

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akçın İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 61

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

(Yeşil Plaza)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020/1224

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	15
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	16
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	22
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	24
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	29
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	37
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN GAYRİMENKUL PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	37
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	38
14.	AÇIKLAMALAR	39
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	43
16.	DEĞERLENDİRME	43

17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	44
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	44
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	46
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	47
18.	FİYATLANDIRMA	48
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	55
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	55
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	55
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	56
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	56
19.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	56
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	57
19.7.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	57
19.8.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	57
19.9.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	57
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	57
19.11.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	57
19.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	58
20.	SONUÇ	59

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu Sokak, No:17, Yeşil Plaza Zeytinburnu - İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2020 tarih ve 442 – 2020/026 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Bina
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 25 parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, MERKEZEFENDİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2945 ADA, 25 NOLU PARSELDE KONUMLU BİNADAKİ YEŞİL GYO HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ	136.175.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.																
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu Sokak, No:17, Yeşil Plaza Zeytinburnu - İstanbul																
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile																
MÜŞTERİ NO	442																
RAPOR NO	2020/1224																
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020																
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2021																
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 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934																
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><thead><tr><th>RAPOR TARİHİ</th><th>08.01.2016</th><th>19.11.2014</th><th>04.04.2012</th></tr></thead><tbody><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2015/1939 (*)</td><td>2014/2856 (**)</td><td>2012/891 (***)</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>96.350.000</td><td>168.150.000</td><td>134.400.000</td></tr></tbody></table>	RAPOR TARİHİ	08.01.2016	19.11.2014	04.04.2012	RAPOR NUMARASI	2015/1939 (*)	2014/2856 (**)	2012/891 (***)	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	96.350.000	168.150.000	134.400.000
RAPOR TARİHİ	08.01.2016	19.11.2014	04.04.2012														
RAPOR NUMARASI	2015/1939 (*)	2014/2856 (**)	2012/891 (***)														
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)														
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	96.350.000	168.150.000	134.400.000														

(*) 37.050 m² lik Yeşil Plaza'nın, Yeşil GYO hissesinin (1/2) değer tespitine yönelik hazırlanmıştır.

(**) 37.050 m² için takdir edilmiştir.

(***) 38.400 m² için takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 - (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 - (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza K:18 34020 Zeytinburnu / İstanbul
TELEFON NO	(212) 709 37 45
FAKS NO	(212) 353 09 09
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	235.115.706,01-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 83,06
FAALİYET KONUSU	Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2)
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Zeytinburnu
MAHALLESİ	Merkezefendi
PAFTA NO	498
ADA NO	2945
PARSEL NO	25
ARSA ALANI	7.133,30 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	Betonarme Karkas İşyeri (*)
YEVMIYE NO	5414
TAPU TARİHİ	29.12.2015

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup bina bünyesinde 25 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

10.2. Tapu Takyidatı

Yeşil GYO tarafından temin edilen 28.12.2020 tarihli ve ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu Yeşil GYO A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki notların müştereken bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 23.11.2007 / 9935

Serhler Bölümü:

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

(Açıklama: Taşınmazların üzerinde çok fazla icrai, ihtiyati ve kamu hacizleri bulunmaktadır. Ekte detayları paylaşılan, şahıs ve kurumlar tarafından konulan haciz şerhleri şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)

Rehinler Bölümü:

- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 1. dereceden, **226.000.000,-TL** bedelle ipotek kaydı. (28.11.2014 tarih-14451 yevmiye)
- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 2. dereceden, **96.000.000,-USD** bedelle ipotek kaydı. (02.12.2014 tarih-14568 yevmiye)
- **Türkiye Halk Bankası A.Ş.** lehine, 3. dereceden, **44.000.000,-TL** bedelle ipotek kaydı. (24.06.2015 tarih-8225 yevmiye)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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. Ancak konu taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazı rapor ekinde yer almaktadır.

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

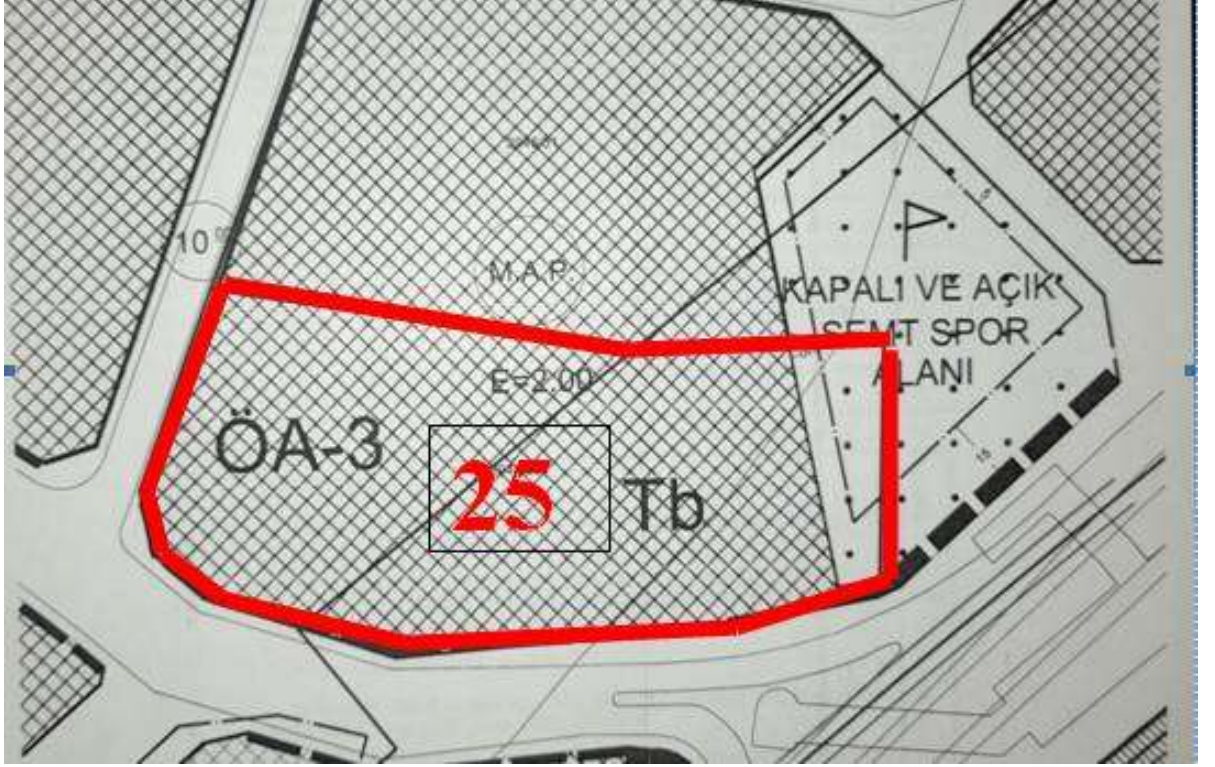
Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde 06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı paftasında göre rapora konu 25 nolu parselin kısmen (yaklaşık 6.900 m²) "**Merkezi İş Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde, kısmen de "**Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu 2945 ada 25 parsel MİA Alanında kalmakta olup "MİA bölgesinde iş merkezleri, bürolar, kültür eğlence ve konaklama tesisleri rezidans tipi konutlar, ticaret yönetim sergi, satış binaları, basın yayın vb fonksiyonlar yer alabilir. Bu bölgede Max KAKS:2 dir. Ancak 3000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2,5 olarak uygulanacaktır."

Plan notlarına göre Merkezi İş Alanı'nın yapılaşma şartları,

- 1)** Ayrık Nizam,
- 2)** Net parsel büyüklüğü 3.000,- m²'den fazla olduğu için
 - (a)** E: 2,5
 - (b)** Parselin konut olarak kullanılması durumunda kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılacaktır.
 - (c)** Silüet planına uyulacaktır. (Yükseklikte, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin silüete ilişkin 13.01.2012 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile 12.09.2012 tarih ve 1823 sayılı meclis kararları)
 - (d)** Hmax: Yençok = 10 katı geçemez
- 3)** Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4)** Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- 5)** Donatı alanları (yol, meydan, otopark, yeşil alan) bila bedelle kamuya terk edilmeden uygulama yapılmaz.
- 6)** Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

şeklinde belirlenmiştir.



İmar Durumu Belgesi

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde;

Taşınmazların; 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; alt zemin katta yer alan 1, 2 ve 3 nolu dükkânların birleştirildiği, bina otopark alanının 2.340 m² kısmının dükkânlara ilave edildiği ve çelik yapı taşıyıcı sistemlerle 600 m² kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu; üst zemin katta yer alan 4 ve 5 nolu dükkânların birleştirildiği ve çelik yapı 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 tespit edilmiştir.

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 görülmüştür.

Bina genel hatlarıyla (oturma alanı, kat adedi, bina kontürleri açısından) yapı ruhsatı ile mimari projesine uygun inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmiştir. Ancak projesine aykırı olarak alt zemin ve üst zemin katlarda çelik yapı tarzda inşa edilmiş asma katlar mevcuttur. Aykırı imalatların tamamı için yıkım kararı olmak ile birlikte "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.Maddesi doğrultusunda" aykırı ve ruhsat harici alanlar için 30.06.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiş ancak yeniden kat irtifakı kurulmamış ve bu kısımların bağımsız bölüm olarak tapuya tescili yapılmamıştır.

11.3. 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 yapı taşıyıcı sistemlerle 600 m² kullanım alanlı asma kat oluşturulduğu; üst zemin katta yer alan 4 ve 5 nolu dükkânların birleştirildiği ve çelik yapı 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.

