

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**(2018\_190)**

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



**Güzelce Semtı, E-5 (D-100) Karayolu,**

**444 ada 2 parsel, Büyükçekmece/İSTANBUL**

**"12 ADET NATAMAM 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 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 dışında 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 yayınlaması 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 taahhüt 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.
- \_ Raporunda 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.
- \_ Raporunda 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\_190\_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** : E-5 Karayolu, Güzelce Mevkii, Güzelşehir Alışveriş Merkezi posta adresinde ve imarın 444 ada, 2 nolu parselinde kain bina dahilindeki 250, 251, 252, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 267, 268 ve 279 nolu işyeri vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 31.10.2018 tarih-190 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 165 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 6.755.000.-TL (Altı milyonyediyüzellibeşbinlira), 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017\_Özel\_214 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 7.769.505.-TL (YedimilyonyediyüzaltmışdokuzbinbeşyüzbeştürkLirası) 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.

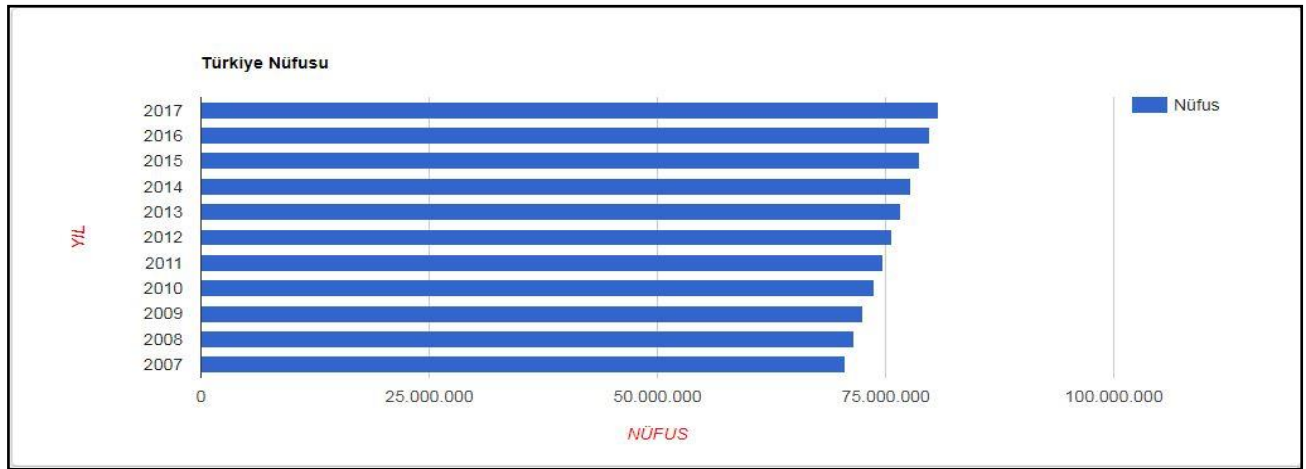
## 4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

**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 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 büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

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

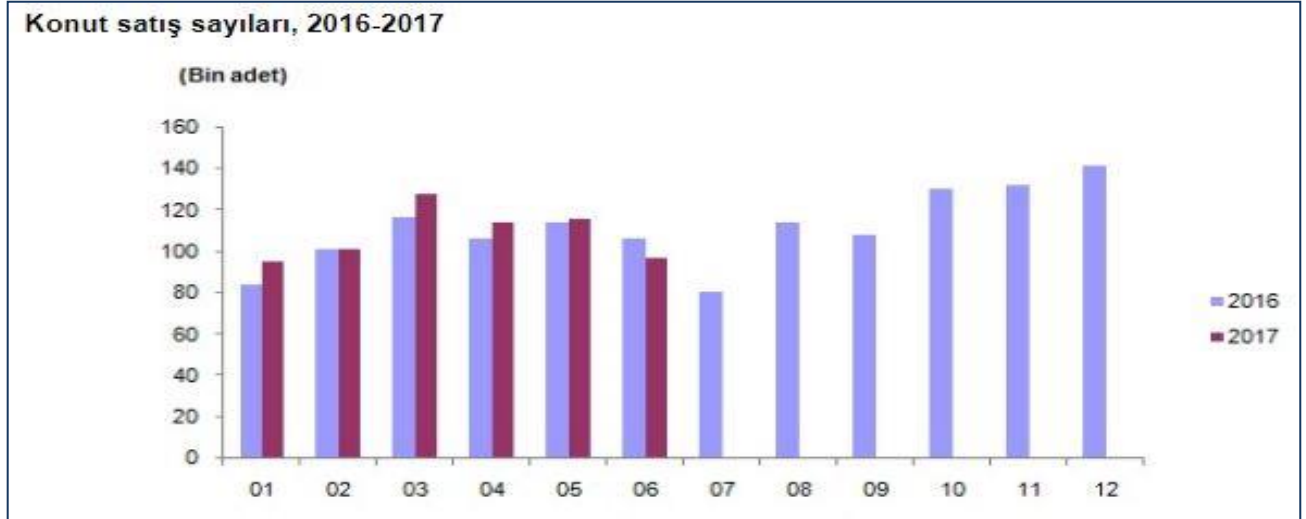
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmelerinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine 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 azalmasını 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.

