10) 3.000 USD
Alan Düzeltmesi	6.900	5.000 % 0	15.000 % 20	11.000 % 10
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	MİA (Taks:0,20/ Kaks:2,5 H:45)	Ticaret+Konut (E:2) %20	Ticaret+Konut (E:2) % 20	Ticaret+Konut (E:2) %20
Konum		%50	%0	%50
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzetme		% 60	%30	% 70
Düzeltilmiş Değer	13.900 TL	4.860 USD (14.160 TL)	3.535 USD (10.300 TL)	5.940 USD (17.300 TL)

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binanın mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m² fiktif birim değeri 13.920,-TL olarak belirlenmiştir.**

Parselin değeri,

$$6.900 \text{ m}^2 (*) \times 13.900,-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{95.900.000,-\text{TL}};$$

rapor konusu Yeşil GYO'ya ait toplam hissenin değeri ise;

$$95.900.000,-\text{TL} \times 1/2 = \mathbf{47.950.000,-\text{TL}}$$
 olarak tespit edilmiştir.

(*) Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı olarak görünen kısım toplam alandan düşülmüştür.

b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas **m²** birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Taşınmazın çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m² birim maliyetlerinin 2.500 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Yapının yaşı (~18) itibariyle yıpranma payı % 20 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m² bina değeri için 2.000 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu binanın;

Toplam yasal kapalı alan : 37.050,78 m²

Ortalama m² birim değer : 2.000,-TL

Toplam inşai değer = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 37.050,78 m² x 2.000,-TL/m²
≅ **74.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Özet olarak konu binanın İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO'NUN HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN DEĞERİ (TL)
95.900.000	74.100.000	170.000.000	85.000.000

12.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmakta ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

➤ **Emsal 1 : (Emlak Ofisi Tel: 0212 664 83 71)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, cadde üzerinde konumlu 300 m² kapalı kullanım alanına sahip, 25 yıllık 4 katlı bina 1.000.000,-USD bedel ile satılıktır. **(3.330,-USD/m²)**

➤ **Emsal 2: (Emlak Ofisi Tel: 212 543 16 59)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, toplam 360 m² kapalı kullanım alanına sahip, 20 üzeri yıllık 6 adet dükkan 1.600.000,-TL bedel ile satılıktır. **(4.445,-TL/m²)**

➤ **Emsal 3: (Emlak Ofisi Tel: 0212 483 20 50)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 5.000 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiş 20.000 m² kapalı kullanım alanına sahip, 20 yıllık işyeri binası 50.000.000,-TL bedel ile satılıktır. **(10.000,-TL/m²)**

- **Emsal 4: (Emlak Ofisi Tel: 0212 510 25 63)**
Taşınmazlar ile aynı bölgede, E-5'e yakın mesafede konumlu, 300 m² kapalı kullanım alanına sahip, 3 katlı işyeri 5.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (18,-TL/m²)
- **Emsal 5: (Emlak Ofisi Tel: 212 665 60 60)**
Taşınmazlar ile aynı bölgede, E-5'e yakın mesafede konumlu, 160 m² kapalı kullanım alanına sahip mağaza 2.850,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (18,-TL/m²)
- **Emsal 6: (Emlak Ofisi Tel: 0537 210 69 69)**
E-5 Karayolu'na cepheli, 500 m² kullanım alanlı, 2 katlı (zemin:350 m², asma:150 m²) dükkan 25.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (50,-TL/m²)
- **Emsal 7: (Emlak Ofisi Tel: 0212 483 20 50)**
E-5 yanında yer alan işhanı bünyesinde konumlu, 800 m² kullanım alanlı ofis 7.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (9,-TL/m²)
- **Emsal 8: (Emlak Ofisi Tel: 554 374 54 38)**
E-5 cepheli plaza bünyesinde konumlu, 250 m² kullanım alanlı ofis 12.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. (48,-TL/m²)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 4.000-10.000,-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Bu tespitlerden hareketle rapora konu binanın kat bazında takdir olunan m² birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise dükkan olarak kullanılan yapılardaki rayiç kira değerlerinin ortalama 15-70 TL/m²; ofis olarak kullanılan yapılardaki rayiç kira değerinin 10-50 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup plzanın kat bazındaki kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ulaşılan Sonuç

Bu tespitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; rapor konusu Yeşil Plaza'nın kat bazındaki arsa dahil takdir olunan piyasa değerleri ile kira değerleri aşağıda sunulmuştur.