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

11.4. 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 unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarihli "Yapı Denetim Kanunu'ndan" önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Zeytinburnu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen mülkiyet durumlarında değişiklik olmamıştır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

"3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.Maddesi doğrultusunda" 2. Bodrum katta; 1 nolu bağımsız bölüm, 1.Bodrum katta; 2 nolu bağımsız bölüm, Alt Zemin katta; 3-4-5-6 nolu bağımsız bölüm, Üst Zemin katta; 7-8 bağımsız bölüm'ler, 2.Normal kat; 13-14-15-16-17 ve Teras Katta; 33 bağımsız bölüm için; 30.06.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Yapılan incelemelerde bu kısımların tapuya tescillerinin yapılmadığı görülmüştür.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

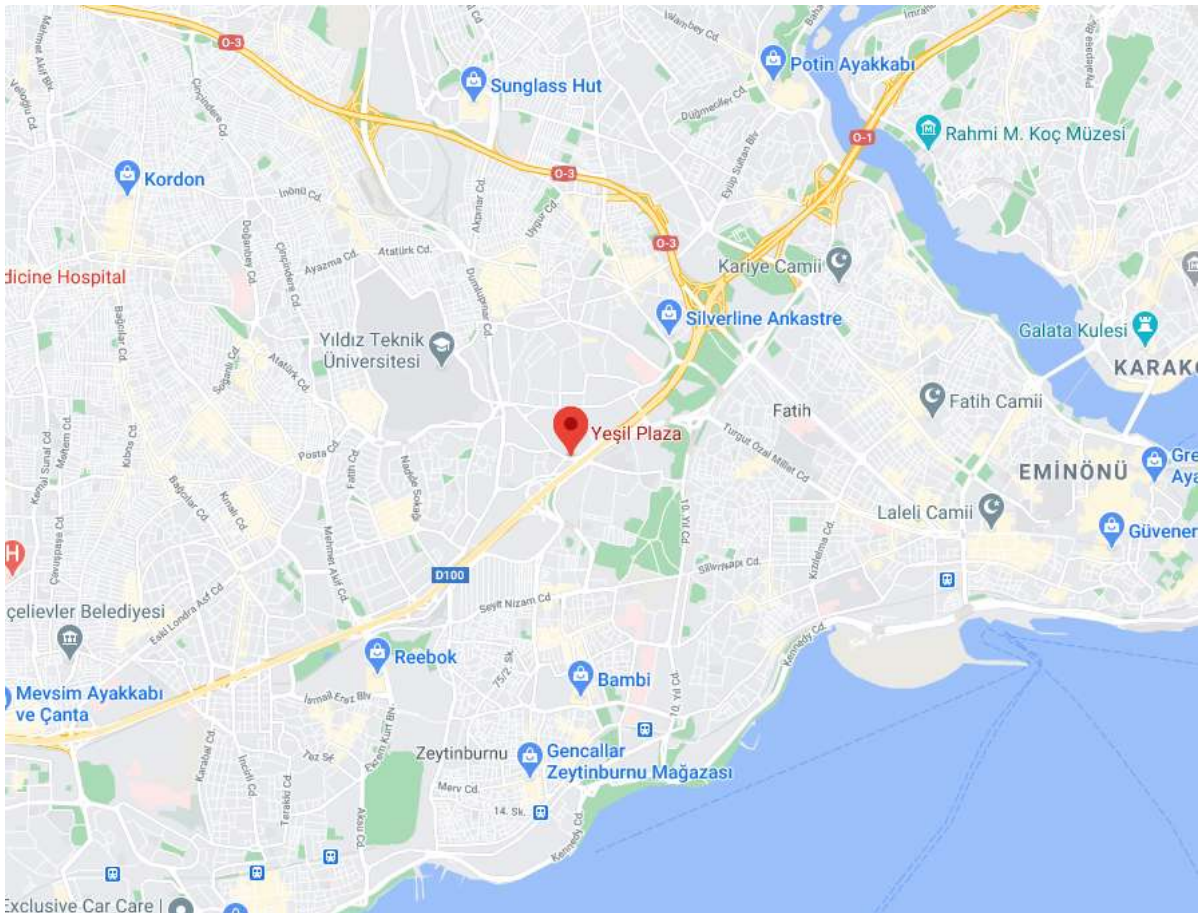
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma yolu üzerinde 17 kapı nolu yerde konumlu **Yeşil Plaza**'dır.

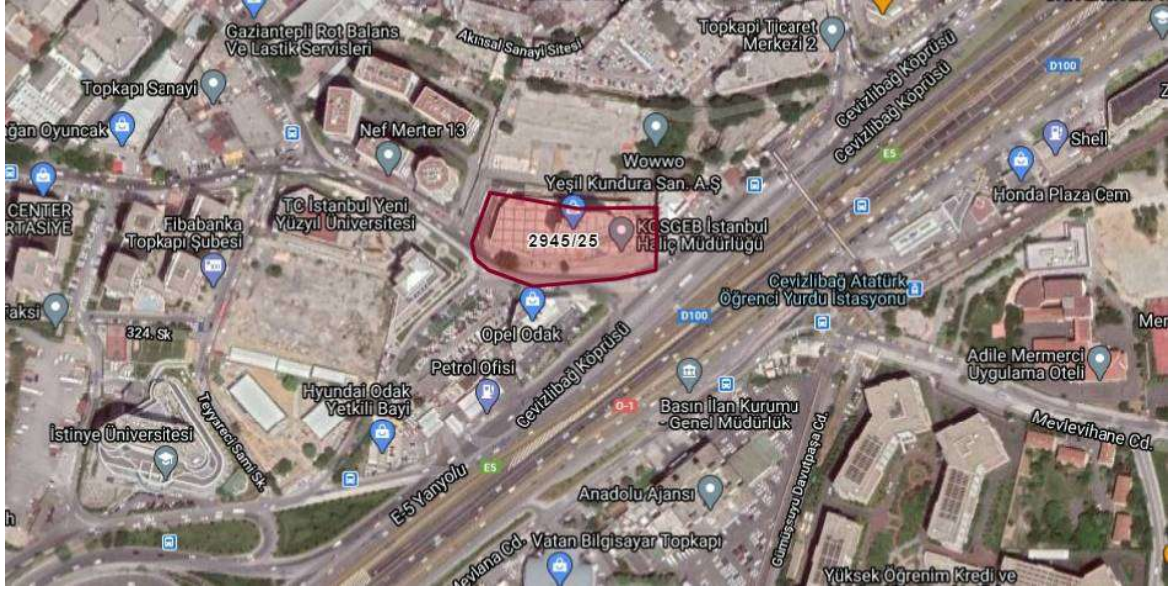
Taşınmazların yakın çevresinde 1-2 katlı fabrikalar ve oto tamir dükkânları ile 3-5 katlı sanayi siteleri (Topkapı Ticaret Merkezi, Akınsal Sanayi Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi) üniversiteler (İstinye Üniversitesi, Yeni Yüzyıl Üniversitesi), lüks konutlar (Nef 13, Avrupa Konutları, Beyaz Rezidans, 3S Kale Topaz Residence) bulunmaktadır.

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

Plaza, gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almakta olup Zeytinburnu ilçe merkezine 2,5 km., sahil yoluna 3 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 13 km. mesafededir.



Konum Krokisi



Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. 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.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal,

Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik - Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlamıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

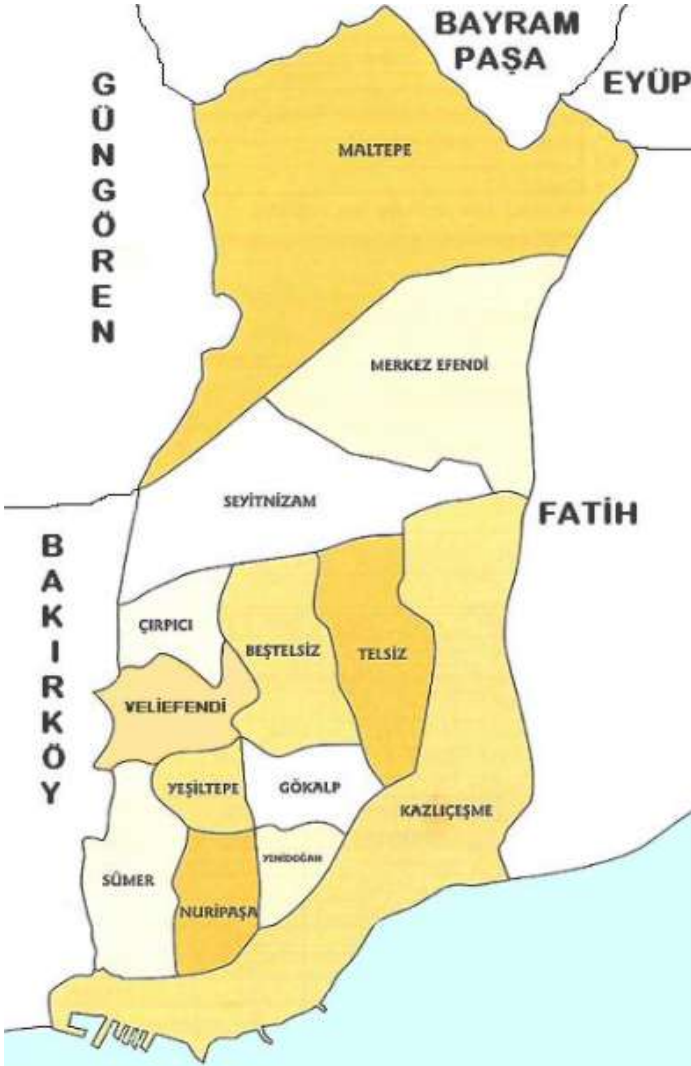
Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Zeytinburnu İlçesi:

Zeytinburnu, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüpsultan, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir.



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 ve sahil kesiminde Tank Bakım Fabrikası bulunmaktadır.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkeze fendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbacılar Siteleri ile Otosanayi Siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskân nedeniyle, temel faaliyet sanayi yerine ticarettir.

İstanbul'un 7. organik pazarı olan Zeytinburnu Organik Halk Pazarı, 30 Ekim

2010 gününden beri ilçede faaliyettedir. Tabakhanelerin kaldırılmasıyla Kazlıçeşme'de açığa çıkan geniş alan günümüzde İstanbul'un önemli resmi miting alanlarından biridir.

Zeytinburnu, İstanbul çapında önemli yeri olan spor tesislerine ev sahipliği yapar. Bunlar birçok uluslararası spor ve kültür organizasyonuna ev sahipliği yapan Abdi İpekçi Arena ve Türkiye'nin önemli hipodromlarından, Bakırköy sınırında yer alan Veliefendi Hipodromudur. İlçedeki Veli Efendi mahallesine ismini vermiştir.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığının etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

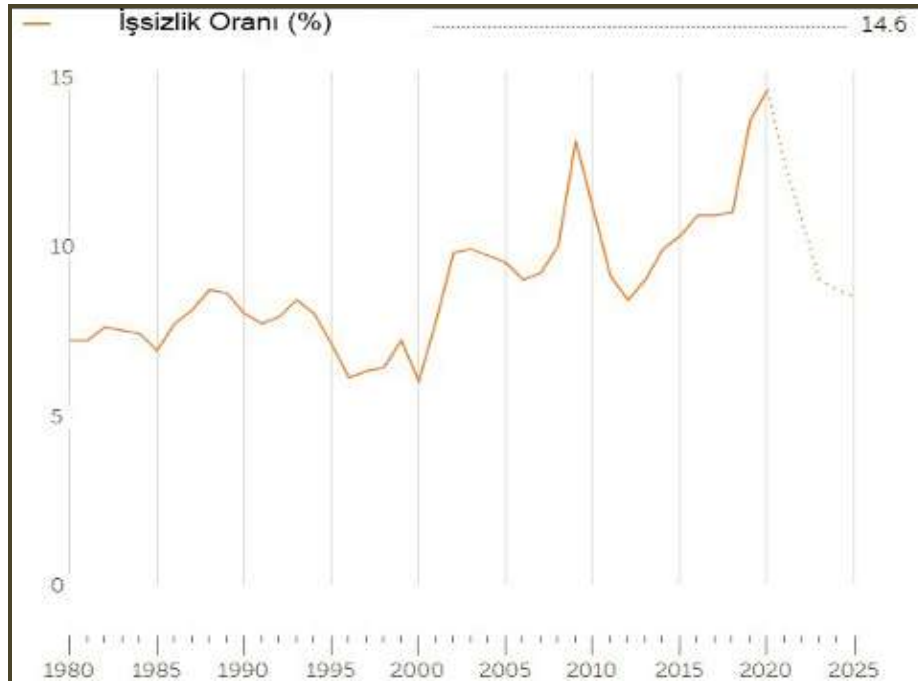
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

