

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016\_184)

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



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,  
2945 ada 35 parsel, Esenyurt/İSTANBUL**

**"INNOVIA 3 TİCARİ YEŞİL GYO -  
41 ADET İŞYERİ "**

## İÇİNDEKİLER

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

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

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

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

11. SONUÇ

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

12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

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

### 1.2 UYGUNLUK BEYANI

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016\_184\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO\_INNOVİA 3\_TİCARİ \_PORTFÖY(41 ADET)
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen İnnovia Projesi 3. Etap bünyesinde yer alan 77 adet işyerleri içinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu 41 adet işyerinin değerinin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 184 nolu
- 2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

## 3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

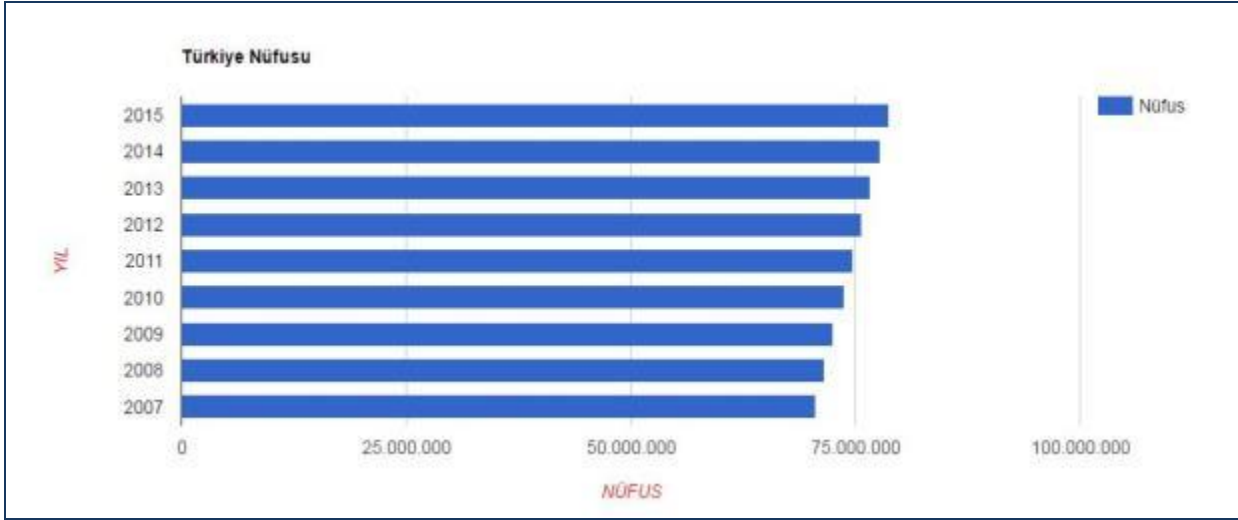
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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



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

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

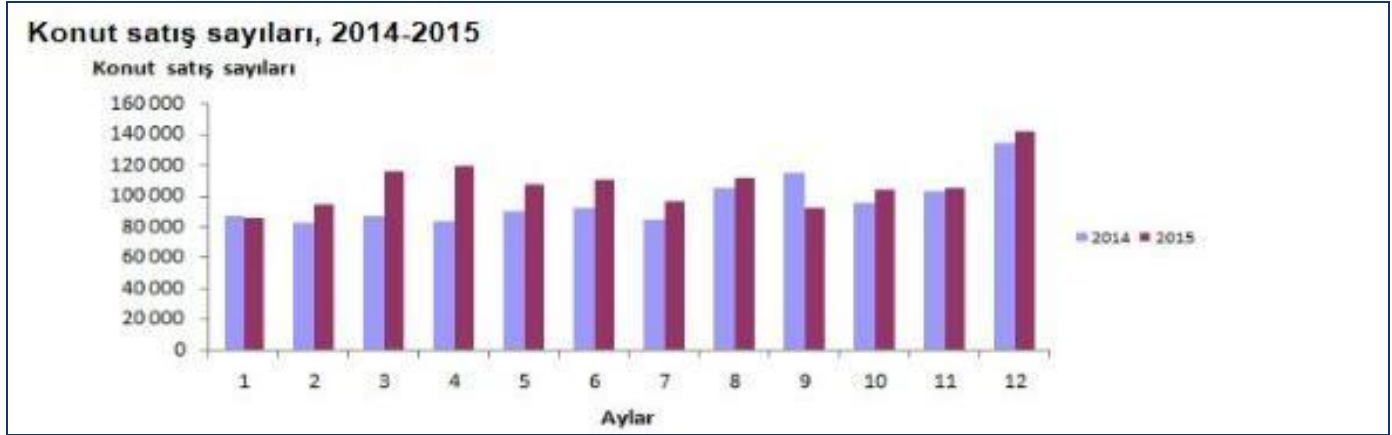
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci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

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

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

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

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



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

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

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

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

## 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLİ



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

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

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

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

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

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



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



### 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan Innovia 3. Etap bünyesinde konumlu olan 77 adet işyerinin içinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin maliki olduğu 41 adet işyeridir. Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

Innovia Projesi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmektedir. Etaplar halinde gerçekleştirilen Innovia Projesi tamamlandığında, toplam konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır.

Mevcutta: 1. , 2. ve 3. etaptaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve sitelerde yaşam başlamıştır (Ticari ünitelerin kaba inşaatları, doğramaları, giydirme cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır (2. Etap'ta konumlu 0 Blok'un inşaatına başlanmamıştır). 4. etap inşa halindedir.

Etaplardaki Yeşil GYO'ya ait olan bağımsız bölümler ile stoktaki bağımsız bölümlerin adetlerini gösterir tablo aşağıdadır.

