

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018\_174\_RVZ)

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



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,**

**2949 ada 7 parsel, Esenyurt/İSTANBUL**

**"6 ADET İŞYERİ "**

## İÇİNDEKİLER

### 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

### 2. RAPOR BİLGİLERİ

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

### 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

### 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

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

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

- 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
- 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

#### 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

- 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
- 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

### 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

### 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

## 8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

### 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

### 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

### 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

### 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

### 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

### 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## 12.EKLER

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
  - " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
  - Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasil olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
  - Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
  - Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
  - Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
  - Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
  - Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
  - Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
  - Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhütü yüklenmemek 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** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018\_174\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, 2949 Ada 7 Parsel, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan ve Innovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 6 adet işyeri vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2018\_174\_İSTANBUL\_YEŞİL GYO\_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 31.10.2018 tarih-174 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.
- 2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER:** Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016\_Özel 164 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 5.251.000.- TL(Beşmilyonikiyüzellibirbinlira), 28.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017\_Özel 198 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 5.705.000.-TL (BeşmilyonyediyüzbeşbinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

## 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

**3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ** :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

## 3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

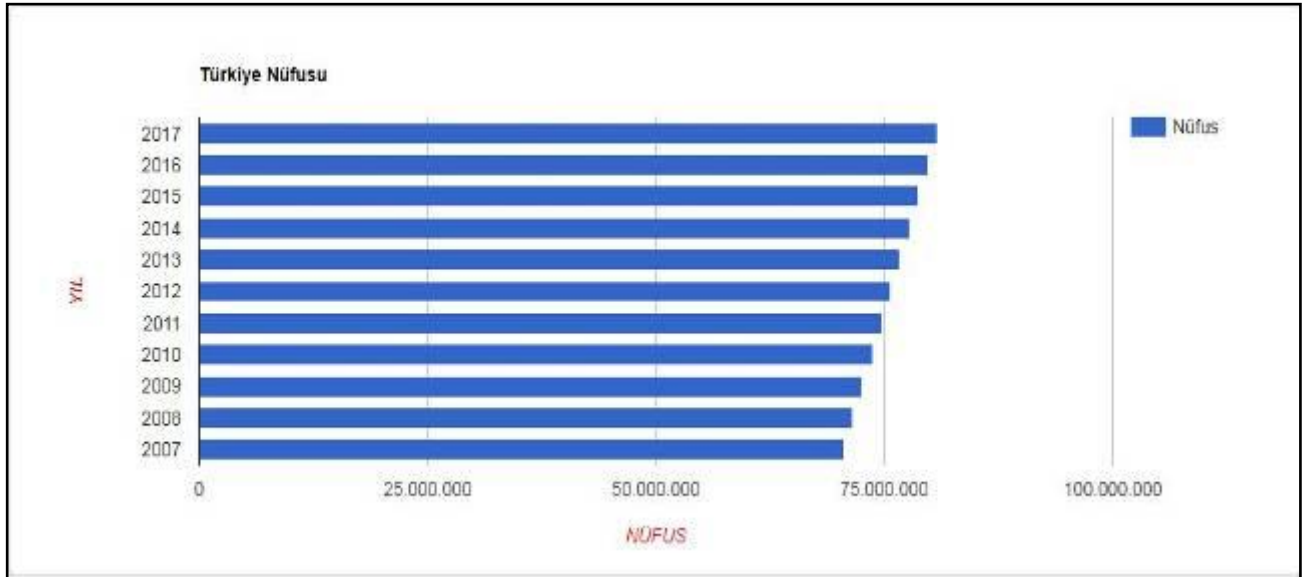
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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



#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

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

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

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye 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 sürdürüleceği, 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 yansıdığı göstermektedir.

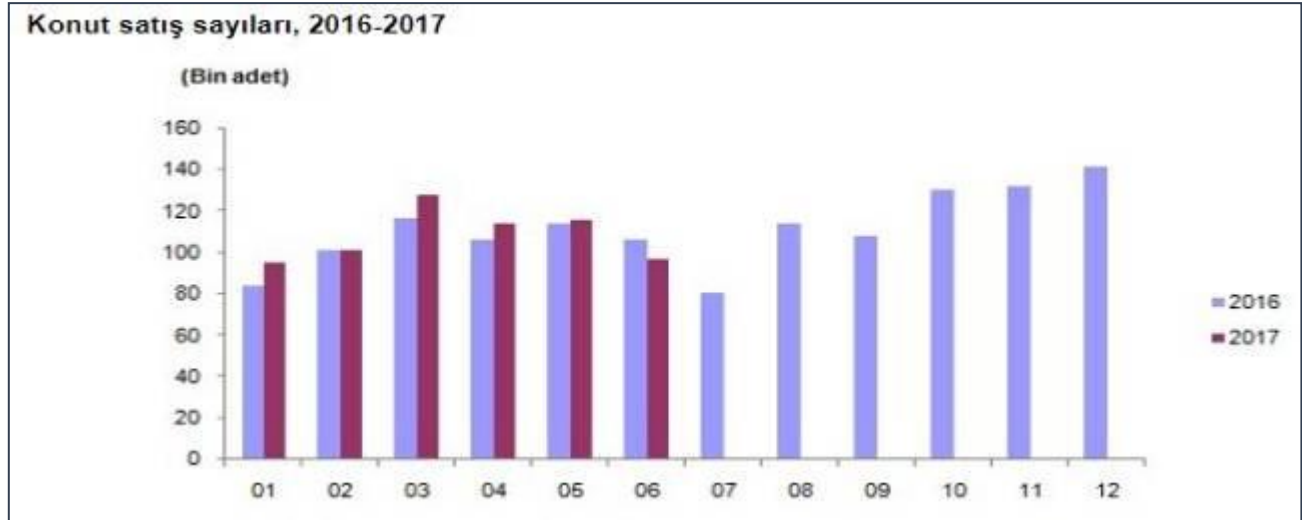
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmemesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