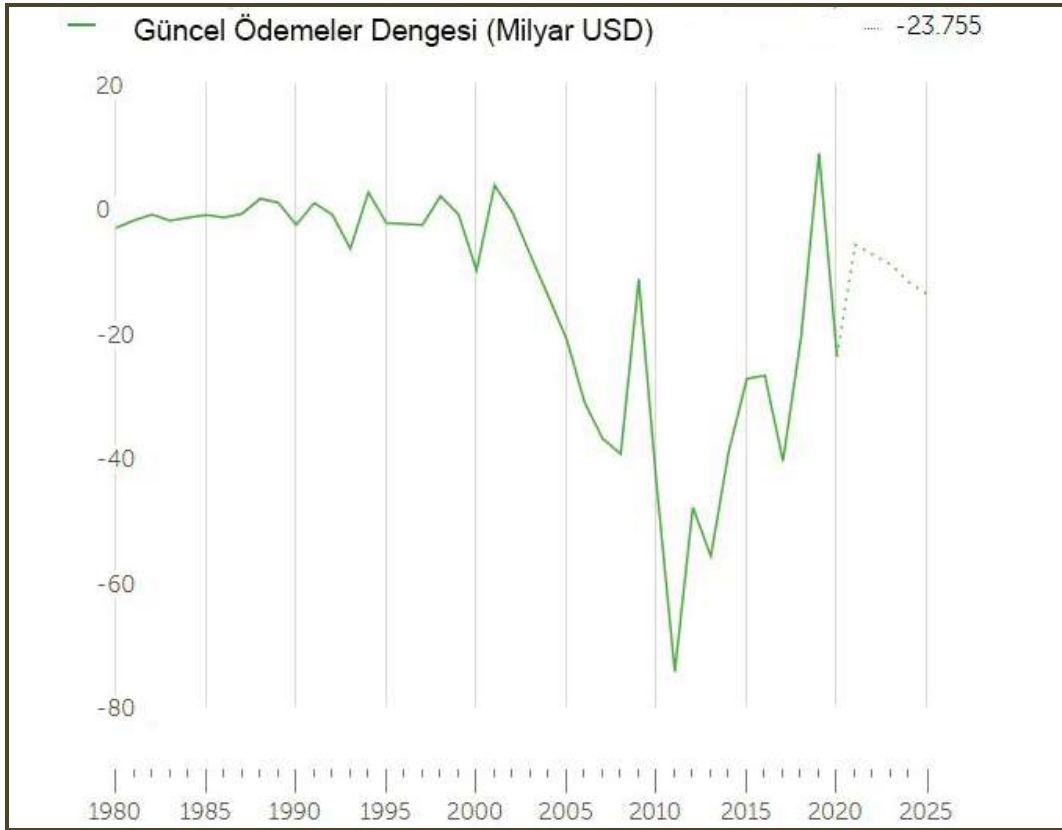
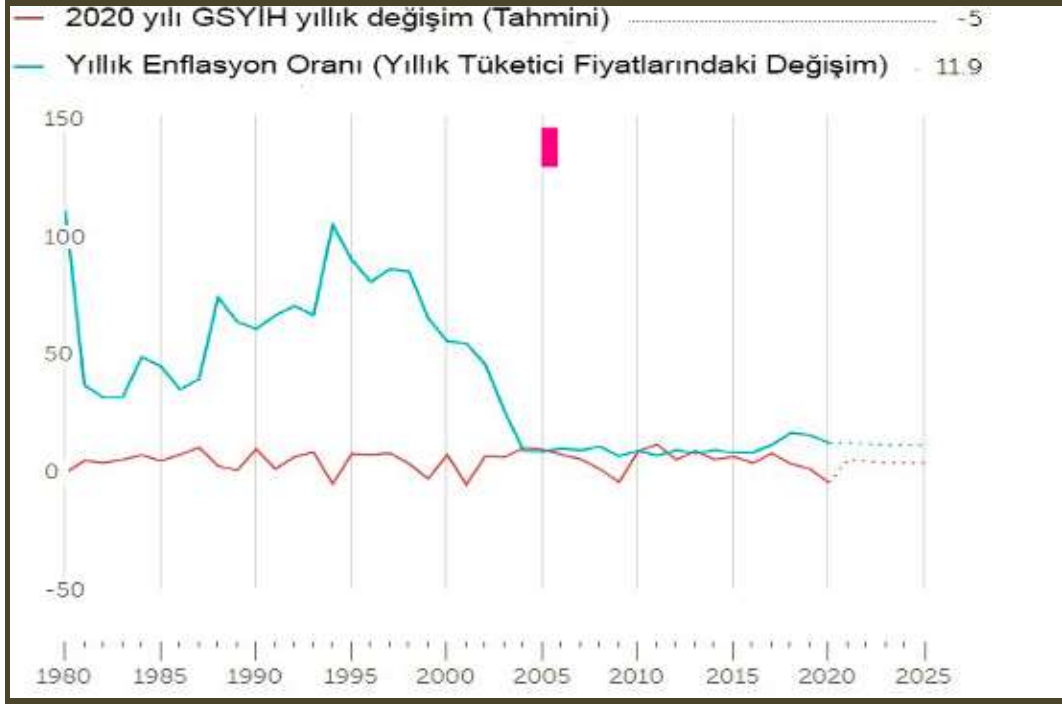
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

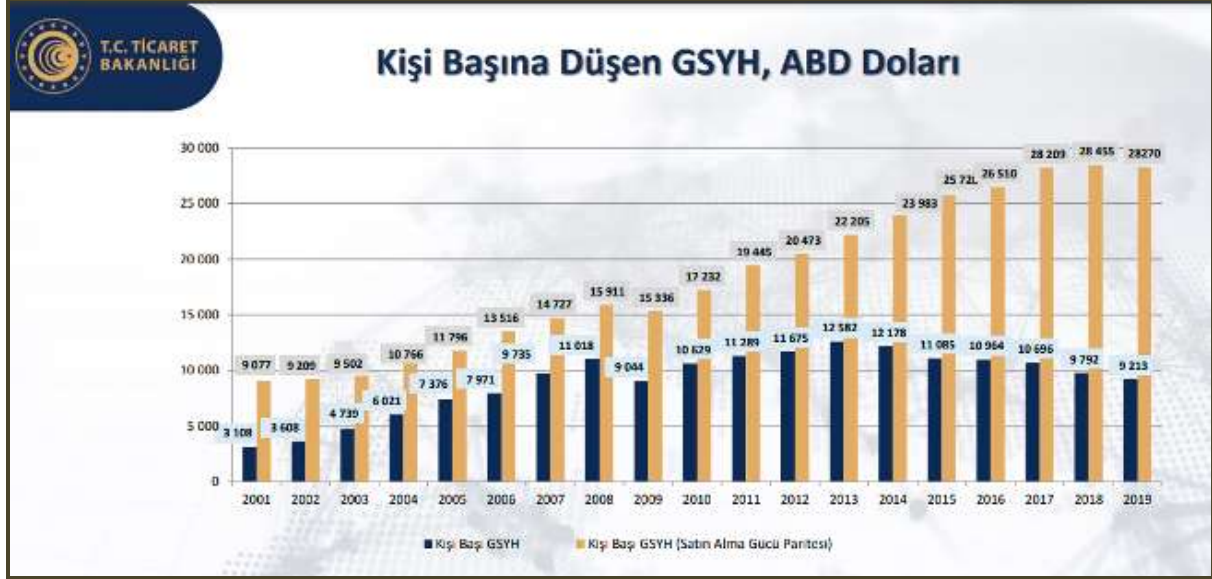
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.583	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH,%	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

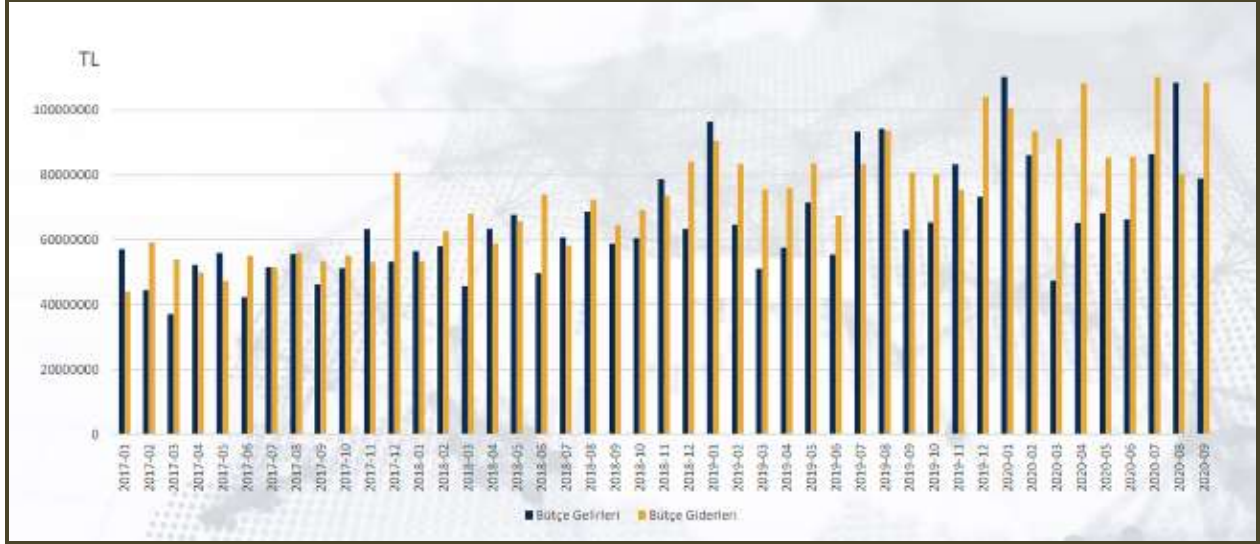
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

12.5. 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.

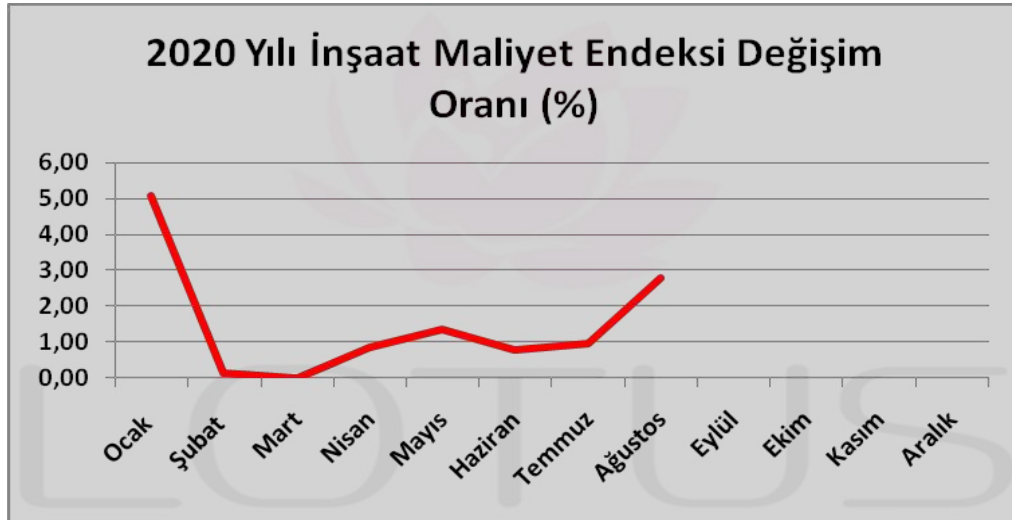
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamalarına neden olmuştur.