ETAPLAR	MÜLKİYETİ YEŞİLGYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			FİİLİ OLARAK YEŞİL GYO'YA AİT GAYRİMENKULLER (**)			YEŞİL GYO PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (***)		
	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ
Innovia-I Konut	81	4	85	93	3	96	66	3	69
Innovia-II.I Konut	336	3	339	16	3	19	16	3	19
Innovia-II.II Konut	244	3	247	34	0	34	29	0	29
Innovia-III Konut	540	6	546	105	4	109	105	4	109
Σ	1201	16	1217	248	10	258	216	10	226
Innovia-I Ticari	6		6	6		6	6		6
Innovia-I Kreş		1	1	0	1	1		1	1
Innovia-II.I Ticari	27		27	18		18	18		18
Innovia-II.II Ticari	174		174	7		7	7		7
Innovia-III Ticari	56		56	41		41	41		41
Σ	263	1	264	72	1	73	72	1	73
Σ	1464	17	1481	320	11	331	288	11	299

(\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ne ait olup bir kısmı için gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış olanlar.

(\*\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş. ve Yeşil İnşaat Gay. Yat. A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) fiili olarak Yeşil GYO mülkiyetinde yer alan gayrimenkuller.

(\*\*\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış, (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) Yeşil GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İnnovia 3 sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup taşınmazlara ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 700 m gidilince Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktada Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış % 90 doluluk oranıyla Innovia 1 ve 2 sitesi ve inşası devam eden Innovia 4 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

İnnovia Projesi'nin ulaşım bağlantısı E-5 (D-100) Karayolu ile Avcılar'da Büyükçekmece istikametine giderken Haramidere'yi geçtikten sonra

a) E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause ve Real Alışveriş Merkez'lerinin yanından sağa dönülerek varılan 7. Cadde takiben veya

b) E-5 Karayolu Bizimkent sapağından Esenyurt yönüne dönülerek Atatürk Bulvarı ve Ufuk Caddesi takiben sağlanmaktadır.

E-5 (D100) Karayolu'na alternatif olarak daha uzun olmakla birlikte TEM yolu da kullanılmaktadır. TEM Otoyolu'nun kullanılması durumunda gelinen istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilir.

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 500 m.
- Avcılar'a..... 6,5 km.
- Büyükçekmece'ye..... 7 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 17 km.

## 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Projede yer alan blokların kat sayısı, bağımsız bölüm adedi ve genel nitelikleri aşağıdaki tabloda özetle verilmiştir. Rapor konusu taşınmazın konumlu oldukları kat ve kat irtifakına esas onaylı mimari projesi üzerinden ölçümlenen kullanım alanları ile kullanım fonksiyonları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK	İNŞAAT TARZI	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	Betonarme karkas	31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	318
A Çarşısı (A 1 Giriş- A 2 Giriş)		5 (Bodrum + Zemin + 3 normal kat)	72
B		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	442
C		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	314
D		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	322
E		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	313
F		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	322
G		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	317
H		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	313
H Çarşısı		3 (3 Bodrum kat)	2
I		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	323
J		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	309
K		Tek kat	3
		<b>TOPLAM</b>	<b>3.370</b>

- Proje 68.563,18 m2 yüzölçümlü 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parsel yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Site içerisinde, site etrafında tam tur yapılabilecek şekilde araç yolu bulunmaktadır.
- Kapalı otoparklara giriş otopark rampaları ile sağlanmaktadır. Ayrıca açık otopark alanı için alan düzenlemesi de yapılmıştır.
- Bünyesinde 10 adet konut bloğu yer almakta olup konut bloklarında toplam 3.293 adet daire yer almaktadır.

- A Çarşısı, H Çarşısı ve K Blok'ta ise toplam 77 adet ticari ünite mevcuttur. A Çarşısı'nda yer alan ticari üniteler genelde Nazım Hikmet Bulvarı'nın bulunduğu kısımda, H Çarşısı'nda yer alan ticari üniteler Fi-Tower Projesi site giriş kapısı yakınında, K Blok'ta site içerisinde havuzlara cephe durumdadırlar.
- Site etrafı ihata ve istinat duvarı ile belirlidir.
- Konut bloklarının bodrum katlarında kapalı otopark alanı ve ortak alan mahaller mevcuttur.

Proje bünyesinde;

- Açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, Fitness Center, açık ve kapalı spor alanları, çok amaçlı alan (mini anfi-tiyatro), tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, paten pisti, Sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

Konut bloğunda yer alan 3.293 adet daire 13 ayrı tiptedir. Blok bazında dairelerin dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

BLOK	1+0	1+1	2+1	3+1	TOPLAM
A	32	122	74	90	318
B	48	394			442
C	24	126	74	90	314
D	40	118	74	90	322
E	22	127	74	90	313
F	40	118	74	90	322
G	30	123	74	90	317
H	22	127	74	90	313
I	42	117	74	90	323
J	14	131	74	90	309
<b>TOPLAM</b>	<b>314</b>	<b>1.503</b>	<b>666</b>	<b>810</b>	<b>3.293</b>

	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DİĞER
<b>ANTRE VE KORİDOR</b>	1. sınıf granit seramik	Alçı sıva + saten boya	Plastik boya	-
<b>SALON VE ODALAR</b>	Lamine parke	satén boya	Plastik boya	Salon odasında split klima altyapısı
<b>MUTFAK</b>	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik + satén boya	Plastik boya	1. sınıf mutfak dolapları ve tezgâh + 1. sınıf sıhhi tesisat armatürleri
<b>BANYO/WC</b>	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik	Plastik boya	1. sınıf banyo dolapları + 1. sınıf vitrikiye ve krome malzeme
<b>KAPILAR</b>	Daire kapıları: 1. sınıf çelik kapı İç kapılar: Amerikan panel kapı			
<b>PENCERE DOĞRAMALARI</b>	Doğramalar PVC, giydirme dış cephe kısmı alüminyum, denizlikler granit veya mermer			

- Çarşısı bloklarındaki kat irtifakına esas projeye göre bağımsız bölüm dağılımı ise; A Çarşısı (A/1 Giriş ve A/2 Giriş) 72 adet, H Çarşısı 2 adet ve K Çarşısı 3 adet olmak üzere toplam 77 adet şeklindedir.



## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Yeşil GYO tarafından alınan 13.12.2016 tarihli takyidat yazıları cd halinde dijital olarak ekte sunulmuş olup taşınmazların bir kısmı üzerinde ipotek şerhleri ile resmi kurumlara ait (TEK, TEAŞ) irtifak haklarının bulunduğu görülmüştür.

Taşınmazların bir kısmının üzerindeki ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur.