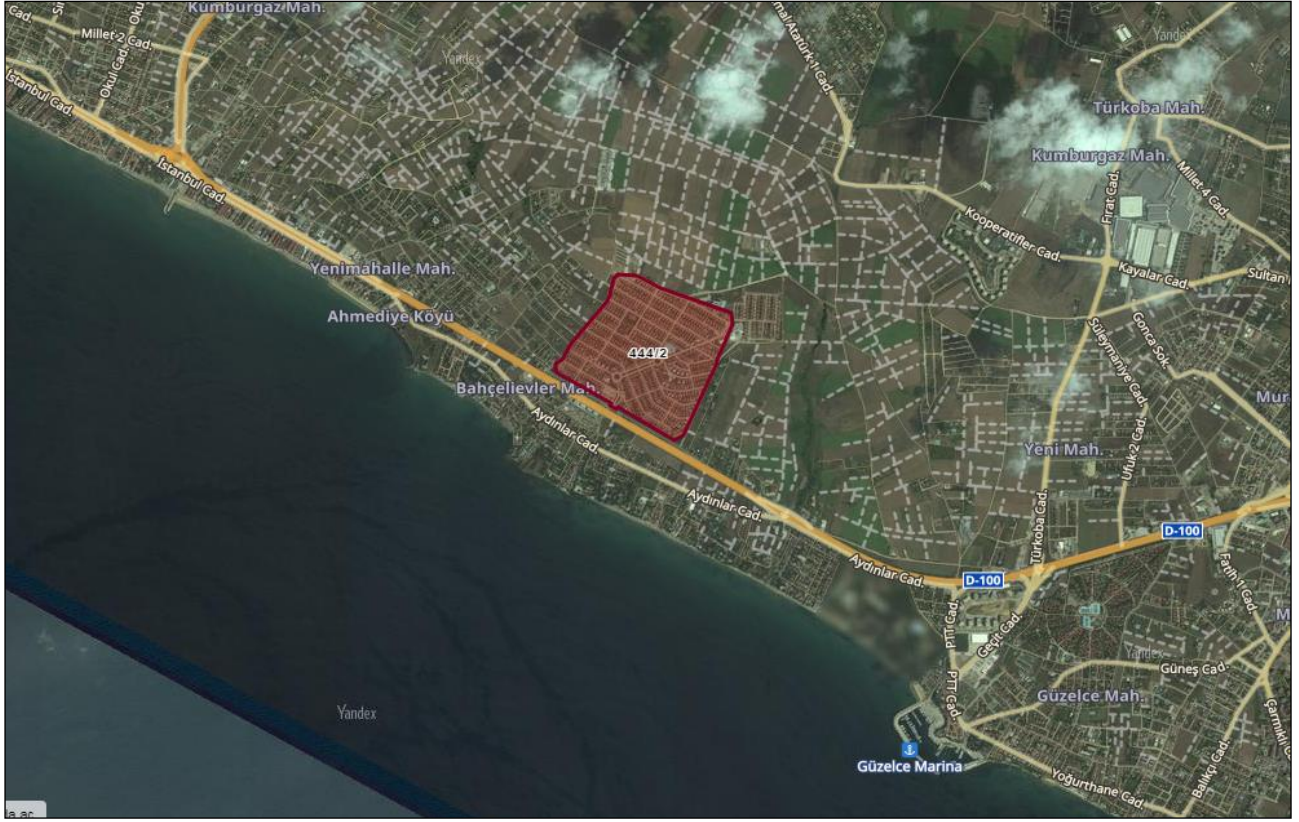
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin 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      | 6.845.981    | 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    |

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

444 ada, 2 nolu parsel 555.210,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde Güzelşehir Villaları ve sosyal tesisi ile Güzelşehir Alışveriş Merkezi projesi mevcuttur. Proje kapsamında toplam 721 adet villa yer almaktadır. Yetkililerden bu villalardan 400 adedinin halihazırda mal sahipleri ya da kiracılar tarafından mesken olarak kullanıldığı; diğer villaların ise natamam ya da inşa halinde olduğu öğrenilmiştir.