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

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

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

#### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

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

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

## 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLİ



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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.951	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

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

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER





## 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde konumlu olan 6 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 sağlıklı yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sığramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

Innovia Projesi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi'nde 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 başlamış (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	Bakınız-Tablo-1			Bakınız-Tablo-2			Bakınız-Tablo-3			Bakınız-Tablo-4		
	MÜLKİYETİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			YEŞİL GYO'NUN STOĞUNDA YER ALAN GAYRİMENKULLER (**)			YEŞİL GYO'NUN STOĞUNDA YER ALAN TAPUSU YAPININ OLAN GAYRİMENKULLER (***)			YEŞİL GYO PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (****)		
	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ
Innovia-I Konut	71	3	74	70	3	73	13		13	57	3	60
Innovia-II.Konut	314	5	319	30	3	33	3		3	27	3	30
Innovia-III Konut	313	4	317	77	3	80			-	77	3	80
0 Blok	62		62	62		62			-	62		62
Σ	760	12	772	239	9	248	16	-	16	223	9	232
Innovia-I Ticari	6		6	6		6			-	6	-	6
Innovia-I Kreş		1	1		1	1			-		1	1
Innovia-II.Ticari	41		41	7		7			-	7		7
Innovia-III Ticari	53		53	39		39			-	39		39
0 Blok Ticari	4	1	5	4	1	5			-	4	1	5
Σ	104	2	106	56	2	58	-	-	-	56	2	58
Σ	864	14	878	295	11	306	16	-	16	279	11	290

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

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

(\*\*\*) Mülkiyeti Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) fiili olarak Yeşil GYO stoklarında 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 Innovia 1 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 yaklaşık % 90 doluluk oranıyla Innovia 2 ve 3 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, Bauhause AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskiçji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

Innovia 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 Carrefoursa 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 girişlerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Innovia projesi 1. Etap bünyesinde konumlu 1,2,3,4,5 ve 6 nolu işyerleri olup, taşınmazlar site orta bahçesinin muhtelif yerlerinde konumlanmaktadır.

#### 1 Bağımsız bölüm numaralı iş yeri;

\*AVM Bloğunun yanında konumlu olan taşınmaz ayrıık nizamda ve B.A.K. tarza inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz, mutfak ve oturma salonu olarak planlanmıştır. Halihazırda site içerisinde "Inn Cafe" olarak hizmet vermektedir. Taşınmaz 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile dikkörtgen şeklinde inşa edilmiş olup, 596 m2 teras kullanım alanına sahiptir.

#### 2 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*AVM Bloğunun ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiş olup market olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmış olup, 314 m2 teras kullanım alanına sahiptir.

#### 3 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\* AVM ' nin havuza açılan kapısının önünde ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras olarak inşa edilmiş olup, teras cafe olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık brüt 201 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmazın teras alanı ahşap rabita kaplıdır.

#### 4 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*Fitness salonunun üzerinde ve 1 nolu işyerinin önünde konumlu olan taşınmaz, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiş olup, mevcutta boş durumdadır. Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmış olup, 314 m2 teras kullanım alanına sahiptir.

#### 5 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*Site orta bahçesinin kuzey tarafında 4A-4B blokların önünde konumlu olan bağımsız bölüm resim atölyesi olarak siteye hizmet etmektedir. Dairesel formda olarak inşa edilmiş olan taşınmaz, alüminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiş olup, yaklaşık brüt 50 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiştir.

#### 6 Bağımsız bölüm numaralı İş yeri;

\*Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. 6 nolu bağımsız bölüm yaklaşık brüt 226 m2 alana sahip olup, cafe olarak düzenlenmiştir ve mevcutta boş durumdadır. Taşınmaza ait 358 m2 alanlı teras hacmi mevcutta basketbol sahası olarak kullanılmakta olup, yapı 5A ve 5B blokların önünde yer almaktadır.

Ayrıca Innovia Projesi 1. etabının bünyesinde,	
* Açık ve Kapalı yüzme havuzu, jakuzi	* Basketbol sahası
* Seyir ve güneşlenme terasları	* Mini futbol sahası ve mini golf
* Yürüme, koşu ve bisiklet yolları	* Plaj voleybolu
* Şelale	* Sauna ve Türk hamamı
* Çocuk oyun alanı ve havuzu	* Sosyal tesis ve ticaret üniteleri
* Fitnesscenter	* Açık ve kapalı otopark
* Açık ve kapalı spor alanları	* 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi
* Tenis kortu	bulunmaktadır.

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, 03.12.2018 tarih, 12:32 saatinde alınan takyidat belgesine göre; aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. Tapu bilgileri **Ek-1**'de sunulmuştur.

#### Beyanlar Bölümü :

- Yönetim Planı : 22.10.2007 (16.11.2007 tarih-15263 yevmiye)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.06.2012 tarih-22059 yevmiye)