Resmi kurumlara (TEK, TEAŞ) ait irtifak hakları da taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları : 1) Kaks: 2,50 2) Taks: 0,40 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m <sup>2</sup> 'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında; - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar. - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır. - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir. - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir. - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir. - Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu; -Parsel büyüklüğünün 5000 m <sup>2</sup> ile 10000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m <sup>2</sup> ile 15000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m <sup>2</sup> ile 20000 m <sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 -Parsel büyüklüğünün 20000 m <sup>2</sup> ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

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

##### İpotekler Bölümü :

İlgili taşınmazlardan mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olan bağımsız bölümlerin üzerinde Bankpozitif, Halkbank, Şekerbank, Denizbank ve Vakıfbank lehine muhtelif tarih ve yevmiye numaralarıyla ipotek kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kayıtlar rapor ekinde sunulmuştur.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir.

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

\*BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

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

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2945 ada, 35 nolu parsel için düzenlenmiş olan 07.05.2014 tarih ve 2014/10257 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 382.660,87 m<sup>2</sup> 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Esenyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlarla ilgili aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Projenin 10.05.2010 tarih ve 2010/10250 sayılı ilk yapı ruhsatı mevcut olup, 20.07.2012 tarih ve 2012/14867 no'lu tadilat ruhsatlarına göre ise bünyesinde 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite yer almaktadır. Tadilat ruhsatlarına göre projedeki blokların toplam kullanım alanı 382.650,87 m<sup>2</sup>'dir.
- İrtifak projesine göre projede yer alan blokların ve bağımsız bölümlerin genel bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
A	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	318	38.143,03
B	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	442	33.038,10
C	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	314	36.593,96
D	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	322	36.329,72
E	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	313	36.329,72
F	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	322	36.290,93
G	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	317	36.290,93
H	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	313	38.057,21
I	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	323	36.329,72
J	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	309	36.323,21
Sosyal Tesisler	B.A.K.	-	-		10.236,97
<b>TOPLAM</b>				<b>3.293</b>	<b>373.963,50</b>

#### İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

1) Kaks: 2,50

2) Taks: 0,40

3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.

4) Toplu taşıma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;

- Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.



- Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.

- Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.

- Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.

- Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.

- Yukarıdaki şartları sağlama ve toplulaştırma sonucu:

-Parsel büyüklüğünün 5000 m<sup>2</sup> ile 10000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,

-Parsel büyüklüğünün 10000 m<sup>2</sup> ile 15000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,

-Parsel büyüklüğünün 15000 m<sup>2</sup> ile 20000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve

-Parsel büyüklüğünün 20000 m<sup>2</sup> ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu İnnovia Projesi'nin yapı denetimleri Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

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

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

#### **6.1. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

#### **6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

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

\* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

\* Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

- \* Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

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

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

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

### 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 90 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

#### 8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E-5 e yakın konumda yer alması,
- Faal olarak kullanımda olması,
- Yeni yapı olması.
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Blokların temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olması,

#### 8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ulaşımın kolay olmasına rağmen projenin şehir merkezine (göreceli olarak) uzak olması.

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

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

#### EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

**World House Emlak, 0 212 852 82 66** : Innovia 3 bünyesinde yer alan dış cephede konumlu 85 m2 dükkanın 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (17.648 TL/m2)

**Pera Emlak, 0 212 853 69 65**: Innovia 2 bünyesinde yer alan Cadde üstünde konumlu 100 m2 dükkanın 1.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (12.000 TL/m2)

**Gaven Emlak, 0 212 809 01 87**: Innovia 2 bünyesinde yer alan E çarşı içinde konumlu 39 m2 dükkanın 530.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (13.590 TL/m2)

**Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15**; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 18 kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 590.000 TL bedelle satılıktır. (4.957 TL/m2)

**Nasyonel Emlak, 0 545 935 77 15**; Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 14 kat (havuz cephe) 1+1 75 m2 alanlı mesken 350.000 TL bedelle satılıktır. (4.667 TL/m2)

**Owner Emlak, 0 0 542 369 97 49;** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 7 kat (dış cephe) 1+1 75 m2 alanlı mesken 340.000 TL bedelle satılıktır. (4.533 TL/m2)

**Bağdatlılar Emlak, 0 212 854 33 99;** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu 14 kat (havuz cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 585.000 TL bedelle satılıktır. (4.916 TL/m2)

**Uni Emlak, 0 212 669 18 64;** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu zemin kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 580.000 TL bedelle satılıktır. (3.874 TL/m2)

**Bağdatlılar Emlak, 0 212 854 33 99;** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu zemin kat (dış cephe) 2+1 119 m2 alanlı mesken 580.000 TL bedelle satılıktır. (3.874 TL/m2)

#### **KİRA EMSALLERİ**

**Art Emlak, 0 555 882 98 08;** Aynı bölgede, İnnovia 2 sitesi yanında konumlu, zemin kat 300m2, bodrum kat 300m2 toplam 600m2 alanlı, depolu dükkan nitelikli taşınmaz 4.000.-TL bedelle kiralıktır. **(13,3.-TL/m2)**

**Bağdatlılar Emlak, 0 532 474 25 44;** Aynı bölgede, N Towersta konumlu, 55 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, zemin kat dükkan nitelikli taşınmaz 2.500.-TL bedelle kiralıktır. **(45,45.-TL/m2)**

**Bağdatlılar Emlak, 0 532 474 25 44;** Aynı bölgede, Papatya 3 Residence altında konumlu, 600 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, dükkan nitelikli taşınmaz 15.000.-TL bedelle kiralıktır. **(25.-TL/m2)**

**Ays Emlak, 0 212 979 19 39;** Aynı bölgede, İnnovia 2 sitesi yanında konumlu, 350 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, dükkan nitelikli taşınmaz 11.000.-TL bedelle kiralıktır. **(31.-TL/m2)**

#### **8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

#### **8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

#### **8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

##### **9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

##### **9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

##### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. 41 Adet işyeri için toplam 12.310.500,00-TL takdir edilen değer tutarıdır.