KAT NO	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM PİYASA DEĞERİ (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO'YA AİT KISMIN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO'YA AİT KISMIN KİRA DEĞERİ
3-1. Bodrum	16.830	1.430	24.065.000	12.032.500	10	163.600	81.800
Alt Zemin	4.068,47	8.900	36.210.000	18.105.000	58	237.300	118.650
Üst Zemin	3.435,77	10.800	37.105.000	18.552.500	70	241.200	120.600
1. Normal	3.558,78	8.300	29.540.000	14.770.000	54	192.200	96.100
2. Normal	877,62	9.900	8.690.000	4.345.000	65	56.900	28.450
3. Normal	502,01	5.700	2.850.000	1.425.000	36	17.900	8.950
4. Normal	537,96	5.700	3.060.000	1.530.000	36	19.200	9.600
5. Normal	537,96	5.700	3.060.000	1.530.000	36	19.200	9.600
6. Normal	537,96	6.300	3.390.000	1.695.000	40	21.500	10.750
7. Normal	537,96	6.300	3.390.000	1.695.000	40	21.500	10.750
8. Normal	537,96	6.300	3.390.000	1.695.000	40	21.500	10.750
9. Normal	537,96	6.800	3.660.000	1.830.000	43	23.200	11.600
10. Normal	537,96	6.800	3.660.000	1.830.000	43	23.200	11.600
11. Normal	537,96	6.800	3.660.000	1.830.000	43	23.200	11.600
12. Normal	537,96	7.400	3.980.000	1.990.000	46	25.000	12.500
13. Normal	537,96	7.400	3.980.000	1.990.000	46	25.000	12.500
14. Normal	537,96	7.400	3.980.000	1.990.000	46	25.000	12.500
15. Normal	537,96	8.000	4.300.000	2.150.000	51	27.300	13.650
16. Normal	537,96	8.000	4.305.000	2.152.500	51	27.300	13.650
17. Normal	537,96	8.000	4.305.000	2.152.500	51	27.300	13.650
Tesisat Katı	246,69	8.600	2.120.000	1.060.000	54	13.300	6.650
TOPLAM	37.050,78		192.700.000	96.350.000		1.251.800	625.900

Not: Binanın mevcut kullanım alanı (38.400,78 m²) itibariyle toplam piyasa değeri 199.000.000,-TL ;aylık toplam kira değeri ise 1.295.000,-TL mertebesindedir.

Yerinde yapılan incelemelerde ve ilgililer ile yapılan görüşmelerde binanın boşaltıldığı ve yalnızca grup şirketlerinin kullanımında olan üst zemin kat-mağaza ile 12., 13., 15., 16., 17. Normal ve tesisat katlarının dışındaki katlarda tadilat yapılarak yeniden kiraya verileceği öğrenilmiştir. Bu sebeple binanın/bağımsız bölümlerin mevcut kiralari ile ilgili bilgi verilmemiş olup piyasa bilgilerinden hareketle hesaplanan kira bedelleri yukarıda sunulmuştur. (Grup şirketlerinin kiracı olduğu toplam 4.237 m² alanın toplam mevcut kira bedeli 95.297 TL'dir)

12.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı :

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. **Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.**

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, % 5,6 mertebesindeki Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesi dikkate alınarak % 10 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları:

Binanın 2016 yılı aylık kira değerinin (yasal kullanım alanı üzerinden), 625.900,-TL (Yeşil GYO hissesi) mertebesinde olacağı kabul edilmiş ve hesaplamalarda bu bedelin değerlendirme tarihindeki kur üzerinden karşılığı (~ 214.865 USD) alınmıştır. Kira gelirinin her yıl USD bazında % 2 oranında artacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 28'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın Yeşil GYO mülkiyetindeki ½ hissesinin bugünkü finansal değeri, yaklaşık **97.550.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Bu değer, ekonomideki gelişmelere ve birim fiyatlardaki değişimlere bağlı olarak artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

Kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	YASAL KULLANIM ALANI İTİBARIYLA YEŞİL GYO'YA AİT KISMIN DEĞERİ (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	85.000.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	96.350.000
İNA YÖNTEMİ	97.550.000