#### Şerhler Bölümü :

- \* BEDAŞ lehine 1 YTL karşılığında kira şerhi (Başlama Tarihi: 17.01.2008 Süre: 99 Yıl) (21.02.2008 tarih-3277 yevmiye)
- \* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih, 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. 31.08.2018 tarih, 52594 yevmiye
- \* Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, 2018/831709 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13400000.TL bedel ile Alacaklı: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (Başlama Tarih: 18/09/2018) 18.09.2018 tarih, 55967 yevmiye
- \* Kamu Haczi: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, E.832030 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 13400000.TL Alacaklı: MUHTELİF BORÇLAR 18.09.2018 tarih, 56183 yevmiye
- \* İcrai Haciz: BÜYÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 31/10/2018 tarih, 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216478,04TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 3.ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 31.10.2018 tarih, 66080 yevmiye
- \* İcrai Haciz: KÖRFEZ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 06/11/2018 tarih, 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901,78TL bedel ile Alacaklı: -KKG ÖZEL GÜVENLİK EĞİTİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 07.11.2018 tarih, 67706 yevmiye
- \* İcrai Haciz: KÜÇÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 14/11/2018 tarih, 2018/15312 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53491,95TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 3.ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 15.11.2018 tarih, 69657 yevmiye
- \* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 28/11/2018 tarih, 2018/201511E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112500TL bedel ile Alacaklı: ADİL YURDDAŞ). 28.11.2018 tarih, 72378 yevmiye
- \* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 27/11/2018 tarih, 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112000TL bedel ile Alacaklı: FATMA YOKARIBAŞ). 28.11.2018 tarih, 72388 yevmiye

**\*(Açıklama: Savaş Kopuk, Fatma Yokarıbaş, Adil Yurddaş ve diğerleri lehine konulan haciz şerhleri Şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)**

#### İpotekler Bölümü :

- Denizbank A.Ş. lehine 1.dereceden, 3.520.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (19.09.2011 tarih-29341 yevmiye)

Zemin Hisse Maliği	Zemin Tipi	Çift No	Sayfa No	Pay	Payda	Taşınmazın İli	Taşınmazın İlçesi	Taşınmazın Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Mevkii BB No	Hisse Karşılığı Alan	Toplam Alan	Taşınmazın Cinsi	Tesis Yev.[ Edinme - Tarih - Yevmiye ]	
Yeşil GYO A.Ş.	KM	53	5215	1	1	İstanbul	Esenyurt	Üçevler	F21D2401C	2949	7	1.ETAP	1	41,36	58240,13	İŞ YERİ	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216
Yeşil GYO A.Ş.	KM	53	5216	1	1	İstanbul	Esenyurt	Üçevler	F21D2401C	2949	7	1.ETAP	2	41,36	58240,13	İŞ YERİ	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216
Yeşil GYO A.Ş.	KM	53	5217	1	1	İstanbul	Esenyurt	Üçevler	F21D2401C	2949	7	1.ETAP	3	84,83	58240,13	İŞ YERİ	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216
Yeşil GYO A.Ş.	KM	53	5218	1	1	İstanbul	Esenyurt	Üçevler	F21D2401C	2949	7	1.ETAP	4	41,36	58240,13	İŞ YERİ	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216
Yeşil GYO A.Ş.	KM	53	5219	1	1	İstanbul	Esenyurt	Üçevler	F21D2401C	2949	7	1.ETAP	5	21,1	58240,13	İŞ YERİ	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216
Yeşil GYO A.Ş.	KM	53	5220	1	1	İstanbul	Esenyurt	Üçevler	F21D2401C	2949	7	1.ETAP	6	95,38	58240,13	İŞ YERİ	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği - 07/04/2011 - 11216



#### 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

Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2949 Ada, 7 Parselin Uygulama İmar Planı "5.İdare Mahkemesinin, 14.08.2018 tarih, 2604 kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların, yapı ruhsat tarihlerinin karar öncesi olması, sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur.

TAPU SİCİL MUDURLUĞU BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.	
ESENKYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Temi 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 tabidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe alan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m <sup>2</sup> 'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.	
4) Topulaştırma 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 gözömlenecektir.	
- Topulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.	
- Bu planda, yapı adlarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktan 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 sağlması 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.	
şeklinde olduğu öğrenilmiştir.	

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.Konu şerhlerin terkinini halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

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

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

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 GYO portföyüne alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.



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

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı, 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 nolu yenileme yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 m<sup>2</sup> 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşmamıştır.

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

Esenyurt Belediyesinde rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı, 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 nolu yenileme yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 m<sup>2</sup> 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

#### **Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:**

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 nolu ilk yapı ruhsatı, 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu tadilat yapı ruhsatı, 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 218.630 m<sup>2</sup> 'dir.

#### **İmar Durumu:**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, 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 Kaks: 2,50, Taks: 0,40 şeklinde belirlenmiştir.

**Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2949 Ada, 7 Parselin Uygulama İmar Planı "5.İdare Mahkemesinin, 14.08.2018 tarih, 2604 kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların, yapı ruhsat tarihlerinin karar öncesi olması, sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur. (ekte mevcuttur.)**

#### **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 Innovia 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 bilmese 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,
- Bloklerin 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

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

## EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

**Mert Holding- 0 507 775 96 94;** Konu taşınmaza yakın konumda, Mert Life Residence içinde konumlu zemin katta konumlu, 98m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu beyan edilen cadde üzerinde bulunan dükkan 980.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (980.000 TL/98=10.000 TL/m<sup>2</sup>)

**Mert Holding- 0 507 775 96 94;** Konu taşınmaza yakın konumda, Mert Life Residence içinde konumlu zemin katta konumlu, 120m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen cadde üzerinde bulunan dükkan 1.560.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.560.000 TL/120=13.000 TL/m2)

**Sur Gayrimenkul- 0 542 664 42 24;** Konu taşınmaza yakın konumda zemin katta konumlu, 120 m2 olduğu beyan edilen cadde üzerinde bulunan dükkan 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.500.000 TL/120=12.500 TL/m2)

**Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39;** Konu taşınmaza yakın konumda Innovia 1 yanı, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 62 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 860.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (860.000 TL/62=13.871 TL/m2)

**Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39;** Konu taşınmaza yakın konumda City Forever altında, öney garden karşısında, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 217 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 3.610.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (3.610.000 TL/217=16.636 TL/m2)

**Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39;** Konu taşınmaza yakın konumda cadde üzeri, zemin katta konumlu, 222m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 3.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (3.850.000 TL/222=17.342 TL/m2)

**Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39;** Konu taşınmaza yakın konumda City Forever projesinde yer alan, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 780 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 13.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (13.000.000 TL/780=16.667 TL/m2)

**Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39;** Konu taşınmaza yakın konumda Innovia 1 yakın konumda, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 227 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 3.895.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (3.895.000 TL/227=17.159 TL/m2)

**Ultra Gayrimenkul - 0 532 392 87 97;** Konu taşınmaza yakın konumda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde cadde üzeri, zemin katta konumlu, 150 m2 alanlı 4 odalı olduğu beyan edilen dükkan 2.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (2.100.000 TL/150=14.000 TL/m2)

**Misyon Gayrimenkul - 0 530 330 63 09;** Konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 114 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaza göre şerefeyesi düşüktür. (950.000 TL/114=8.333 TL/m2)

**Misyon Gayrimenkul - 0 530 330 63 09;** Konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 66 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 1.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.100.000 TL/66=16.667 TL/m2)

**Marmara Mühendislik Yapı A.Ş. - 0 532 393 58 49;** Konu taşınmaza yakın konumda Marmara Concept Residencede yer alan, caddesi üzerinde, zemin katta konumlu, 46 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 725.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (725.000 TL/46=15.761 TL/m2)

#### KİRA EMSALLERİ

**Misyon Gayrimenkul - 0 530 330 63 09;** Konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 114 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 4.000 TL bedelle kiralıktır. **(35.-TL/m2)**

**Misyon Gayrimenkul - 0 530 330 63 09;** Konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 66 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 5.000 TL bedelle kiralıktır. **(76.-TL/m2)**

**Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39;** Konu taşınmaza yakın konumda innovia 1 sitesi üstü cadde üzeri City Forever sitesinde, zemin katta konumlu, 227 m2, olduğu beyan edilen dükkan 9.750 TL bedelle kiralıktır. **(43.-TL/m2)**

**Selanik Gayrimenkul - 0 533 638 51 42;** Konu taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde, zemin katta konumlu, 250 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 7.000 TL bedelle kiralıktır. **(28.-TL/m2)**

**PDR Gayrimenkul - 0 533 651 26 47;** Konu taşınmaza yakın konumda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde, bodrum 140m2, zemin 140m2, asma kat 80m2 olup brüt, 360 m2 alanlı 3 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 9.500 TL bedelle kiralıktır. **(26.-TL/m2)**

**Palmiye Real Estate - 0 537 793 77 87;** Konu taşınmaza yakın konumda Karden Avençe Residence'de konumlu, cadde üzerinde, zemin 140m2, asma kat 80m2 olup brüt, 220 m2 alanlı 2 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 8.000 TL bedelle kiralıktır. **(36.-TL/m2)**

**Sahibinden - 0 533 030 27 23;** Konu taşınmaza yakın konumda Fildişi Konakları Sitesi içerisinde konu taşınmazalara göre şerefiyesi daha düşük, zemin katta brüt 100m2 alanlı 2 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 1.800 TL bedelle kiralıktır. **(18.-TL/m2)**

**Marmara Mühendislik Yapı A.Ş. - 0 532 393 58 49;** Konu taşınmaza yakın konumda Marmara Concept Residencede yer alan, caddesi üzerinde, zemin katta konumlu, 46 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 3.500 TL bedelle kiralıktır. **(76.-TL/m2)**

#### **ARSA EMSALLERİ**

**Sahibinden, 0 (534) 932 88 55;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konum olarak şerefiyesi daha yüksek, Hmaks:5,5 kat, konut+ticari imar kısıtlarına sahip 367 m2 yüzölçümlü arsa 1.800.000 TL bedelle satılıktır. (4.905 TL/m2)

**BGM Gayrimenkul, 0 (530) 459 61 34;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut+ticari lejantlı, E: 1.50, Taks:0,30, Hmaks:30,5m. imar kısıtlarına sahip 18.000 m2 yüzölçümlü arsa 65.000.000 TL bedelle satılıktır. (3.611 TL/m2)

**Sahibinden, 0 (536) 889 73 49;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, E: 2.00, Hmaks:15 kat imar kısıtlarına sahip 1.600 m2 yüzölçümlü arsa'nın 140m2 hissesi 490.000 TL bedelle satılıktır. (3.500 TL/m2)

**Sahibinden, 0 (533) 616 16 23;** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, taşınmazlara göre konum olarak şerefiyesi daha düşük, Hmaks:5 kat konut lejantlı, imar kısıtlarına sahip 192m2 yüzölçümlü arsa 560.000 TL bedelle satılıktır. (2.917 TL/m2)

**\* Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 3.500.-TL/m2 alınmıştır.**

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

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine 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 BÖLÜNMÜŞ 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 Maliyet 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 Maliyet 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. 6 Adet işyeri için toplam 6.708.800,00-TL takdir edilen değer tutarıdır.



## Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 6 Adet işyeri için toplam 5.690.000,00-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 Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık dükkanlar 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 18.-TL/m2-76.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiş, taşınmazların kira değerleri ek'te tabloda sunulmuştur.**

### 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN 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

Değerlemesi 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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

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

GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, **değerleme konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Bina " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 29 (Yirmidokuz) sayfadır (takyidat belgeleri hariç) ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

6.708.800.-TL (Altı milyonyediyüzsekizbinsekizyüzTürkLirası)



~ 987.445.-EURO (DokuzyüzseksenyedibindördüzyüzkırkbeşEuro)

~ 1.102.116.-USD (BirmilyonyüzikibinyüzonaltıAmerikanDoları)

#### - Toplam Aylık Kira Değeri;

25.805.-TL (YirmibeşbinsekizyüzbeşTürkLirası)

\*(Hesaplamalarda 23.05.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.0872-TL, EURO Satış Kuru 6.7941-TL olarak alınmıştır.)