##### **Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ticariler için;

Ortalama m2 satış değeri : 4.587 TL

Ortalama m2 kira değeri : 24 TL

Satış Değeri / kira değeri :4.587 /24 =191,25 Ay /12 Ay = 15,92 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 15,92= % 6.278 olarak belirlenmiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Gelir İndirgeme Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 41 Adet işyeri için toplam 12.382.191,78-TL takdir edilen değer tutarıdır.

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

**Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, rayiç kira değerlerinin ortalama 12.-TL/m2-50.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiş, taşınmazların kira değerleri EK-4 nolu tabloda sunulmuştur.**

### 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme yapılan taşınmazların Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcut olup, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur. Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 30 (Otuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### - Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

12.310.500,00-TL (OnikimilyonüçyüzonbinbeşyüzTürkLirası)

~ 3.211.714.-EURO (ÜçmilyonikiyüzonbirbinyediyüzondörtEuro)

~ 3.401.630.-USD (ÜçmilyondörtüzbirbinaltıyüzotuzAmerikanDoları)

#### - Toplam Aylık Kira Değeri;

64.779,50.-TL (AltmışdörtbinyediyüzyetmişdokuzbinTürkLirası, elli kuruş'tur.)

#### - Sigorta Değeri; (2016 Birim Maliyet Tablosu 5 B Yapı Sınıfı-Amortisman Düşülmemiştir.)

4.321.191,70.-TL (DörtmilyonüçyüzyirmibirTürkLirası, yetmiş kuruş'tur.)

\*(06.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.619.-TL, EURO Satış Kuru 3.833.-TL 'dir).

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

**Nil Birsen ORAL**

SPK Lisans No.: 403129



#### KONTROL

**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No : 402508



#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

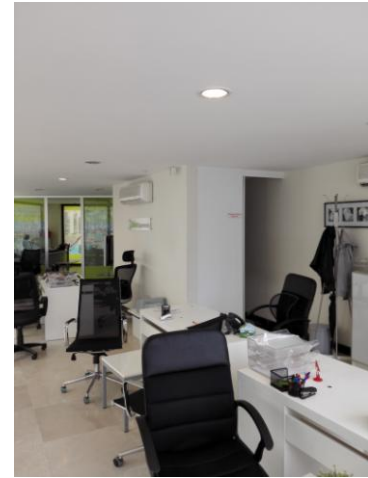
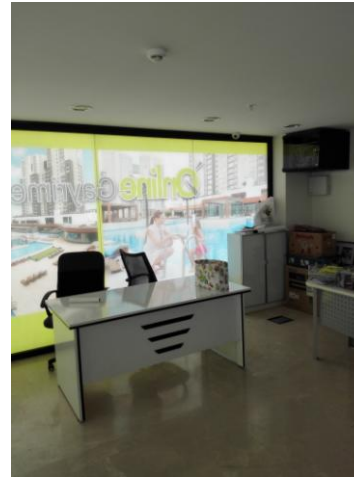
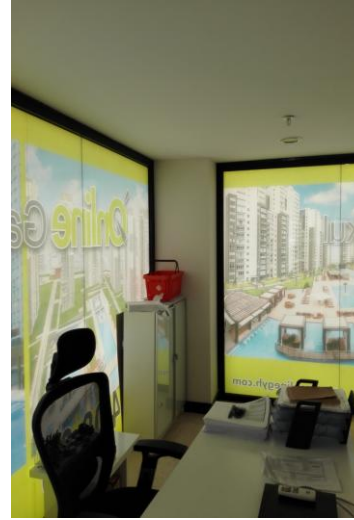
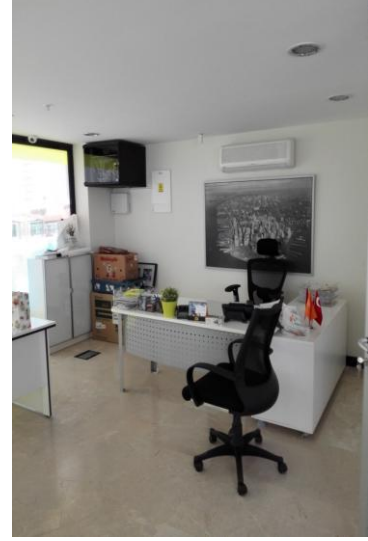
**Ahmet Önder ORAL**