Görülebileceği üzere değerler arasında farklılıklar bulunmaktadır. Ancak,

- Taşınmazın yer aldığı bölgede özellikle D-100 karayoluna cepheli arsa bulmanın zorluğu ve arsaların çok değerli olması,
- Kira gelirlerinin başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceğinden hareketle İNA yönteminin yeterince sağlıklı bir sonuç sergilemeyeceği,
- İkame maliyet yaklaşımının kentsel rantı tam yansıtmıyor olması, nedenlerinin yanı sıra,
- **Gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için,**

nihaî değer olarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve binadaki Yeşil GYO'ya ait kısmın toplam değeri,

96.350.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.1. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında dükkan olarak kullanılan yapılardaki rayiç kira değerlerinin ortalama 15-70 TL/m²; ofis olarak kullanılan yapılardaki rayiç kira değerinin 10-50 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup plazanın kat bazındaki kira değerleri sayfa 24'teki tabloda sunulmuştur.

13.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki soru bulunmamaktadır.

13.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.4. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar, Yeşil Plaza bünyesindeki 25 adet bağımsız bölümün Yeşil GYO'ya ait 1/2 kısmıdır. Bağımsız bölümlerden üst zemin kat-mağaza ile 12., 13., 15., 16., 17. Normal katlardaki bağımsız bölümler grup şirketlerinin kullanımında olup diğer katlar halihazırda boş olup kullanılmamaktadır. Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelerde bu katlarda tadilat yapılarak kiraya verileceği öğrenilmiştir.

13.5. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

13.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

13.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların konumlu olduğu Yeşil Plaza tamamlanmıştır. Binanın yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyeti kurulmuştur. 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı bulunması nedeniyle projeye uygun hale getirilmeleri ya da mevcut durumları için yasal izinlerin (tadilat ruhsatı) alınması gerekmektedir.

13.8. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler içerisinde projesine aykırı olarak yapılan imalatlar için alınmış encümen yıkım kararı bulunması sebebiyle bu bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı açısından GYO portföyünde yer almaları sakıncalıdır. Bu bağımsız bölümler, projeye uygun hale getirilmeleri ya da mevcut durumları için yasal izinlerin (tadilat projesi-tadilat ruhsatı) alınması halinde GYO portföyünde yer alabilirler. Diğer bağımsız bölümlerin ise (6 ila 25 nolu) GYO portföyünde bina başlığı altında yer almasında mülkiyet açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

YEŞİL PLAZA - YEŞİL GYO HİSSESİ

(USD)

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Kiralanabilir Alan (Yeşil GYO hissesi) (m ²)	18.525													
Aylık Kira Değeri (Yeşil GYO hissesi) (USD)	214.865	219.162	223.546	228.016	232.577	237.228	241.973	246.812	251.749	256.784				

31/12/2015 USD/TL	2,913
İskonto Oranı	10%

İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69	1,86	2,04	2,25	2,47				

Etkin Vergi Oranı	0%													
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Kira gelirleri (TL)	2.578.380	2.629.948	2.682.547	2.736.197	2.790.921	2.846.740	2.903.675	2.961.748	3.020.983	3.081.403				
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--	--	--

Serbest Nakit Akımı	2.578.380	2.629.948	2.682.547	2.736.197	2.790.921	2.846.740	2.903.675	2.961.748	3.020.983	3.081.403				
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--	--	--

Uç Değer	38.517.535													
----------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	2.458.068	2.279.299	2.113.532	1.959.821	1.817.288	1.685.122	1.562.568	1.448.926	1.343.550	1.245.837				
---------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--	--	--

Uç Değerin Bugünkü Değeri	15.572.964													
---------------------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

31/12/2015 itibarı ile Toplam Değer (USD)	33.486.975
31/12/2015 itibarı ile Toplam Değer (TL)	97.547.557



LOTUS 2015/1939



14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Yeşil Plaza Binası**'ndaki (25 adet bağımsız bölümün) yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **Yeşil GYO hissesine düşen kısımlarının değeri için,**

96.350.000,-TL (Doksanaltımilyonüçyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(96.350.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **30.270.000,-Euro**)

(96.350.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **33.076.000,-USD**)

(*) Değerleme tarihi itibariyle 1,-Euro = 3,183 TL; 1,- USD = 2,913 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil değeri 113.693.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2016

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2015)

Saygılarımızla,

**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Maket resimleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Takbis çıktıları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Ruhsatı
- Röperli Kroki
- Yapı Tatil Tutanağı
- Encümen Kararı
- Başvuru yazısı
- İpotek tesisi ile ilgili yazı ve ekleri
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygur TOST
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

LOTUS