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

12.EKLER





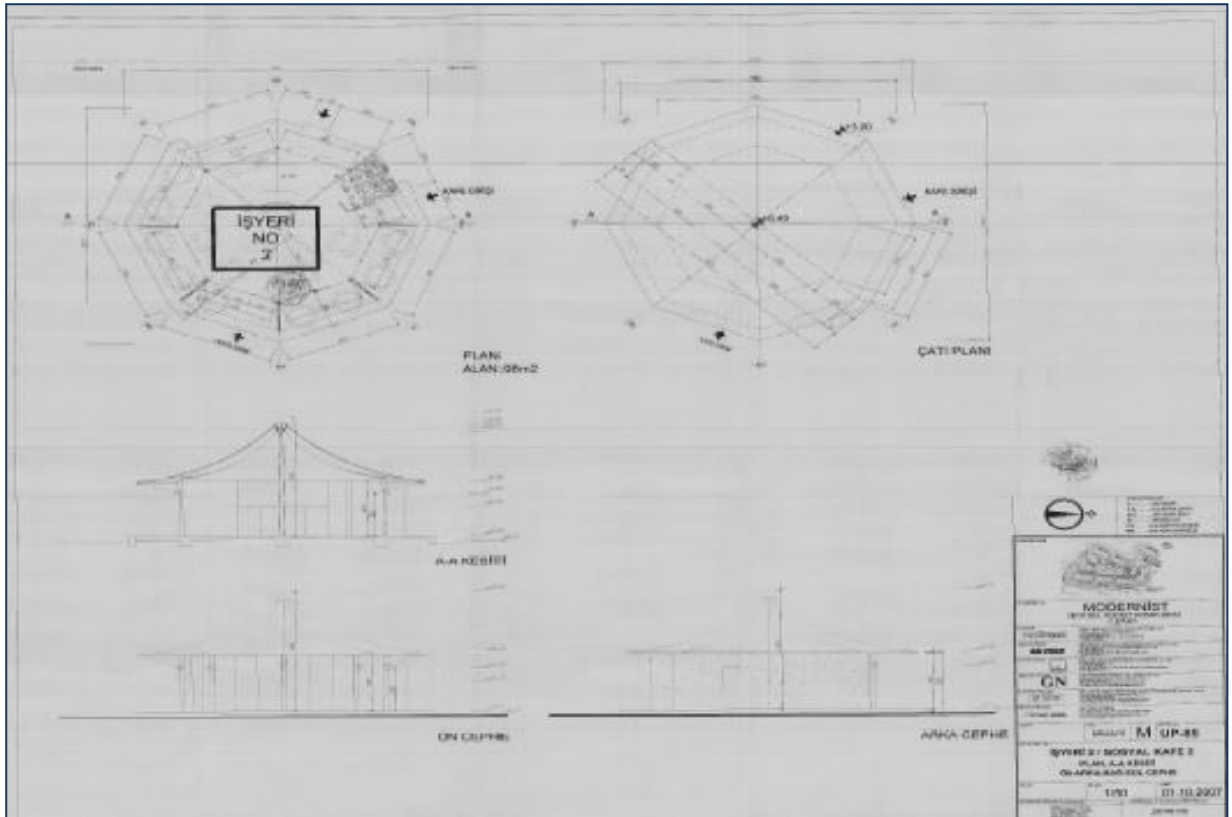
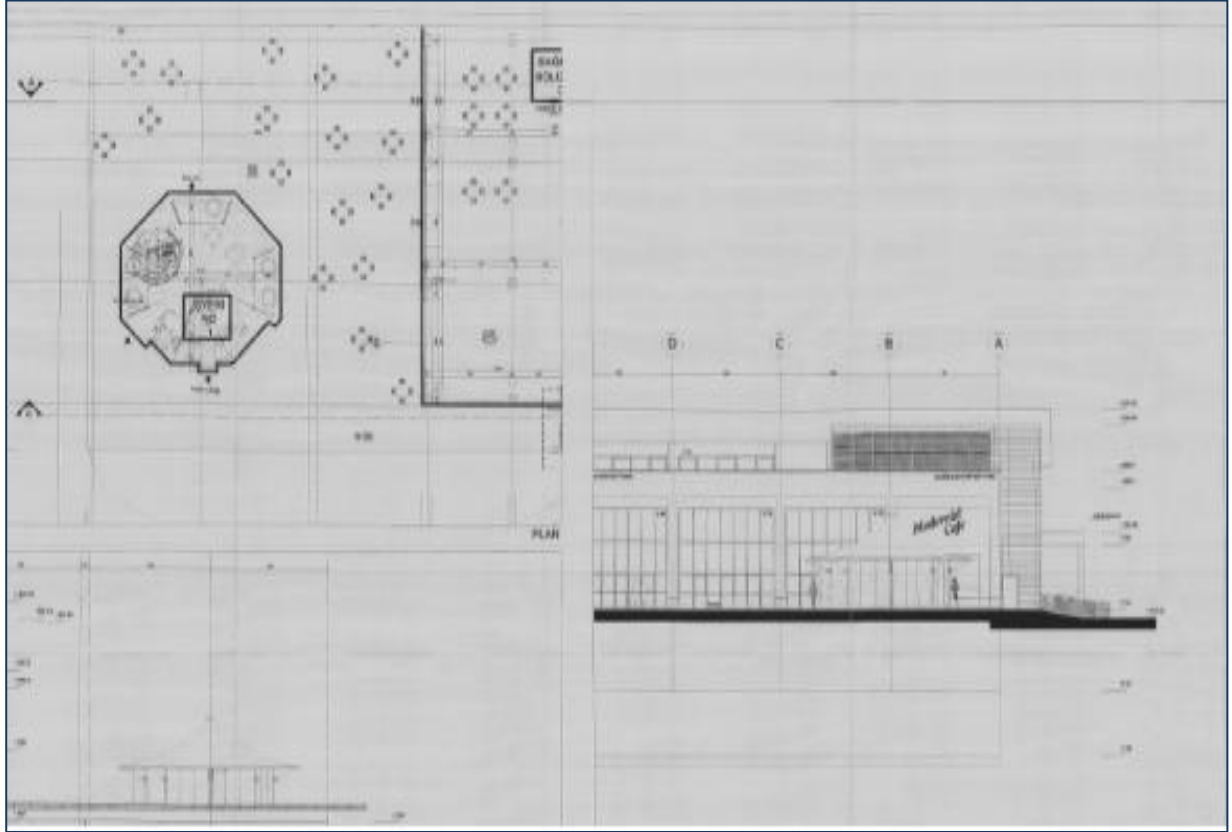