SPK Lisans No.: 402508



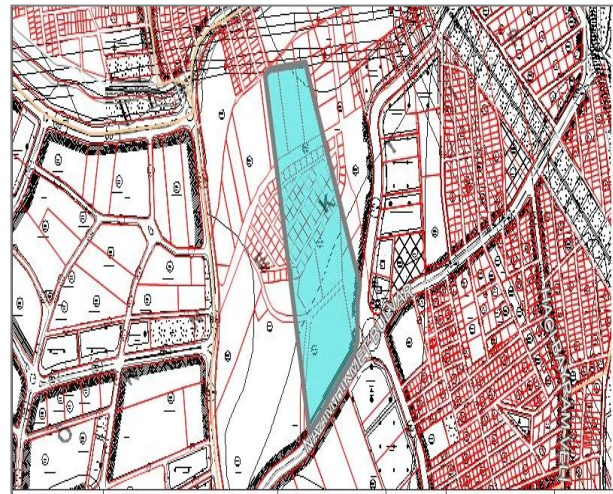




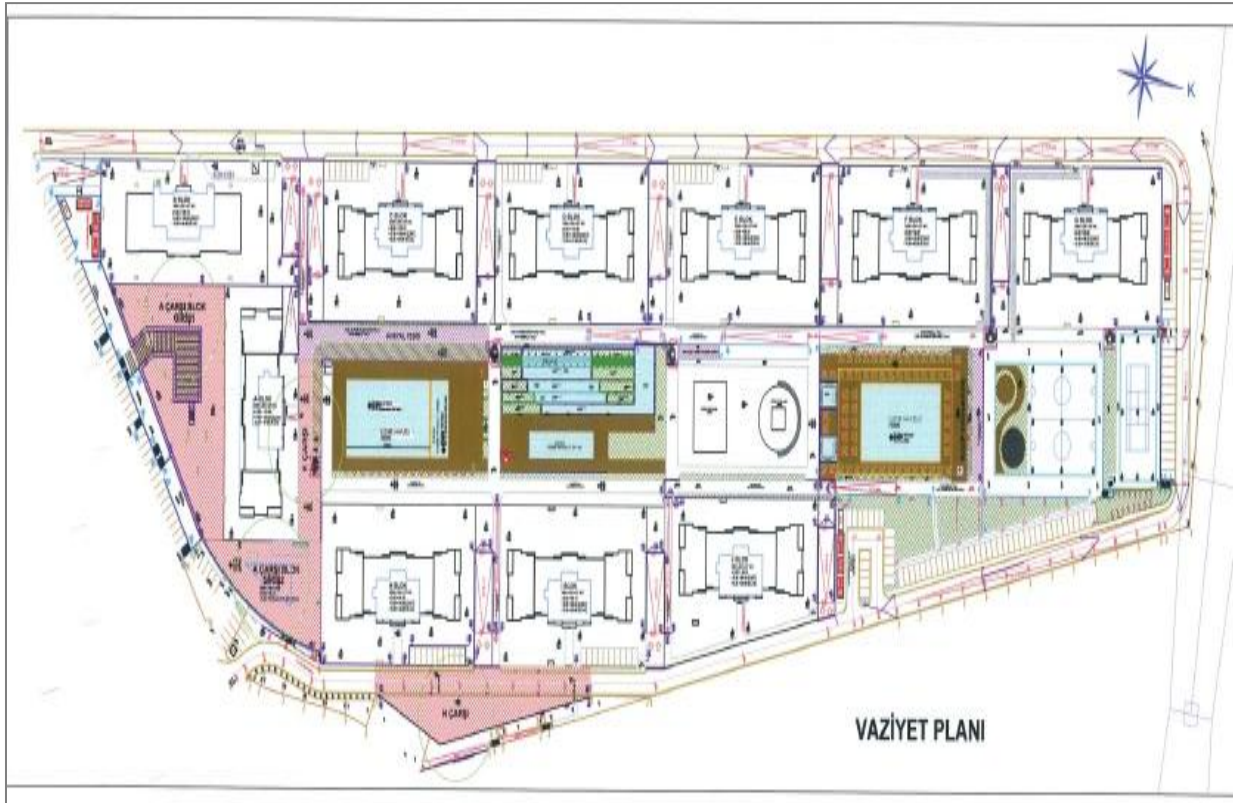


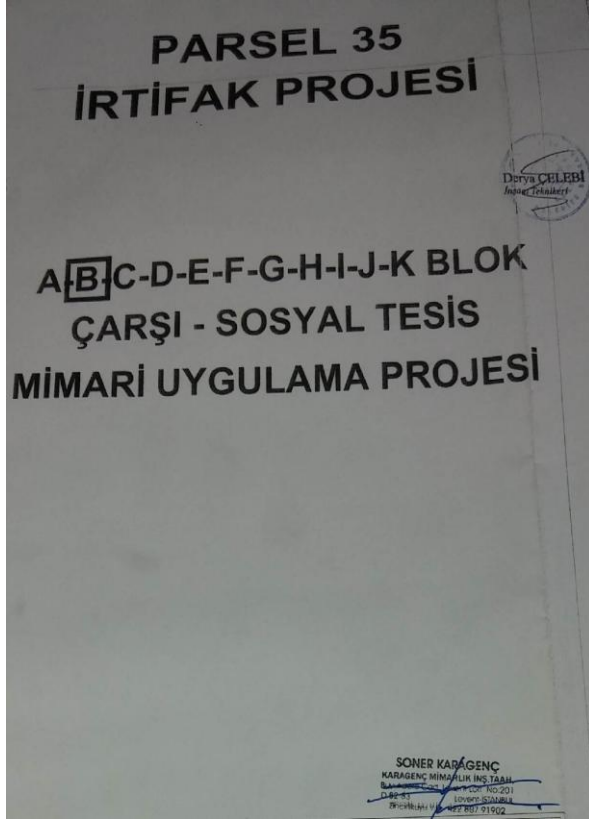


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
1. Başvuru Tarihi: 07 Mayıs 2014	2. Başvuru No: 2014/00000
3. Başvuru Alanı: 23945 Ada, 35 Parsel	4. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
5. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	6. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
7. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	8. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
9. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	10. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
11. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	12. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
13. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	14. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
15. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	16. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
17. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	18. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
19. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	20. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
21. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	22. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
23. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	24. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
25. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	26. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
27. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	28. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
29. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	30. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
31. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	32. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
33. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	34. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
35. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	36. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
37. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	38. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
39. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	40. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
41. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	42. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
43. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	44. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
45. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	46. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
47. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	48. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
49. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	50. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
51. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	52. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
53. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	54. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
55. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	56. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
57. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	58. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
59. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	60. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
61. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	62. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
63. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	64. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
65. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	66. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
67. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	68. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
69. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	70. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
71. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	72. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
73. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	74. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
75. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	76. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
77. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	78. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
79. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	80. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
81. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	82. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
83. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	84. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
85. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	86. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
87. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	88. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
89. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	90. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
91. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	92. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
93. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	94. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
95. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	96. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
97. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	98. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>
99. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>	100. Başvuru Alanı: 68562,48 m <sup>2</sup>