### 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Sırtı, E-5 (D-100) Karayolu üzerinde 444 ada, 2 nolu parselde konumlu natamam durumdaki Güzelşehir Alışveriş Merkezi bünyesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümdür.

E-5 (D-100) Karayolu'nun Kumburgaz istikametinde yolun sağında ve karayoluna cepheli konumdaki Güzelşehir Villaları ana girişinin yanında yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin yakın çevresinde orta gelir düzeyine sahip aileler tarafından yazlık mesken amaçlı kullanılan, 2 - 3 katlı müstakil evler bulunmaktadır.

Taşınmaz, gerek mimarisi ve inşaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cepheli olması nedeniyle yüksek reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyeli şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir. Site dışında ve fakat site girişinin yanında konumlu olan taşınmaz, TEM Otoyolu Kumburgaz Gişeleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul İl merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Onaylı tadilat projesine göre binada toplam 30 adet bağımsız bölüm vardır. Binanın inşasına 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 nolu yapı ruhsatı ile izin verilmiştir. Halihazırda natamam durumda olan binanın 30.11.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (**halihazırda hükümsüzdür**), 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi ve 25.02.2012 tarih, 13-139 nolu tadilat ruhsatı mevcuttur.

Yapı, onaylı mimari tadilat projesine göre;

\*Bodrum katta kat holü, makine dairesi, elektrik odası, sığınak, dükkanlar ve zemin kattaki 264 nolu bağımsız bölümün eklentisi, zemin katta, bina girişi, kat holü ve dükkanlar, normal katlarda ise, kat holü ve dükkanlar olacak şekilde toplam 8.060 m2 alanlı olarak tasarlanmıştır.

Hali hazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe sıvası yapılmıştır. Bahçe ve peyzaj düzenlemesi henüz yapılmamıştır. Açık alanlar stabilize kaplıdır. Tüm iç hacimlerde zeminler ve tavanlar brüt beton; duvarlar ise brüt beton ve kısmen ince sivalidir. Isıtma ve havalandırma sistemleri, yangın söndürme sistemi ve sıhhi tesisatlarının imalatları yapılmamıştır.

Dükkanların vitrin doğramaları ve camları yoktur. İlgililerden dükkanların ince imatları yapılmadan; bina genelinde ısıtma ve havalandırma sistemlerinin yanı sıra yangın söndürme sistemi tesisatları, asansör, yürüyen merdiven ve ortak alanlarının zemin, duvar ve tavan imatları yapıldıktan sonra kiracılara teslim edileceği öğrenilmiştir. Binanın halihazırdaki fiziksel gerçekleşme (inşai tamamlanma) oranı yaklaşık % 50; kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı ise yaklaşık % 65 mertebesindedir.

Değerlemeye konu taşınmazların 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesine göre kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| SIRA NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KAT    | ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE NET KULLANIM ALANI (m2) |         |
|---------|-------------------|--------|--|---------|
| 1       | 250               | Bodrum | 101,15   | 659,46  |
| 2       | 251               | Bodrum | 103,62   |         |
| 3       | 252               | Bodrum | 51,16  |         |
| 4       | 253               | Bodrum | 99,62  |         |
| 5       | 254               | Bodrum | 151,9  |         |
| 6       | 255               | Bodrum | 152,01   |         |
| 7       | 264               | Bodrum | 708,52   | 2004,52 |
|         |                   | zemin  | 1296   |         |
| 8       | 265               | 1      | 127,43   | 1067,65 |
| 9       | 266               | 1      | 706,13   |         |
| 10      | 267               | 1      | 123,43   |         |
| 11      | 268               | 1      | 66   |         |
| 12      | 279               | 1      | 44,66  |         |
|         |                   | TOPLAM | 3731,63  |         |

## 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2018 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde ve müştereken aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