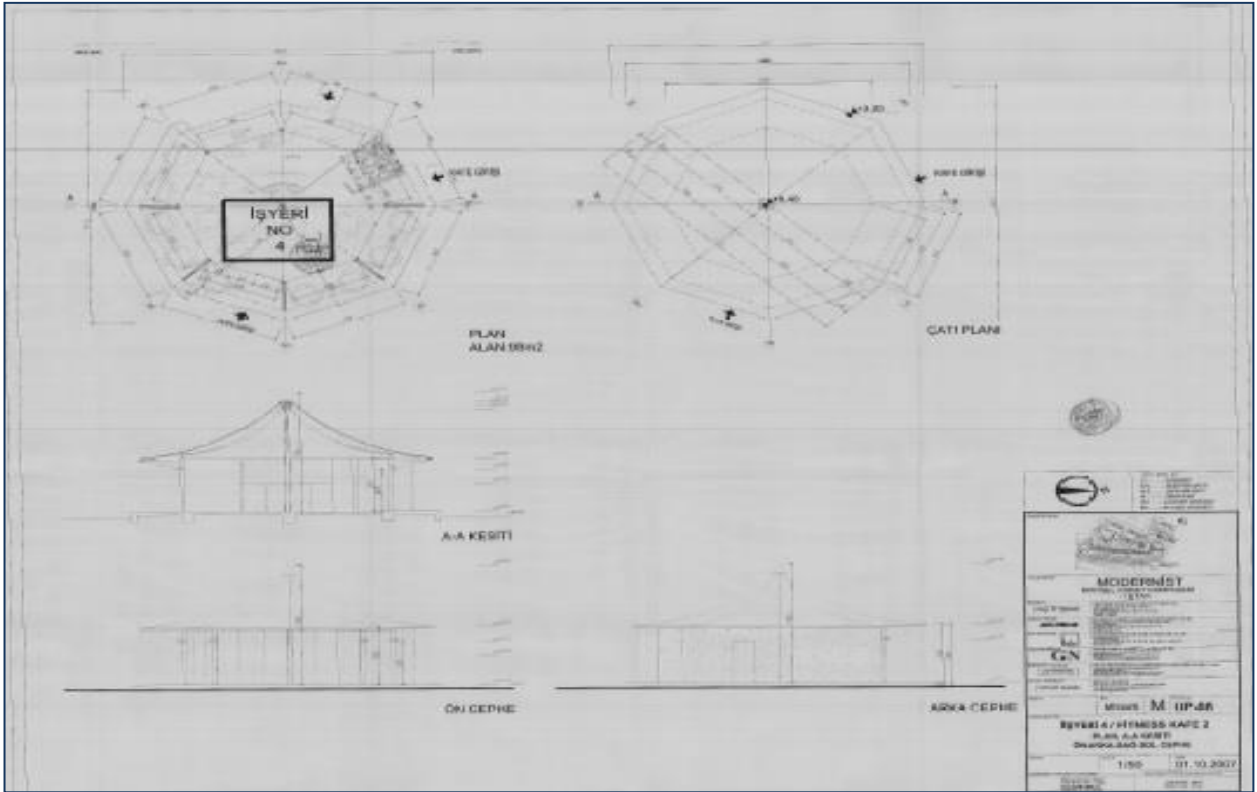
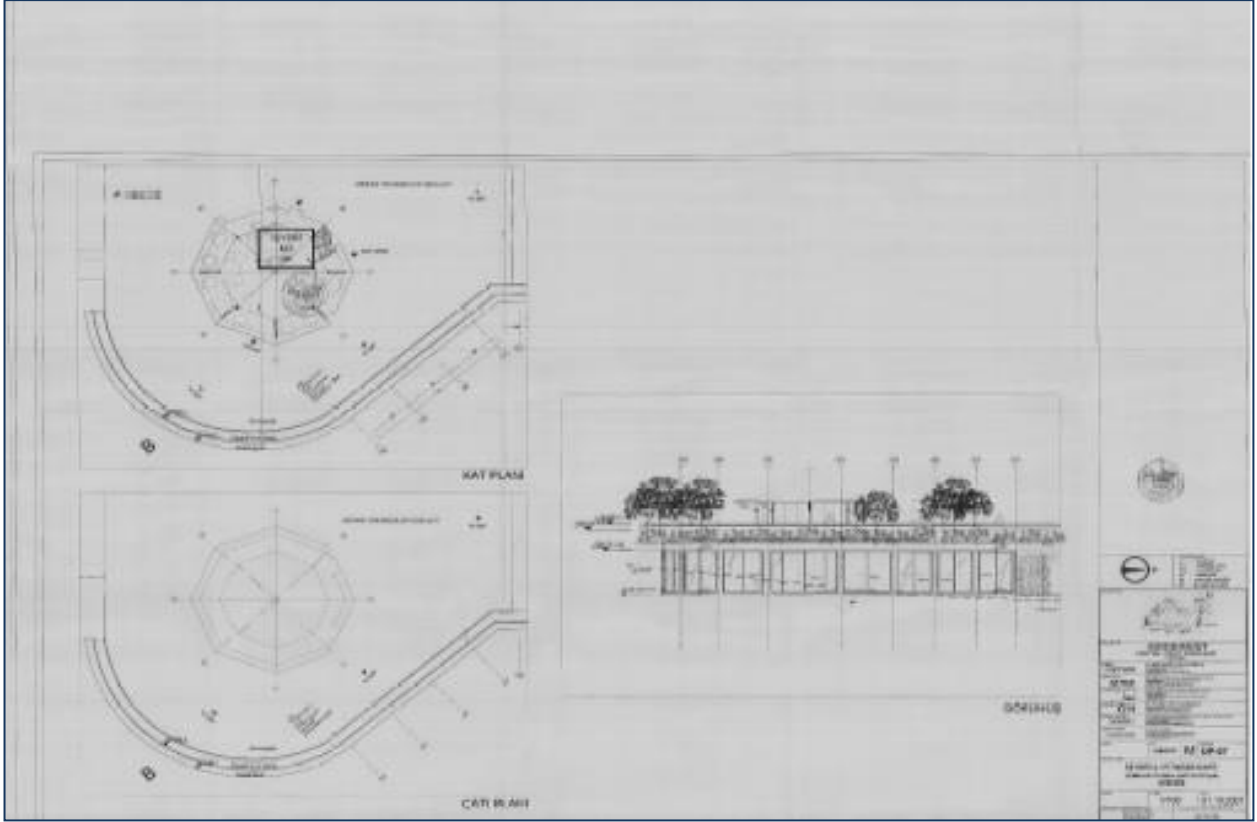