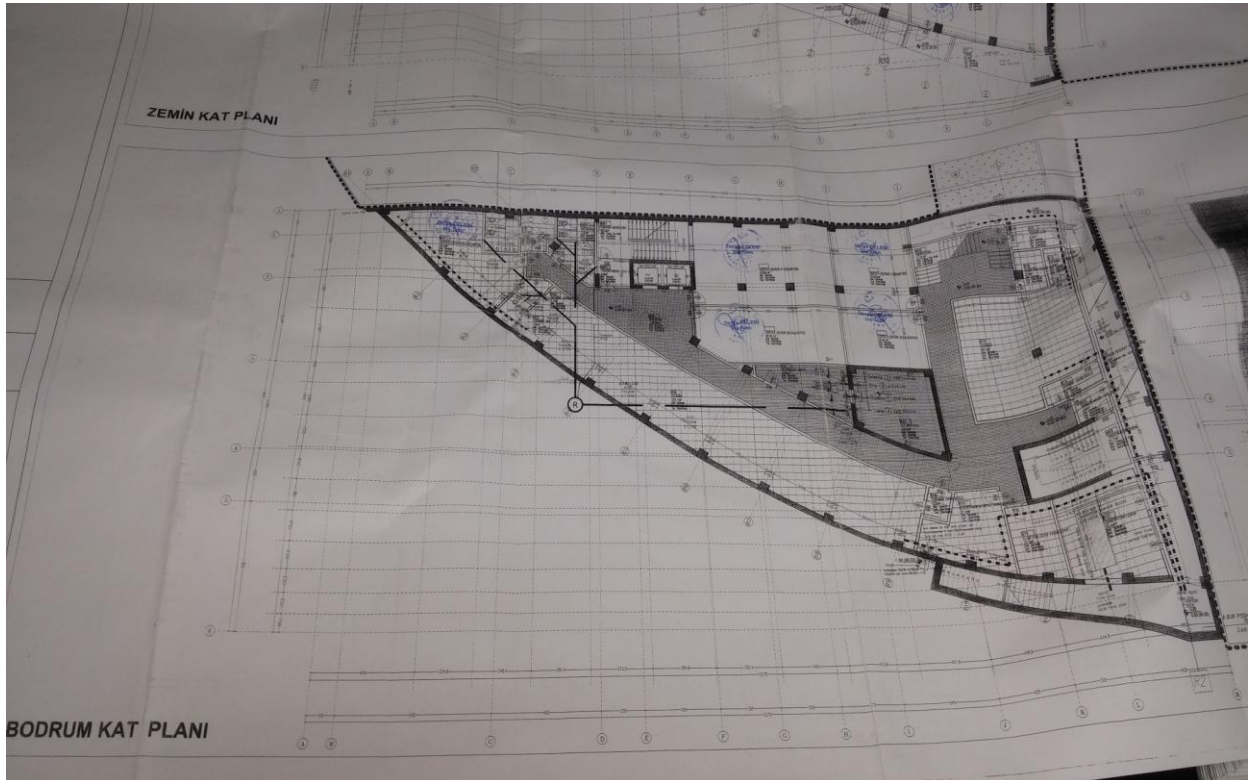


P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Arka Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	<a href="#">Plan Notu</a>	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24A4C	2945	35	68562,48 m <sup>2</sup>	1/1000 UTP : KONUT ALANI.

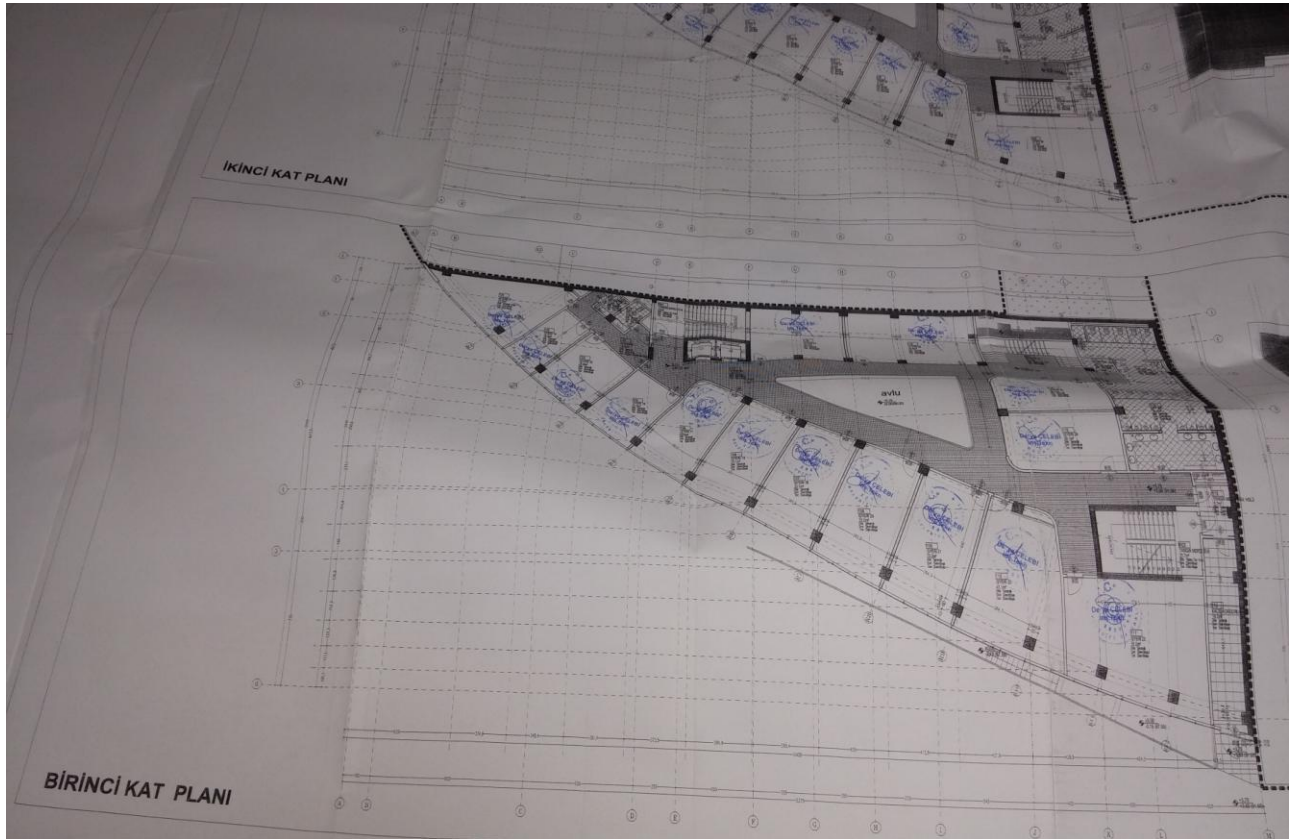
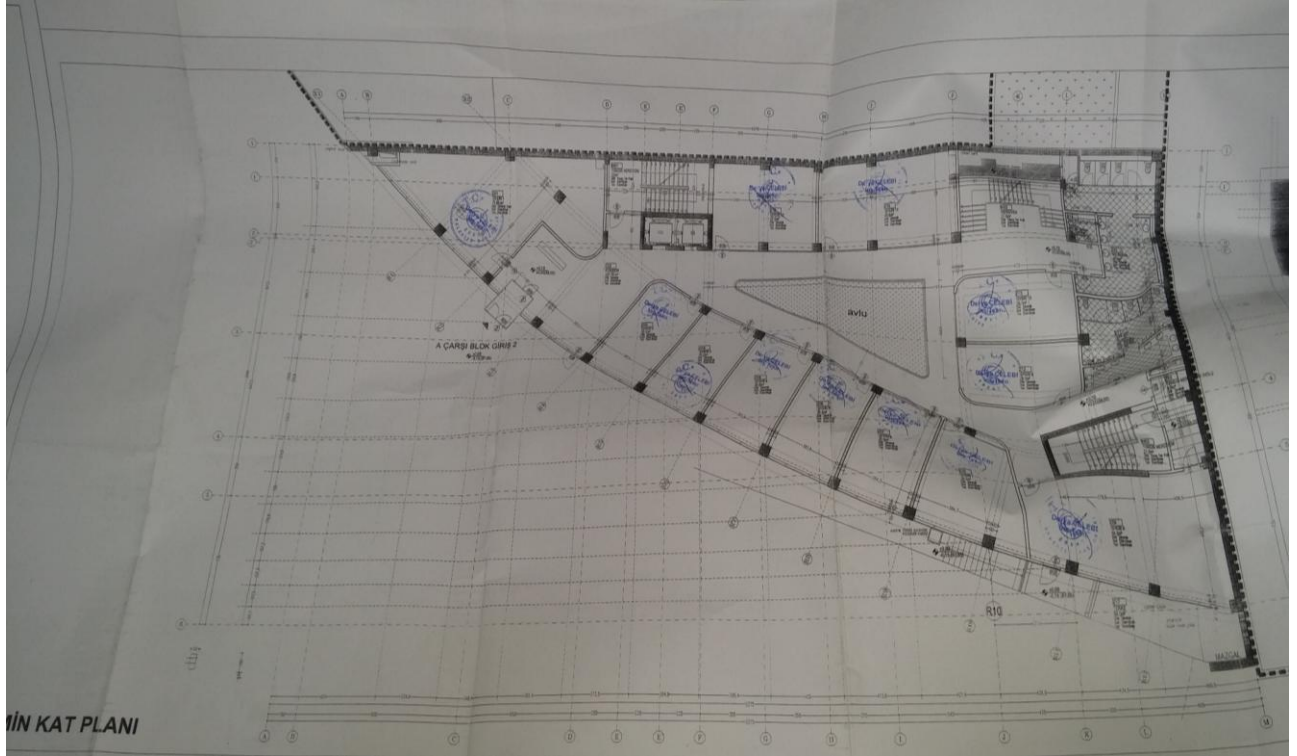