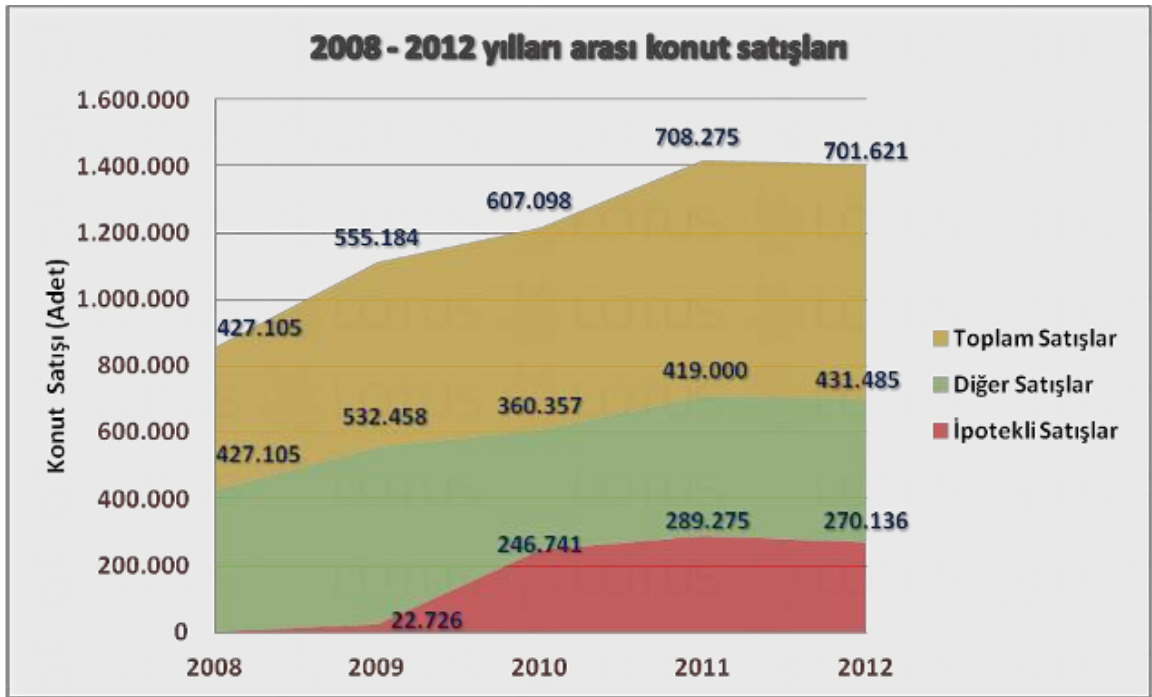
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.

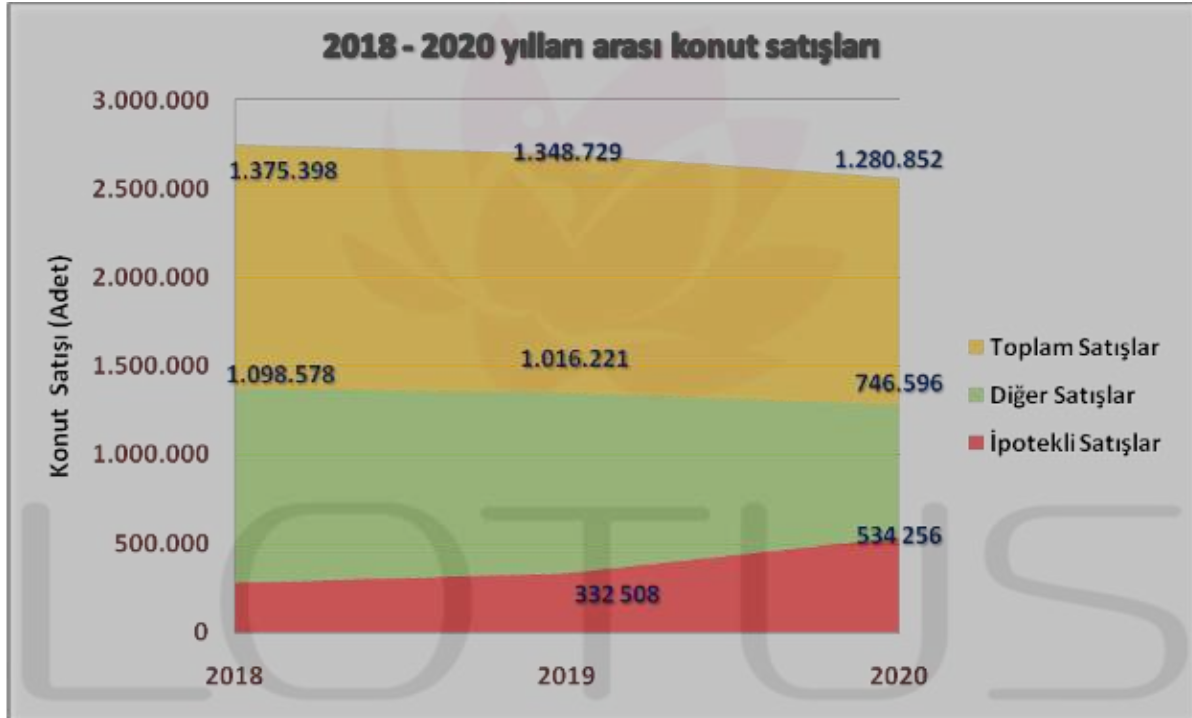
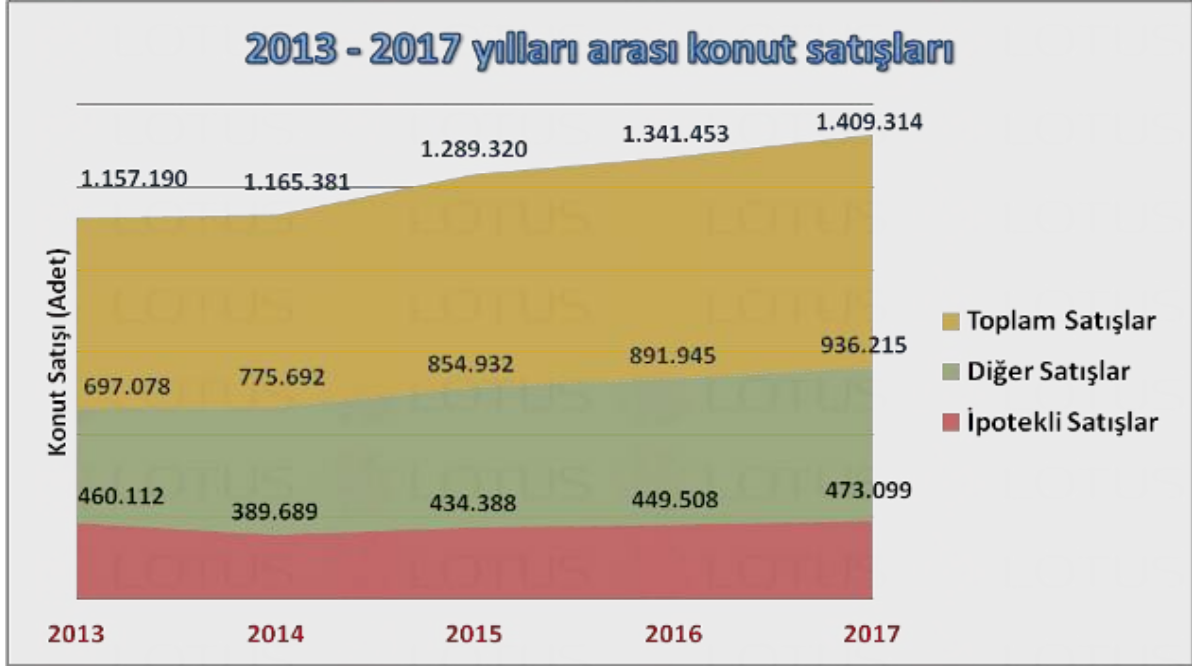