#### Beyanlar Bölümünde;

- \* Yönetim Planı: (10.03.2004 tarih-2361 yevmiye)
- \* Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (11.06.2010 tarih-11530 yevmiye)
- \* Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (11.05.2011 tarih-8658 yevmiye)
- \* Yönetim Planı Değişikliği: 02.05.2012 (03.05.2012 tarih-8364 yevmiye)
- \* Km ne çevrilmiştir. (23.05.2012 tarih-9773 yevmiye)
- \* Km ne çevrilmiştir. (04.12.2013 tarih-26271 yevmiye)
- \* Diğer (Konusu: Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.11.2014 tarih 2014/129 Esas; 2014/488 Karar nolu ilamı ile Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.03.2014 tarih 2012/407 Esas; 2014/176 Karar nolu ilamı gereğince kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik kesinleşmiş karar vardır.) (Lehdar: 1. Sulh Hukuk Mahkemesi, Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi) (23.12.2015 tarih-28862 yevmiye)

#### Şerhler Bölümü:

- \* Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 yıl müddetle Kira Şerhi. (12.10.2005 tarih-18984 yevmiye)

- \* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ'nin 29/08/2018 tarih, 2018/15958 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67000TL bedel ile Alacaklı: BİLAL ALPARSLAN lehine haciz işlenmiştir. 31.08.2018 tarih, 19286 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, 19360 yevmiye
- \* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ'nin 21/09/2018 tarih, 2018/16020 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2115535,26TL bedel ile Alacaklı: KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. 21.09.2018 tarih, 21229 yevmiye
- \* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 5.İCRA DAİRESİ'nin 12/10/2018 tarih, 2018/17423 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59945,07TL bedel ile Alacaklı: REFİK ALTUNAL lehine haciz işlenmiştir. 15.10.2018 tarih, 23127 yevmiye
- \* İcrai Haciz: KÜÇÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ'nin 17/10/2018 tarih, 2018/13880 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 99965,18TL bedel ile Alacaklı: ERHAN AYAKTA lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2018 tarih, 23420 yevmiye
- \* İcrai Haciz: İSTANBUL 28.İCRA DAİRESİ'nin 31/10/2018 tarih, 2018/29745 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 249680,40TL bedel ile Alacaklı: SEDA AKBAŞ lehine haciz işlenmiştir. 01.11.2018 tarih, 24959 yevmiye
- \* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 27/11/2018 tarih, 2018/21511 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112500TL bedel ile Alacaklı: ADİL YURDDAŞ lehine haciz işlenmiştir. 28.11.2018 tarih, 27210 yevmiye

#### **İpotek Bölümü:**

Doruk Faktoring A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, % 30 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (18.01.2018 tarih-1397 yevmiye)

Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, % 60 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı ipotek kaydı. (01.10.2018 tarih-21960 yevmiye)

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

| <b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b><br>(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)  |
|--|
| 03.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, rapora konu taşınmazlar 18.01.2018 tarihinde 1357 yevmiye numarası ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Şirketimiz tarafından 2017 yılında yapılan değerlendirme raporunun eklerinde incelenen TAKBİS belgelerine göre, bir önceki edinim tarihi 06.09.2007 yevmiye no 19771 ve malik Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' dir. |
| <b>BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ</b><br>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)  |
| Büyükçekmece Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu 444 ada, 2 nolu parselin 17.05.2000 tasdik tarihli BAHÇELİEVLER VE GÜZELCE E-5 USTU ALANI Uygulama İmar Planı'nda, TAKS: 0.20, KAKS: 0.40, Hmaks : 6.50 m., İnşaat Nizamı : Ayrık, Kat adedi : 2, Ön ve arka bahçe: 5 m., Yan bahçe : 3 m. yapılaşma kısıtlarıyla " Konut Alanı " lejantlıdır.  |

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

TEDAŞ 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**

TEDAŞ 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, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne " Projeler " başlığı altında 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**

Konu alışveriş merkezine ait; 22.08.2002 tarih ve 2002-24 no'lu yapı ruhsatı (7.721,72 m<sup>2</sup>) ile alışveriş merkezine ait 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 no'lu tadilat ruhsatı (7.392,95 m<sup>2</sup>), 20.02.2013 tarih ve 13-127 no'lu tadilat yapı ruhsatı (8.060 m<sup>2</sup>) ve 25.02.2013 tarih ve 13-139 no'lu şantiye şefi görevlendirme yapı ruhsatı (8.060 m<sup>2</sup>) ile 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.392,95 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Alışveriş merkezine ait 27.02.2004 onay tarihli mimari proje ile 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi mevcuttur. Bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi için başvurusu yapılmış inşai eksikliklerden dolayı henüz düzenlenmemiştir.

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır. Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, alışveriş merkezine ait 30.10.2009 tarihli ve 163 sayılı yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlendiği (binanın ruhsat eki projesinde bulunan aykırılıklar nedeniyle) ve iptal işlemi için 12.08.2011 tarihinde makam yazılan üstyazısı bulunmaktadır. (ekte mevcuttur.)