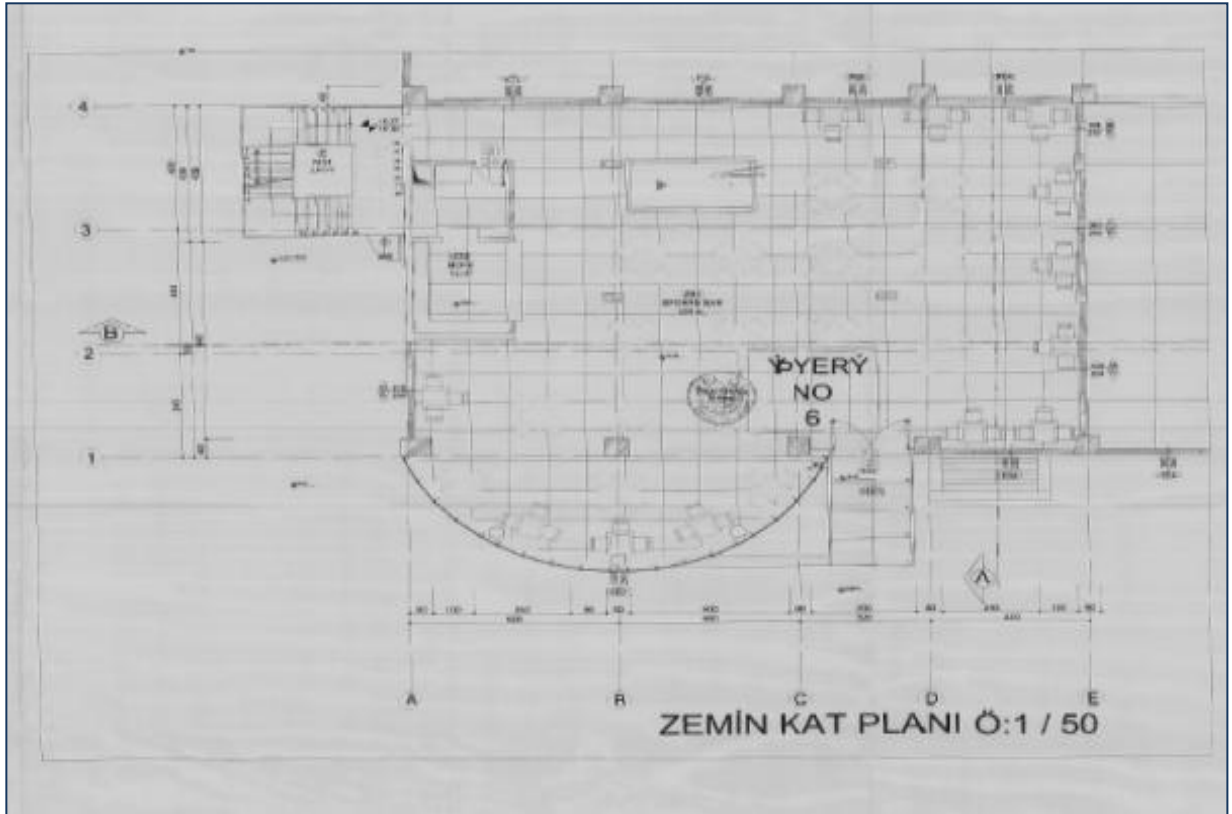
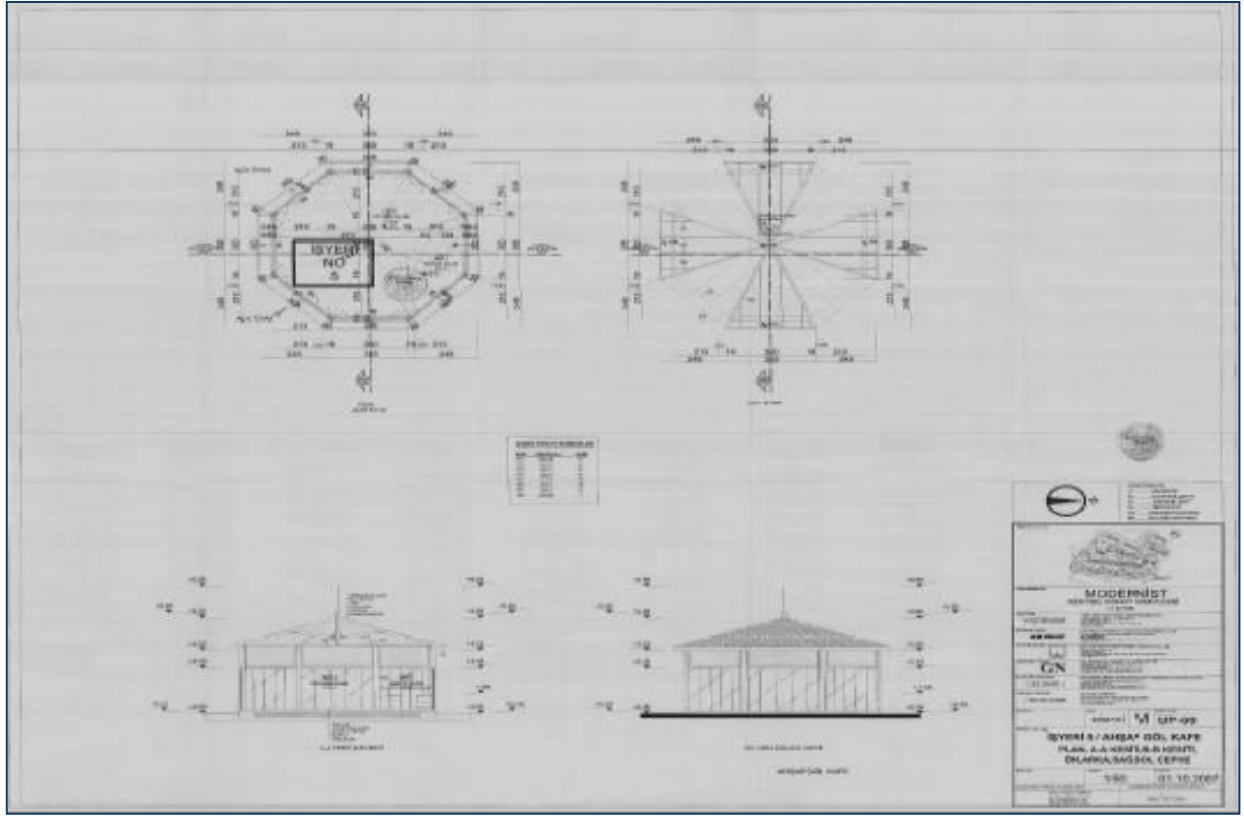
















MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ													
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMAÇI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 A YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	BİNA DEĞERİ	ARSA BB. HİSSE BAZINDA (M <sup>2</sup> )	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ	BAĞIMSIZ BÖLÜME GÖRE (ARSA+YAPI) TOPLAM DEĞER	ŞEHİRCİYE (DÜZELTME)	TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)
1.ETAP ÇARŞI	1	ZEMİN	İŞYERİ	98	1.642,00	160.916,00	41,36	58240,13	3.500,00	144.760,00	305.676,00	994.324,00	1.300.000,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	2	ZEMİN	İŞYERİ	98	1.642,00	160.916,00	41,36	58240,13	3.500,00	144.760,00	305.676,00	539.324,00	845.000,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	3	ZEMİN	İŞYERİ	201	1.642,00	330.042,00	84,83	58240,13	3.500,00	296.905,00	626.947,00	333.053,00	960.000,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	4	ZEMİN	İŞYERİ	98	1.642,00	160.916,00	41,36	58240,13	3.500,00	144.760,00	305.676,00	584.324,00	890.000,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	5	ZEMİN	İŞYERİ	50	1.642,00	82.100,00	21,1	58240,13	3.500,00	73.850,00	155.950,00	424.050,00	580.000,00 TL
1.ETAP ÇARŞI	6	ZEMİN	İŞYERİ	226	1.642,00	371.092,00	95,38	58240,13	3.500,00	333.830,00	704.922,00	410.078,00	1.115.000,00 TL
												771	5.690.000,00 TL

EMSAL DEĞER TABLO						
Sıra No	Niteliği	Blok No	B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL)
1	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	1	98	15.657	1.534.400
2	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	2	98	10.171	996.800
3	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	3	201	5.628	1.131.200
4	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	4	98	10.686	1.047.200
5	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	5	50	13.664	683.200
6	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	6	226	5.823	1.316.000
<b>TOPLAM</b>						<b>6.708.800</b>

KİRA DEĞER TABLO						
Sıra No	Niteliği	Blok No	B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Kira Birim Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL/Ay)
1	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	1	98	22	2.155
2	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	2	98	22	2.155
3	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	3	201	31	6.190
4	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	4	98	40	3.880
5	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	5	50	49	2.465
6	İŞYERİ	1.ETAP ÇARŞI	6	226	40	8.960
<b>TOPLAM</b>						<b>25.805</b>

**GYO YAZISI**



Tarih:26.12.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2949 Ada, 7 Parselde yer alan ticari alan üzerine, Denizbank A.Ş. lehine, tutarlı, 19/09/2011 tarih 29341 yevmiye numaralı, 3.520.000,00 TL tutarlı, ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK

Cengiz DİLLİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