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

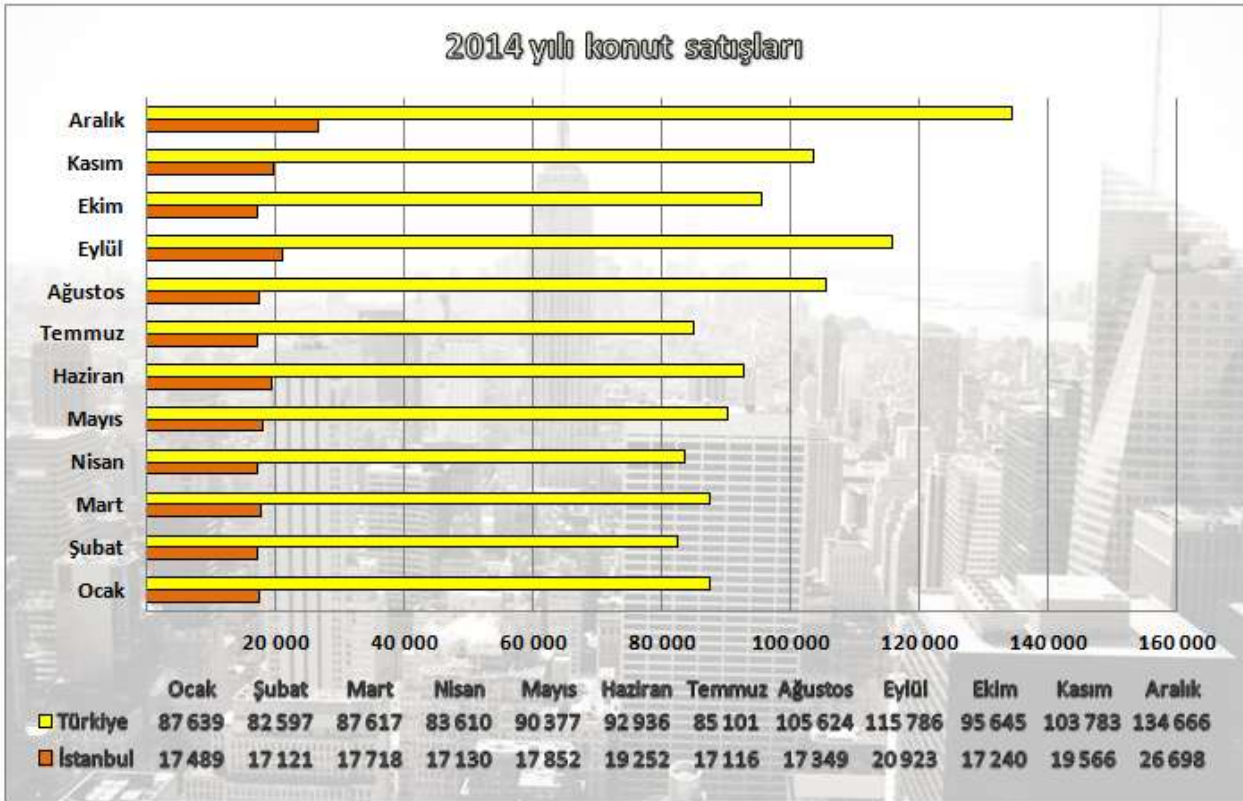
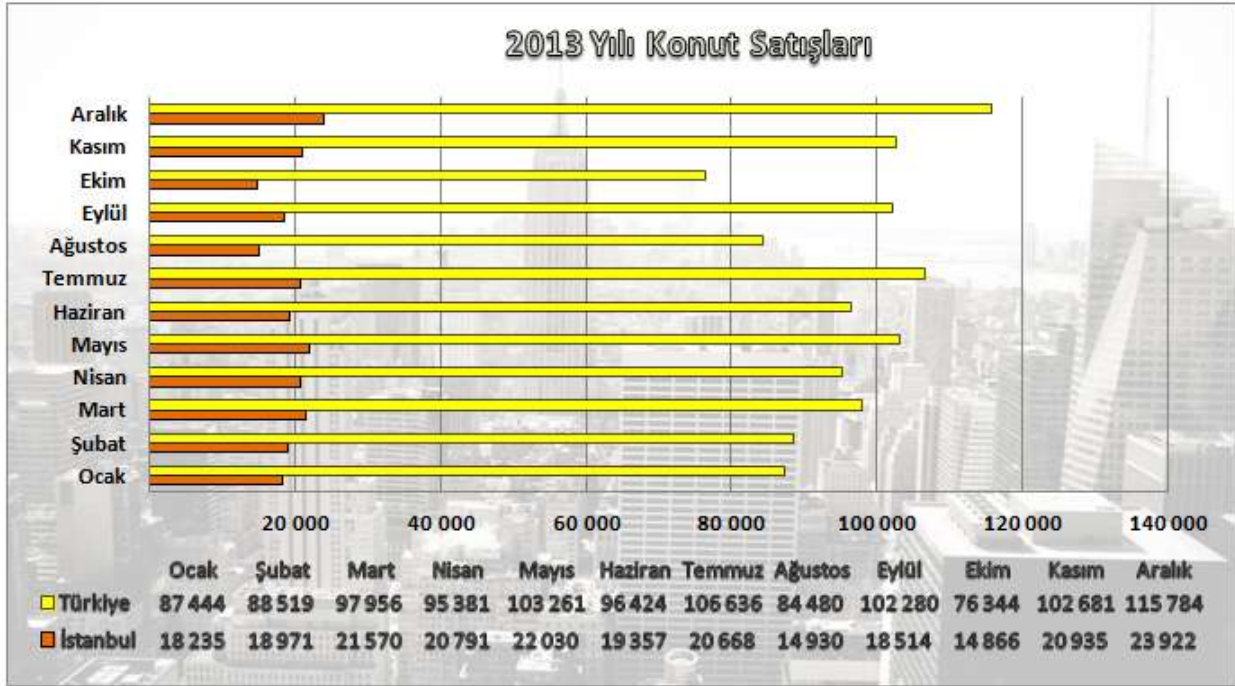
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilmektedir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamanın optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

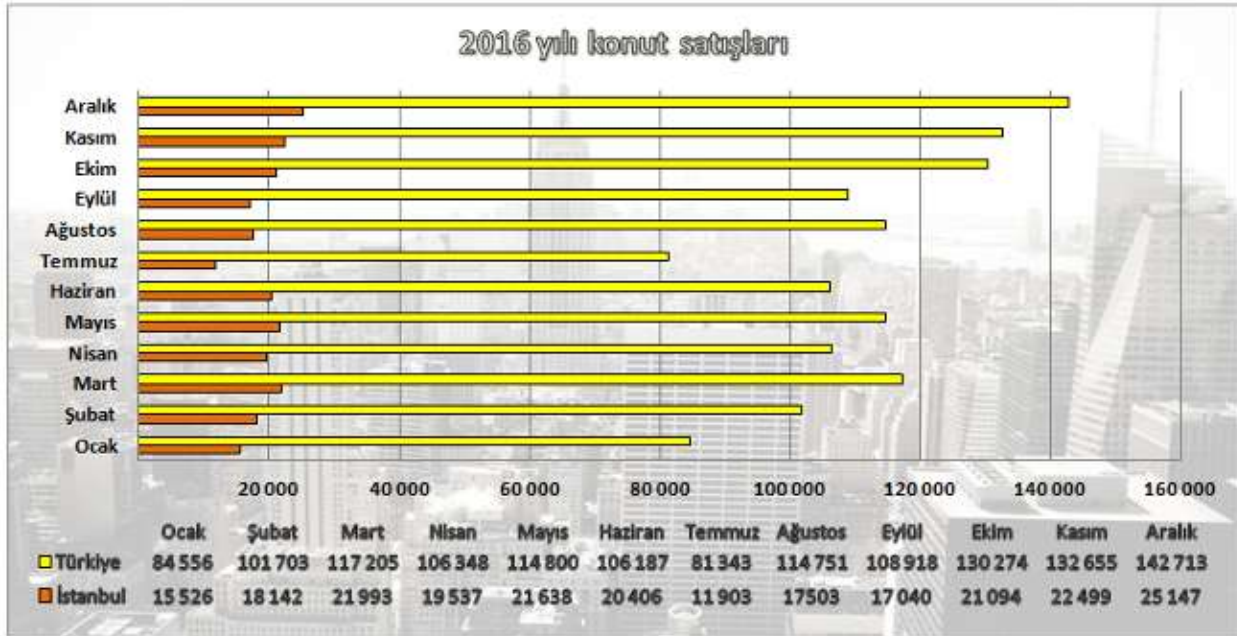
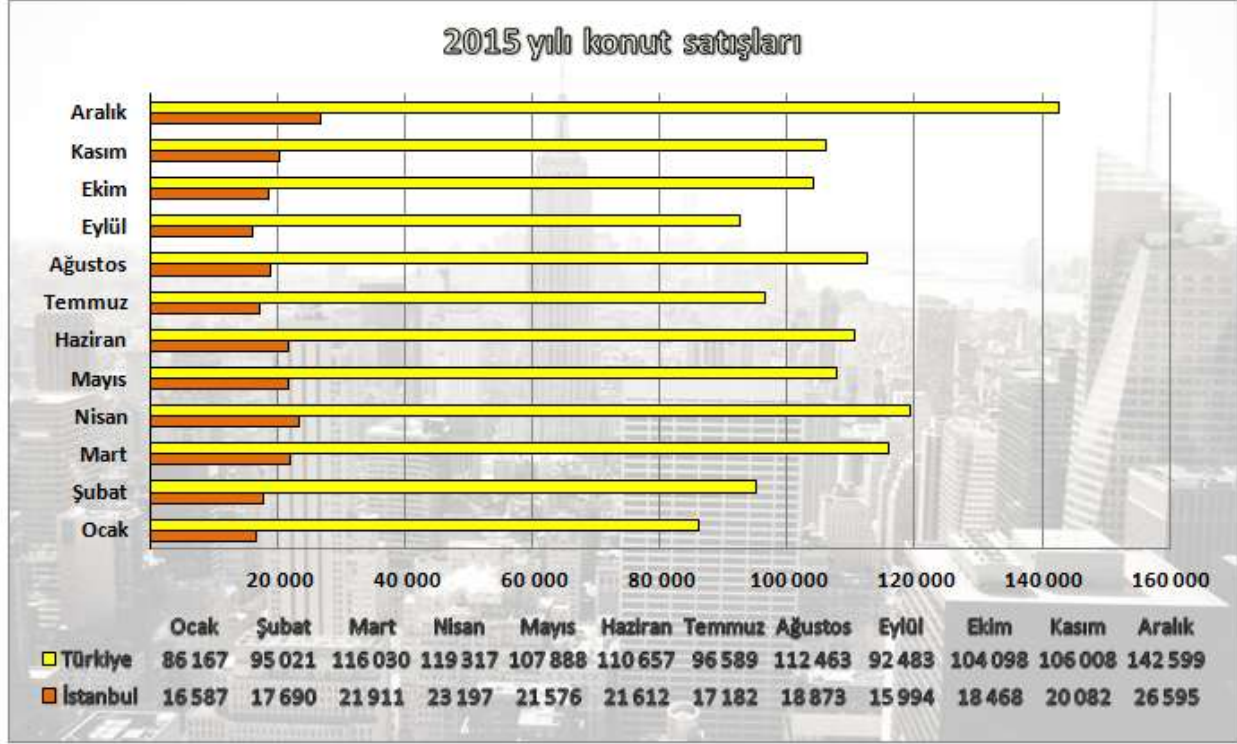