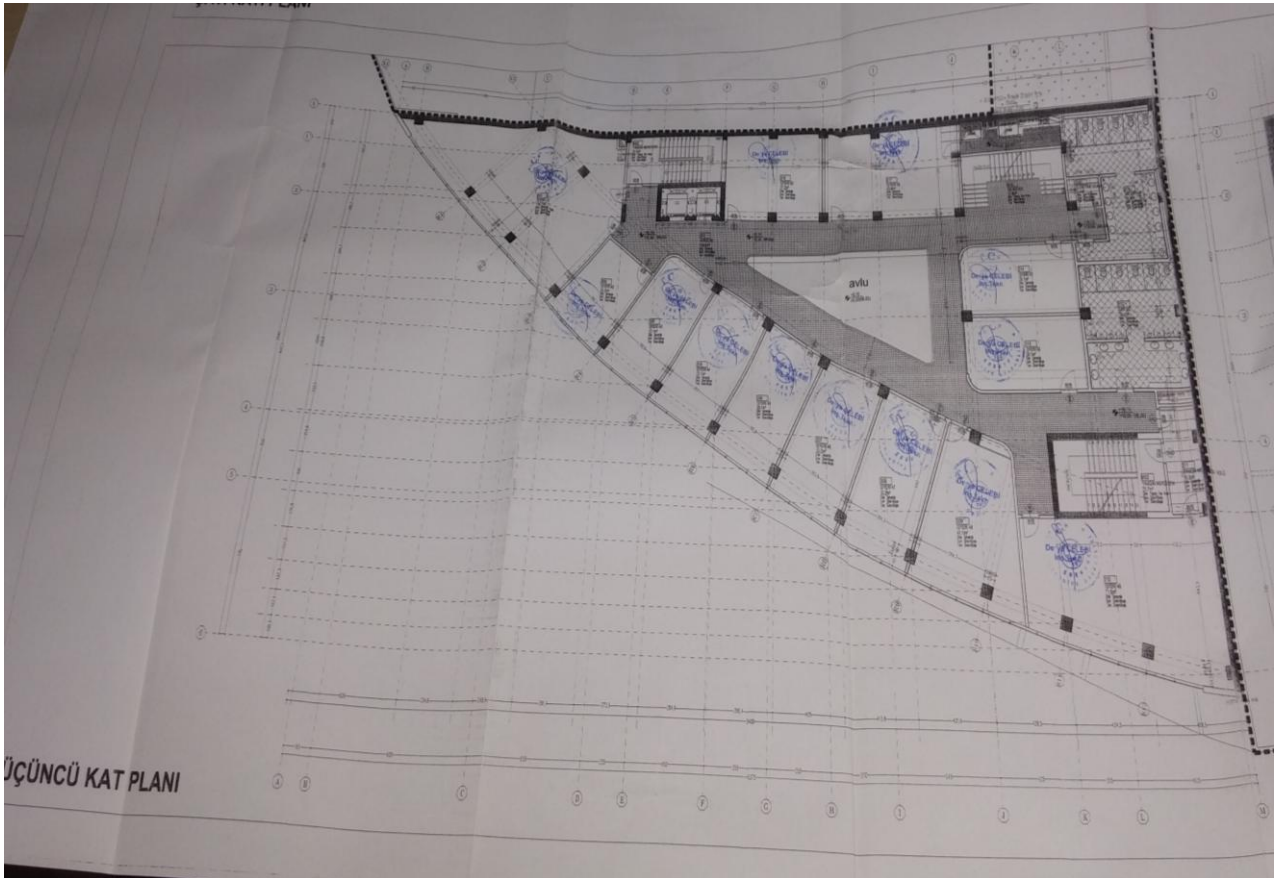
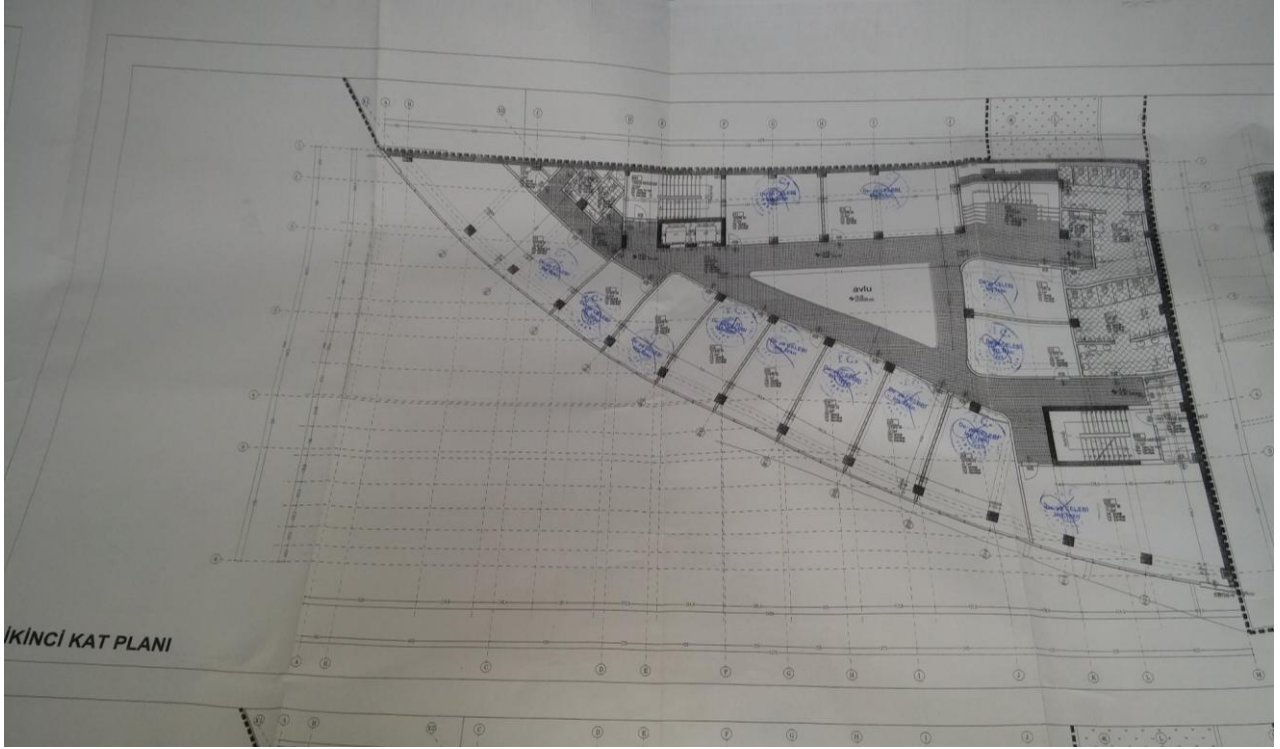
YAPININ SAHIBI	YESİL GYO							
KULLANMA AMACI	KONUT+ÇARŞI+SOSYAL TESİS							
ARSANIN								
İLİ	İLÇESİ	BELDE	KOYU	MEVKİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
İSTANBUL	ESENYURT					2945	35	
BELGE UYG. ESASLARINA GÖRE YAPININ								
MİMARLIK HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN (m2)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜYÜK KAT ACIKLIK (kg m2)	HAR. YÜK
			3				640 cm.	
OLÇEK	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	1/500,1/100						
	MİMARİ PROJE							
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE..... TARİHİ VE.... SAYILI İMAR DURUMUNA İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HUKUMLERİNE GÖRE TARAFIMDAN TASTİK OLUNUR.								
ESENYURT BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MUD.						PROJE NO		
STATİK PROJESİNİ KONTROL EDENİN ADI SOYADI İMZASI			MİMARİ PROJESİNİ KONTROL EDENİN ADI SOYADI İMZASI VE RESMİ MUHURU			RAPORTOR		
Fahri SAHİN			Fuat AKBULUT			Faruk DEDEOĞULLARI		
İmar Şirk.			İmar Şirk.			İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ		