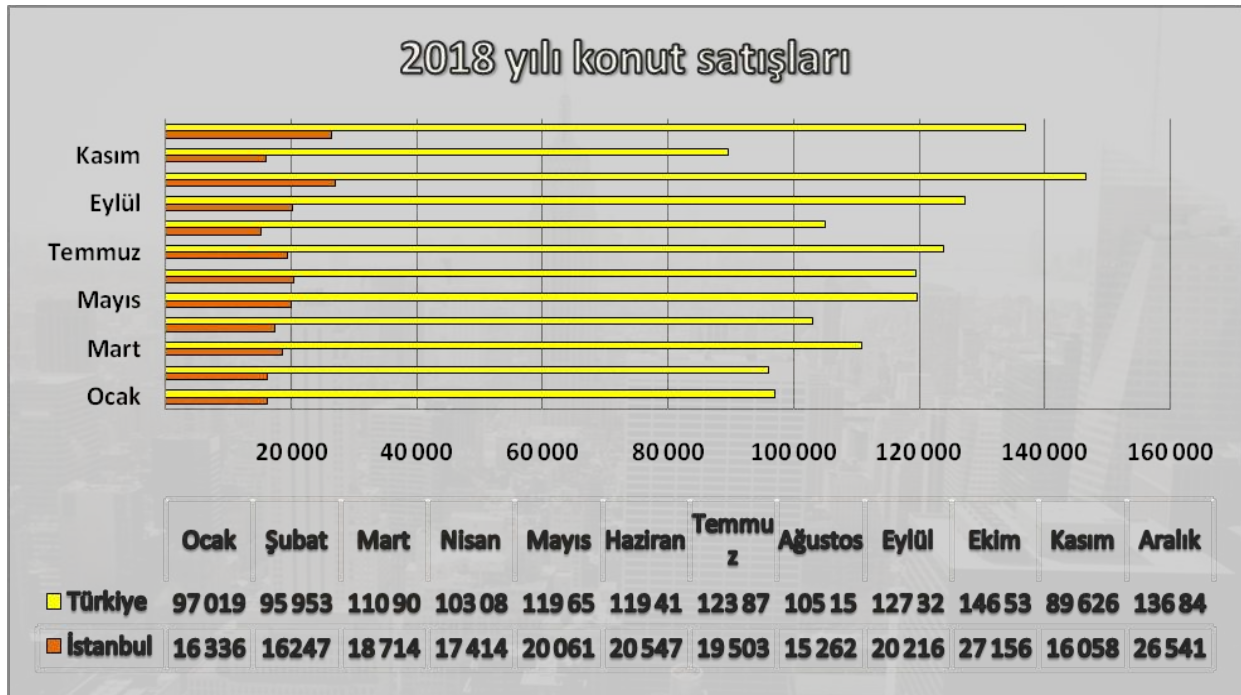
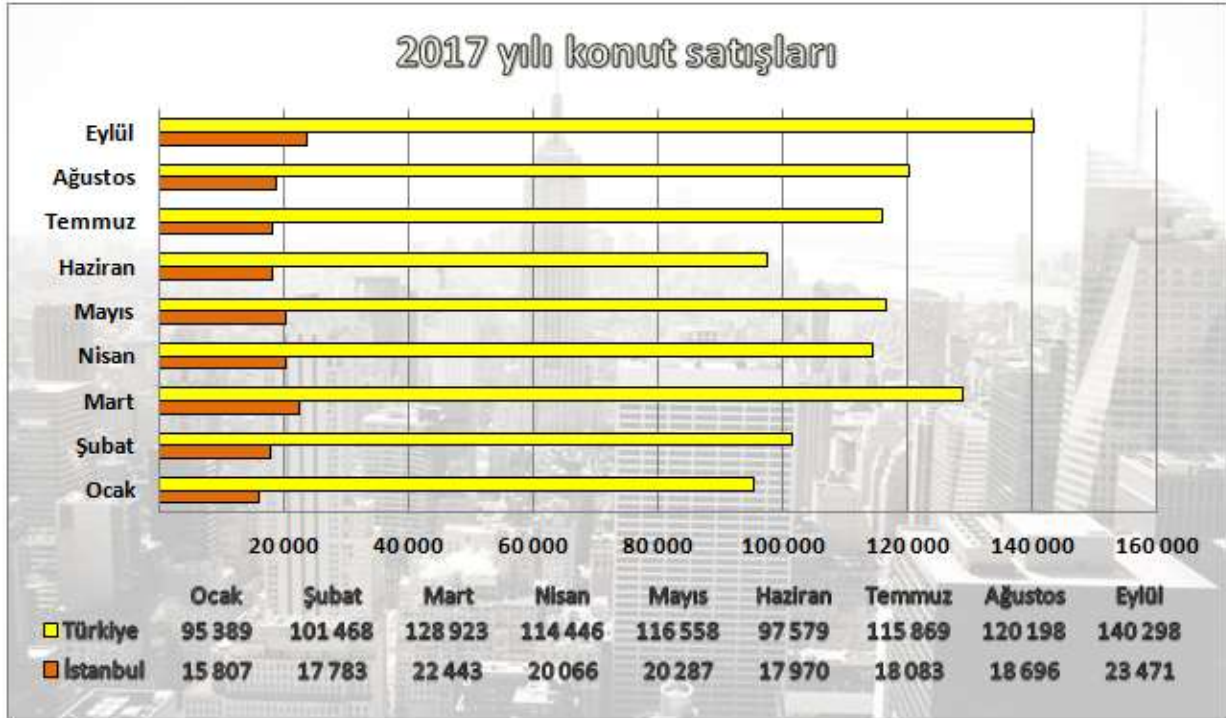


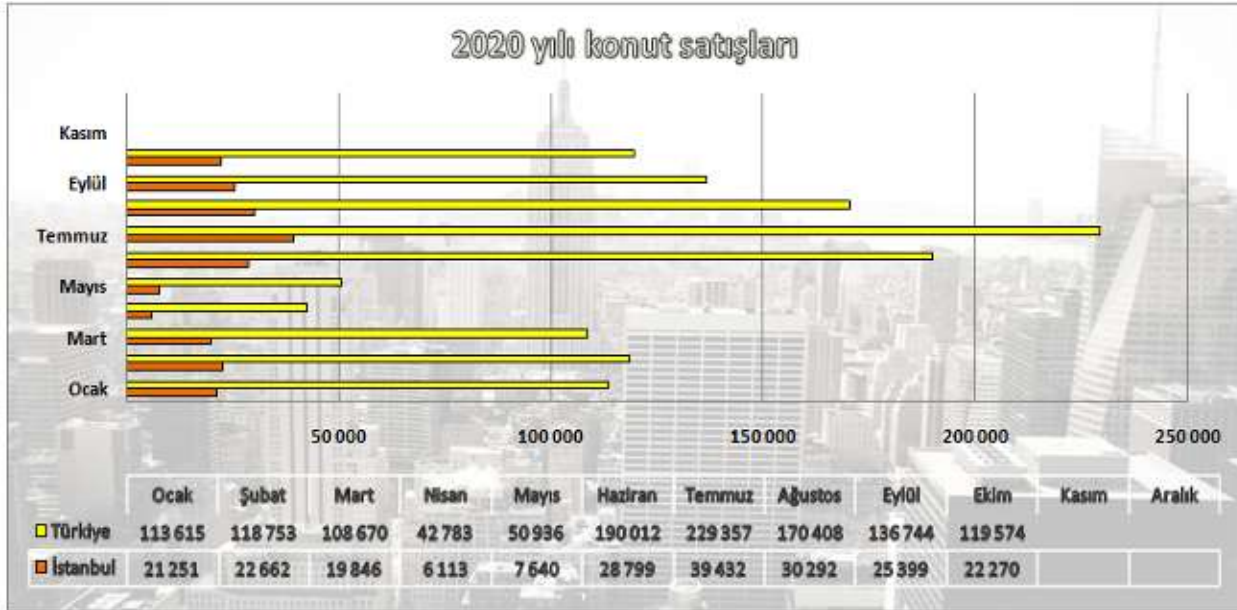
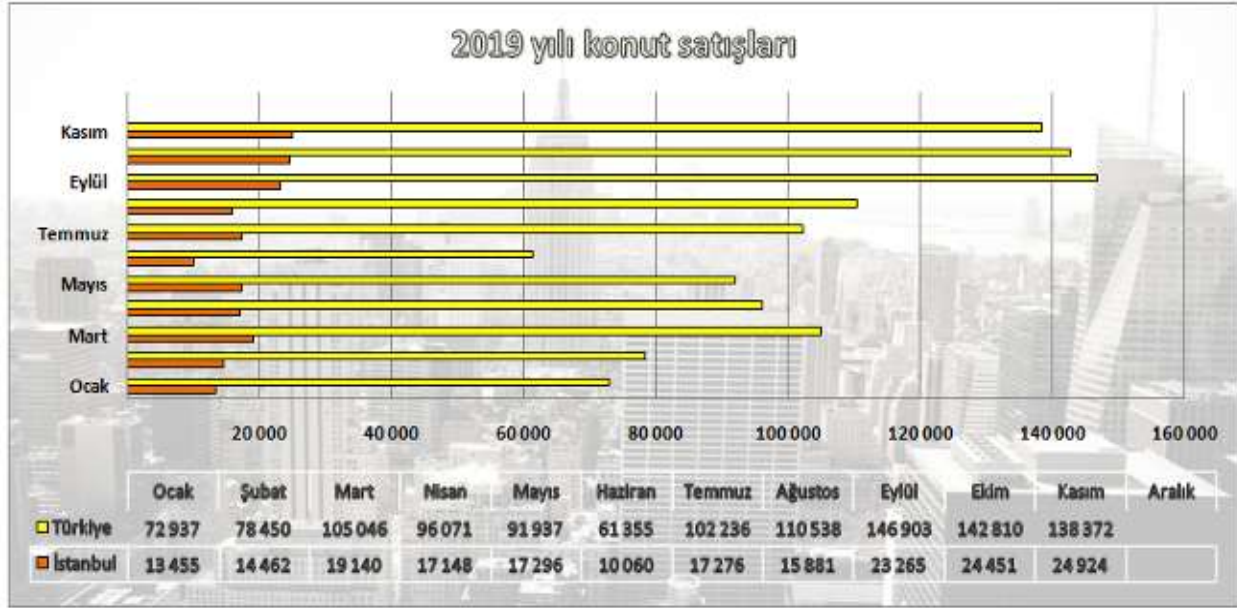
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

12.7. Genel Konjonktürün Gayrimenkul Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine Etkisi

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Plazanın yer aldığı bölgede ticari hareketliliğin yoğun olması, plazanın ana ulaşım güzergâhı üzerinde konumlu olması ve görünürlüğü sebebiyle reklam kabiliyetinin yüksek olması gibi avantajları bulunmaktadır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	23 (3 B+2 Zemin +17 NK+Tesisat Katı)
TOPLAM ALANI	37.050,78 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (2 adet Aksa marka, 700 kVA'lık)
ISITMA SOĞURTMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı fancoil sistemi ve VRF sistemi
GÜVENLİK	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
YANGIN TESİSATI	Tüm alanlarda sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman dedektörleri, tüplü yangın dolapları ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Ayrıca 220 m ³ kapasiteli yangın suyu deposu mevcuttur.
KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
ASANSÖR	9 (6 Adet Personel+3 Adet Yük Asansörü)
PARK YERİ	Açık ve kapalı otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Şerhler kaldırıldıktan sonra Satılabilirlik" özelliğine sahip olacaktır.

(*) Taşınmazların Zeytinburnu Belediyesi'nde yer alan 05.12.2000 tarih ve 2580 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

14. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar 7.133,30 m² yüzölçümlü 2945 ada 25 parselde yer almaktadır.
 - Değerlemeye konu Yeşil Plaza, 3 bodrum + alt zemin + zemin + 17 normal + tesisat katı olmak üzere toplam 23 katlıdır.
 - Arazideki eşimden 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	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ
3. Bodrum		
2. Bodrum		
1. Bodrum		
Alt Zemin	1	Dükkân
Alt Zemin	2	Dükkân
Alt Zemin	3	Dükkân
Üst Zemin	4	Dükkân
Üst Zemin	5	Dükkân
1	6	Dükkân
1	7	Dükkân
1	8	Dükkân
1	9	Dükkân
2	10	Restaurant
3	11	Büro
4	12	Büro
5	13	Büro
6	14	Büro
7	15	Büro
8	16	Büro
9	17	Büro
10	18	Büro
11	19	Büro
12	20	Büro
13	21	Büro
14	22	Büro
15	23	Büro
16	24	Büro
17	25	Büro
Teras		

- 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 tavanıdır.
- Boş olan ofislerin bazı kısımlarında zemin döşemeleri ve asma tavanlar sökülmüş vaziyettedir.
- Mevcutta boş olan üst zemin kat mağazasının zemini seramik, duvarları saten boya ve kısmen ahşap panel kaplama, tavanı ise plastik boyalı kaset döşemedir. İçerisinde (proje dışı olarak) çelik yapı taşıyıcı sistemlerle asma kat oluşturulmuştur.
- Tüm büro nitelikli iç mekân kapı doğramaları, alüminyum doğramalı cam kapı veya laminat kaplamadır.
- Binada güvenlik kamerası, yangın sistemi, havalandırma sistemi, tavan tipi klima yer almaktadır.
- Bina içerisinde ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kaloriferdir.
- Kat girişlerinde pass-card sistemi mevcuttur.
- Binanın mevcut durumu itibarıyla kat bazındaki alan dağılımı aşağıdaki gibidir;

1, 2 ve 3. Bodrum Katlar	: 16.830,00 m ²
Alt Zemin Kat	: 7.189,30 m ²
Üst Zemin Kat	: 4.293,57 m ²
1. Kat	: 3.696,00 m ²
2. Kat	: 1.281,58 m ²
3 – 17 Normal Katlar	: 8.819,40 m ²
<u>Tesisat Katı</u>	: <u>626,61 m² olmak üzere</u>
TOPLAM	: 42.736,46 m²'dir.

- Binanın katlara göre yapı kayıt belgesi durumunu gösterir tablo aşağıdadır;

Bağımsız Bölüm No	Beyan Edilen m ²	Başvuru No
1	8,00	5542885
2	165,00	5543008
3	1.415,00	5544282
4	857,48	5544500
5	721,01	5544731
6	4.195,81	5544948
7	1.805,20	5545273
8	2.488,37	5545395
13	179,55	5543251
14	239,02	5543381
15	549,00	5543477
16	55,52	5543622
17	258,49	5543789
33	626,61	5543908

KAT NO	ESKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YENİ BAĞIMSIZ BÖLÜM NO (*)	NİTELİĞİ	KULLANIM DURUMU
3. Bodrum				Otopark
2. Bodrum		1	Büro	Otopark
1. Bodrum		2	Büro	Otopark
Alt Zemin	1	3	Mağaza	Dükkan
Alt Zemin	2	4	Mağaza	Dükkan
Alt Zemin	3	5	Mağaza	Dükkan
		6	Mağaza	Dükkan
Üst Zemin	4	7	Mağaza	Dükkan
Üst Zemin	5	8	Mağaza	Dükkan
1	6	9	Mağaza	Dükkan
1	7	10	Mağaza	Dükkan
1	8	11	Mağaza	Dükkan
1	9	12	Mağaza	Dükkan
2	10	13	Büro	Büro
2		14	Büro	Spor Salonu
2		15	Büro	Restaurant
2		16	Büro	Büro
2		17	Büro	Büro
3	11	18	Büro	Büro
4	12	19	Büro	Büro
5	13	20	Büro	Büro
6	14	21	Büro	Büro
7	15	22	Büro	Büro
8	16	23	Büro	Büro
9	17	24	Büro	Büro
10	18	25	Büro	Büro
11	19	26	Büro	Büro
12	20	27	Büro	Büro
13	21	28	Büro	Büro
14	22	29	Büro	Büro
15	23	30	Büro	Büro
16	24	31	Büro	Büro
17	25	32	Büro	Büro
18 (Teras)	-	33	Büro	Yeşil GYO yönetim ofisi ve misafirhane + Makine Dairesi

(*) Yapı kayıt belgelerinde bağımsız bölüm olarak nitelendirilen alanların tapuya tescil edilmedikleri tespit edilmiştir.

- Binanın katlara göre mevcut kullanım durumunu gösterir tablo aşağıdadır;

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KULLANIM DURUMU
3. Bodrum			Otopark, su deposu ve teknik hacimler
2. Bodrum			Otopark ve sığınak
1. Bodrum			Otopark ve büro
Alt Zemin	1	Dükkan	WOWWO E-Ticaret Telekomünikasyon ve Teknoloji A.Ş.
Alt Zemin	2	Dükkan	
Alt Zemin	3	Dükkan	
Üst Zemin	4	Dükkan	
Üst Zemin	5	Dükkan	
1	6	Dükkan	Kamera Takip Merkezi + Güvenlik
1	7	Dükkan	
1	8	Dükkan	
1	9	Dükkan	
2	10	Restaurant	Spor Salonu + Restaurant
3	11	Büro	Boş
4	12	Büro	Natamam
5	13	Büro	Yeşil Kundura A.Ş.
6	14	Büro	Kosgeb
7	15	Büro	Boş
8	16	Büro	Boş
9	17	Büro	WOWWO E-Ticaret Telekomünikasyon ve Teknoloji A.Ş.
10	18	Büro	Natamam
11	19	Büro	WOWWO E-Ticaret Telekomünikasyon ve Teknoloji A.Ş.
12	20	Büro	Boş
13	21	Büro	Boş
14	22	Büro	Optimum Yönetim
15	23	Büro	Yeşil GYO
16	24	Büro	Yeşil Kundura A.Ş.
17	25	Büro	Yeşil Kundura A.Ş.
Teras			VRC üniteleri, asansör makine daireleri + Yeşil GYO yönetim ofisi ve misafirhane

- Rapora konu Yeşil Plaza da 14 adet bağımsız bölüm için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında 30.06.2019 tarihinde yapı kayıt belgeleri alınmıştır.
- Yukarıdaki tablo dışında diğer bağımsız bölümlere yönelik yapılan proje değişiklikleri tadilat ruhsatı gerektirmeyen tadilat işlemleri ile projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin ticari potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler (SWOT Analizi):

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Ulaşım imkânlarının kolaylığı- Merkezi Konumu- Ana arterlere yakınlığı- Reklâm kabiliyeti- Kapalı otoparkının mevcudiyeti- Tamamlanmış altyapı- Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin mevcudiyeti- Mimari projede yer alan aykırılıklar için yapı kayıt belgesinin alınmış olması- İç mekanlarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek standartlarda olması,- Üst katlarda deniz manzarasının bulunması- Sanayi ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı Topkapı - Maltepe bölgesinde konumlanması	<ul style="list-style-type: none">- Kullanılmayan bağımsız bölümlerin dekorasyon malzemelerinin kısmen eksik olması.- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizlikler- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Kentin en merkezi noktalarından birinde olmasından kaynaklı olarak arsa değerinin yüksek olması- Ticari potansiyeli	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi- Ofis piyasasında devam etmekte olan daralma

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

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

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

18.1.1. 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)**

Merkezefendi'de yer alan 3.500 m² yüzölçümlü, Ticaret+Konut lejantlı arsa 80.000.000,-TL bedelle satılıktır. (22.855,-TL/m²)

➤ **Emsal 2: (Mülk Sahibi: 0 545 456 19 08)**

Merkezefendi'de yer alan, 26.504 m² yüzölçümlü, Ticaret lejantlı arsa 450.000.000,-TL bedelle satılıktır. (16.978,-TL/m²)

➤ **Emsal 3: (Emlak Ofisi: 0212 416 50 50)**

Merkezefendi'de yer alan, 5.000 m² yüzölçümlü, Ticaret lejantlı arsa 92.000.000,-TL bedelle satılıktır. (18.400,-TL/m²)

➤ **Emsal 4: (Emlak Ofisi: 0532 356 13 35)**

Merkezefendi'de yer alan, 5.500 m² yüzölçümlü, Ticaret lejantlı arsa 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. (11.820,-TL/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.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			7.133,30		MİA E:2,5		Topkapı E-5			18.401
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	22.855	-10%	3.500	-5%	T+K	10%	Benzer	0%	-5%	21.712
Emsal 2	16.978	-10%	26.504	20%	E:2	10%	Daha Kötü	15%	35%	22.920
Emsal 3	18.400	-10%	5.000	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	16.560
Emsal 4	11.820	-10%	5.500	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	5%	12.411

Bu tespitlerden/emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerinde yer alan binanın mevcudiyeti dikkate alınarak m² birim değeri için **18.401,-TL/m²** kıymet takdir edilmiştir.

Parselin değeri,

7.133,3 m² x 18.401,-TL/m²=**131.260.000,-TL** olarak tespit edilmiştir.

18.1.2. İnşai Yatırımların Değeri:

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

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

Konu gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesinde 3B yapı sınıfına dâhil edildiği, mahallinde yapılan gözlemler sonucunda ise yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğe göre 5 A yapı sınıfına uygun olduğu tespit edilmiştir.

Plazanın inşai kalitesi bakımından değerlemede yapı birim maliyeti 2.400 TL/m² kabul edilmiş, bu birim fiyata yapı yaşı itibarıyla %20 oranında amortisman uygulanarak nihai birim değer 1.920,-TL takdir edilmiştir.

Buna göre rapora konu binanın;

Toplam yasal inşaat alanı: 37.050,78 m²

Birim Fiyatı: 1.920,-TL (2020 yılı 5A sınıfı birim fiyatı 2.400,-TL)

Toplam Maliyet: 37.050,78 m² x 1.920,-TL/m² \cong **71.140.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.1.3. Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazın arsa değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 25 olarak alınarak

Uygunlaştırma = (Arsa değeri + Toplam inşai değer) x % 25

= 202.400.000,-TL x 0,25

\cong **50.600.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre binanın toplam değeri:

131.260.000,-TL + 71.140.000,-TL + 50.600.000,-TL \cong **253.000.000,-TL** olup

Rapor konusu Yeşil GYO'ya ait 1/2 hissenin değeri ise;

253.000.000,-TL x 1/2 = **126.500.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

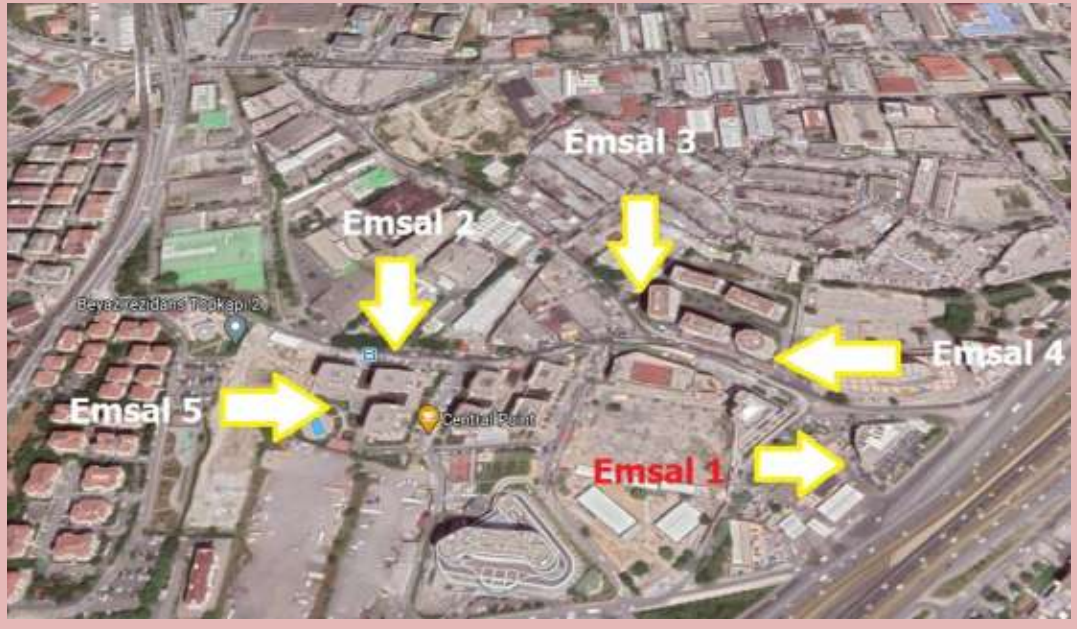
Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Piyasa Bilgileri

SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi Tel: 0532 227 07 29)**
Taşınmazlara yakın mesafede, 120 m² kapalı kullanım alanına sahip, 10 yıllık binanın zemin katında dükkân 1.840.000,-TL bedel ile satılıktır. **(15.333,-TL/m²)**
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi Tel: 0212 278 85 95)**
Taşınmazlara yakın mesafede, Beyaz Park Topkapı Projesi'nde konumlu, 230 m² kapalı kullanım alanına sahip dükkân 4.500.000,-TL bedel ile satılıktır. **(19.565,-TL/m²)**
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi Tel 0212 284 24 41)**
Taşınmazlara yakın mesafede, Beyaz Residence Projesi'nde konumlu, 230 m² kapalı kullanım alanına sahip dükkân 6.500.000,-TL bedel ile satılıktır. **(28.260,-TL/m²)**
- **Emsal 4: (Emlak Ofisi Tel: 0532 525 38 79)**
Taşınmazlara yakın mesafede, Nef 13 Projesi'nde konumlu, 128 m² kapalı kullanım alanına sahip dükkân 2.550.000,-TL bedel ile satılıktır. **(19.922,-TL/m²)**
- **Emsal 5: (Emlak Ofisi Tel: 0212 278 85 95)**
Taşınmazlara yakın mesafede, Beyaz Park Topkapı Projesi'nde konumlu, 230 m² kapalı kullanım alanına sahip dükkân 4.500.000,-TL bedel ile satılıktır. **(19.565,-TL/m²)**

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Dükkân Emsalleri):



	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Bina Yaşı		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
Konu Mülk							20			15.486
Emsal 1	15.333	-10%	120	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	15.333
Emsal 2	19.565	-10%	230	10%	İyi	-5%	Yeni Bina	-25%	-30%	13.696
Emsal 3	28.260	-10%	230	10%	İyi	-5%	Yeni Bina	-25%	-30%	19.782
Emsal 4	19.922	-10%	128	10%	İyi	-5%	Yeni Bina	-25%	-30%	13.945
Emsal 5	19.565	-10%	270	10%	Benzer	0%	Yeni Bina	-25%	-25%	14.674

Emsal karşılaştırma yönteminde referans olarak alt zemin kat dükkânları dikkate alınmış olup birim m² değeri için 15.500 TL/m² takdir edilmiştir. Üst zemin katta yer alan dükkânlar için %10 şerefiye payı ilave edilmiş ve birim m² değeri için 17.000 TL/m² takdir edilmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ

➤ **Emsal 6: (Emlak Ofisi Tel: 0534 890 53 98)**

Taşınmazlara yakın mesafede, Merter İş Merkezi'nde 260 m² kapalı kullanım alanına sahip, 25 yıllık binanın 8. katında ofis 2.850.000,-TL bedel ile satılıktır. **(10.962,-TL/m²)**

➤ **Emsal 7: (Emlak Ofisi Tel: 0212 801 60 58)**

Taşınmazlara yakın mesafede, Parima Plaza'da 53 m² kapalı kullanım alanına sahip, 4 yıllık binanın 4. katında ofis 600.000,-TL bedel ile satılıktır. **(12.075,-TL/m²)**

➤ **Emsal 8: (Emlak Ofisi Tel: 0532 200 53 93)**

Taşınmazlara yakın mesafede, Merter İş Merkezi'nde 46 m² kapalı kullanım alanına sahip, 25 yıllık binanın 8. katında ofis 600.000,-TL bedel ile satılıktır. **(13.043,-TL/m²)**

➤ **Emsal 9: (Emlak Ofisi Tel: 0212 939 85 19)**

Taşınmazlara yakın mesafede, Parima Plaza'da 48 m² kapalı kullanım alanına sahip, 4 yıllık binanın 4. katında ofis 570.000,-TL bedel ile satılıktır. **(11.875,-TL/m²)**

➤ **Emsal 10: (Emlak Ofisi Tel: 0212 278 85 95)**

Taşınmazlara yakın mesafede, Parima Plaza'da 115 m² kapalı kullanım alanına sahip, 4 yıllık binanın 5. katında ofis 1.600.000,-TL bedel ile satılıktır. **(13.913,-TL/m²)**

➤ **Emsal 11: (Emlak Ofisi Tel: 0532 738 83 33)**

Taşınmazlara yakın mesafede, Odin Center'de 165 m² kapalı kullanım alanına sahip, 20 yıllık binanın giriş katında ofis 2.100.000,-TL bedel ile satılıktır. **(12.727,-TL/m²)**

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ofis Emsalleri):



Konu Mülk	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Bina Yaşı		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
			537,96				20			12.350
Emsal 6	10.962	-20%	260	0%	Kötü	10%	Benzer	0%	-10%	9.865
Emsal 7	12.075	10%	53	10%	Benzer	0%	Yeni	-20%	0%	12.075
Emsal 8	13.043	-10%	46	10%	Kötü	10%	Benzer	0%	10%	14.348
Emsal 9	11.875	-10%	48	10%	Benzer	0%	Yeni	-20%	-20%	9.500
Emsal 10	13.913	0%	115	0%	Benzer	0%	Yeni	-20%	-20%	11.130
Emsal 11	12.727	20%	165	0%	Kötü	15%	Benzer	0%	35%	17.182

Emsal karşılaştırma yönteminde referans olarak 9. katta konumlu 17 nolu ofis dikkate alınmış olup birim m² değeri için 12.350 TL/m² takdir edilmiştir. Kat, büyüklük, cephe ve manzara durumlarına göre diğer taşınmazlar için şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kat bazında arsa payları dâhil yasal durum değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	YASAL KULLANIM ALANI (m2)	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 (TL)	YEŞİL GYO'YA AİT KISMIN KİRA DEĞERİ (TL)
Alt Zemin	1-2-3	4.068,47	15.500	63.060.000	31.530.000	86	175.150
Üst Zemin	4-5	3.435,77	17.000	58.410.000	29.205.000	94	162.250
1. Normal	6-7-8-9	3.558,78	11.500	40.925.000	20.462.500	64	113.700
2. Normal	10	877,62	11.500	10.095.000	5.047.500	64	28.050
3. Normal	11	502,01	11.500	5.775.000	2.887.500	64	16.050
4. Normal	12	537,96	10.500	5.650.000	2.825.000	58	15.700
5. Normal	13	537,96	12.000	6.455.000	3.227.500	67	17.950
6. Normal	14	537,96	12.000	6.455.000	3.227.500	67	17.950
7. Normal	15	537,96	12.000	6.455.000	3.227.500	67	17.950
8. Normal	16	537,96	12.000	6.455.000	3.227.500	67	17.950
9. Normal	17	537,96	12.350	6.645.000	3.322.500	69	18.450
10. Normal	18	537,96	10.850	5.835.000	2.917.500	60	16.200
11. Normal	19	537,96	12.800	6.885.000	3.442.500	71	19.150
12. Normal	20	537,96	12.800	6.885.000	3.442.500	71	19.150
13. Normal	21	537,96	12.800	6.885.000	3.442.500	71	19.150
14. Normal	22	537,96	13.400	7.210.000	3.605.000	74	20.000
15. Normal	23	537,96	13.400	7.210.000	3.605.000	74	20.000
16. Normal	24	537,96	14.000	7.530.000	3.765.000	78	20.900
17. Normal	25	537,96	14.000	7.530.000	3.765.000	78	20.900
TOPLAM		19.974,09		272.350.000	136.175.000		756.600

Not: Plazanın iskân belgesi ve yapı kayıt başvurusu yapılan alanlarının arsa dâhil toplam değeri yaklaşık 360.000.000,-TL mertebesindedir. Yeşil GYO hissesine düşen kısımlarının toplam değeri için ise 180.000.000,-TL olarak belirlenmiş olup bu değerler bilgi için verilmiştir.

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

YEŞİL PLAZA İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	126.500.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	136.175.000

Görülebileceği üzere değerler birbirine yakındır. Ancak, İkame maliyet yaklaşımının kentsel rantı tam yansıtmıyor olması ve Gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için, nihai değer olarak "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve binanın Yeşil GYO hissesinin toplam değeri **136.175.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Plazanın iskân belgesi ve yapı kayıt başvurusu yapılan alanlarının arsa dâhil toplam değeri yaklaşık 360.000.000,-TL mertebesindedir. Yeşil GYO hissesine düşen kısımlarının toplam değeri için ise 180.000.000,-TL olarak belirlenmiş olup bu değerler bilgi için verilmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların kat bazında kira değerleri ile toplam kira değeri sayfa 53'teki tabloda gösterilmiş olup binadaki Yeşil GYO hissesine düşen kısımların kira değerleri toplamı **756.600,-TL** olarak belirlenmiştir. İskân belgesi ve yapı kayıt başvurusu yapılan alanların Yeşil GYO hissesine düşen kısımlarının kira değerleri toplamı ise 1.000.000,-TL olarak belirlenmiş olup bu değer bilgi için verilmiştir.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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. Ancak konu taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden12.2020 tarihli yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

19.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

19.10. Yasal Gereklere 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.

Yapı Kayıt başvuruları yapılmış olan kısımlar için, Yapı Kayıt Belgesine istinaden yeniden hazırlanacak mimari projeler ile tapuda yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerektiğinden, bu işlemler tamamlanmadan söz konusu kısımların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

19.11. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmazlar şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır. Taşınmazlar, GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilir.

Yapı Kayıt başvuruları yapılmış olan kısımlar için, Yapı Kayıt Belgesine istinaden yeniden hazırlanacak mimari projeler ile tapuda yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerektiğinden, bu işlemler tamamlanmadan söz konusu kısımların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması uygun görünmemektedir.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Yeşil Plaza**'nın (25 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde, konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

A. Yeşil GYO hissesine düşen kısımlarının toplam yasal durum değeri için;

136.175.000,-TL (Yüzotuzaltımilyonyüzyetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$$(136.175.000,-TL \div 9,1164 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{14.937.000,-Euro})$$

$$(136.175.000,-TL \div 7,4194 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{18.354.000,-USD})$$

B. Mevcut kullanım alanı itibariyle bilgi için değeri ise (Yeşil GYO hissesine düşen kısımların değeri);

180.000.000,-TL (Yüzseksenmilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$$(180.000.000,-TL \div 9,1164 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{19.745.000,-Euro})$$

$$(180.000.000,-TL \div 7,4194 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{24.261.000,-USD})$$

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kurları 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,-USD = 7,4194 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının KDV dâhil (%18) toplam değeri 160.686.500,-TL dir.

Taşınmazların Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının mevcut kullanım alanları itibariyle bilgi için KDV dâhil (%18) toplam değeri ise 212.400.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **YEŞİL GYO A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımlar halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2021

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki :

- Fotoğraflar
- Yapı Kayıt Belgeleri
- İskan ve Ruhsat Belgeleri
- Yapı Tatil ve Encümen Evrakları
- İmar Durumu
- Proje Görselleri
- Tapu Suretleri ve Takbis Belgeleri
- İpotek Yazısı
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)