**GYO YAZISI**



Tarih:29.12.2016

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

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2945 Ada, 35 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine BANKPOZİTİF A.Ş. lehine, 205.000,00 TL, 05.06.2014 tarihli 460.000,00 TL, 02.04.2014 tarihli 495.000,00 TL, 24.01.2014 tarihli 955.000,00 TL, 23.05.2013 tarihli 1.500.000,00 TL, 05.12.2013 tarihli 3.980.000,00 TL, 12.09.2013 tarihli 9.000.000,00 TL, 29.04.2013 tarihli 12.500.000,00 TL ,DENİZBANK A.Ş. lehine 17.03.2014 tarihli 6.870.000,00 TL, 18.03.2014 tarihli 570.000,00 TL, 26.03.2014 tarihli 450.000,00 TL, HALKBANK A.Ş. lehine 05.12.2014 tarihli 10.330.000,00 TL, 05.12.2014 tarihli 7.700.000,00 TL; 18.12.2014 tarihli 4.700.000,00 TL ; 29.12.2014 tarihli 10.360.000,00 TL; 21 .01 2015 tarihli 4.240.000,00 TL ; 13.01.2015 tarihli 4.690.000,00 TL ;ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 20.11.2013 tarihli 2.212.500,00 TL , 08.05.2013 tarihli 18.675.000,00 TL ve VAKIFBANK T.A.O. lehine 18.11.2014 tarihli 40.000.000 TL , 11.08.2016 tarihli 1.140.000,00 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

**K. Engin YEŞİL**  
Yönetim Kurulu Başkanı



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılın Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibuğ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0309 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700332861