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı için İçişleri Bakanlığı Mülkiye Başmüfettişi Hakan Arıkan tarafından soruşturma başlatıldığı, Belediye yetkilileri hakkında Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından 01.11.2013 tarih ve 2012/31237 soruşturma no, 2013/10441 esas no, 3013/6378 iddianame no ile dava açıldığı öğrenilmiştir. Davanın halen devam ettiği ve kararın kesinleşmediği tespit edilmiştir.

Tüm bu olumsuz bilgi ve belgelere rağmen, yukarıda adı geçen iskan iptalinin yapılmadığı, davanın halen devam ettiği ve tekrar ruhsat almış olması sebebiyle, belediye incelemesi açısından GYO portföyüne alınması mümkün görünmektedir.

#### **5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ**

- Konu alışveriş merkezine ait; 22.08.2002 tarih ve 2002-24 no'lu yapı ruhsatı (7.721,72 m<sup>2</sup>) ile alışveriş merkezine ait 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 no'lu tadilat ruhsatı (7.392,95 m<sup>2</sup>), 20.02.2013 tarih ve 13-127 no'lu tadilat yapı ruhsatı (8.060 m<sup>2</sup>) ve 25.02.2013 tarih ve 13-139 no'lu şantiye şefi görevlendirme yapı ruhsatı (8.060 m<sup>2</sup>) ile 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.392,95 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Alışveriş merkezine ait 27.02.2004 onay tarihli mimari proje ile 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi mevcuttur. Bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi için başvurusu yapılmış inşai eksikliklerden dolayı henüz düzenlenmemiştir.

- Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır. Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, alışveriş merkezine ait 30.10.2009 tarihli ve 163 sayılı yapı kullanma izin belgesinin sehven düzenlendiği (binanın ruhsat eki projesinde bulunan aykırılıklar nedeniyle) ve iptal işlemi için 12.08.2011 tarihinde makam yazılan üstyazısı bulunmaktadır. (ekte mevcuttur.)

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

- Konu alışveriş merkezine ait; 22.08.2002 tarih ve 2002-24 no'lu yapı ruhsatı (7.721,72 m<sup>2</sup>) ile alışveriş merkezine ait 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 no'lu tadilat ruhsatı (7.392,95 m<sup>2</sup>), 20.02.2013 tarih ve 13-127 no'lu tadilat yapı ruhsatı (8.060 m<sup>2</sup>) ve 25.02.2013 tarih ve 13-139 no'lu şantiye şefi görevlendirme yapı ruhsatı (8.060 m<sup>2</sup>) ile 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.392,95 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Alışveriş merkezine ait 27.02.2004 onay tarihli mimari proje ile 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi mevcuttur. Bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi için başvurusu yapılmış inşai eksikliklerden dolayı henüz düzenlenmemiştir.

- Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m<sup>2</sup> eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır.

Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, alışveriş merkezine ait 30.10.2009 tarihli ve 163 sayılı yapı kullanma izin belgesinin sehvnen düzenlendiği (binanın ruhsat eki projesinde bulunan aykırılıklar nedeniyle) ve iptal işlemi için 12.08.2011 tarihinde makam yazılan üstyazısı bulunmaktadır. (ekte mevcuttur.)

#### **İmar Durumu:**

Büyükçekmece Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde, rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu 444 ada, 2 nolu parselin 17.05.2000 tarih ve 2000/4-2 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının, **TAKS: 0.20, KAKS: 0.40, Hmaks : 6,50 m., İnşaat Nizamı : Ayrık, Kat adedi : 2, Ön ve arka bahçe çekme: 5 m., Yan bahçe çekme: 3 m.** olduğu öğrenilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı 442 ada, 2 nolu parselin imar durumunda son 3 yıldır herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

#### **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**

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin yapı denetiminin Mertoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı öğrenilmiştir.

#### **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 değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- \* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- \* Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- \* Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- \* Seçilen karşılaştırılabilir 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, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 40 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle konut yerleşimleri ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

### 8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- E-5 (D-100) Karayolu üzerinde ve Güzelşehir Vilları yanında konumlu olmaları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması,
- Yaz aylarındaki yüksek ticari potansiyeli,
- Yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması.

### 8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Natamam durumda olmaları.

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

Değerleme yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık işyeri fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip işyerleri yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

### EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

#### YUVAM EMLAK 0 (533) 434 85 92

Konu taşınmaza yakın konumda, yolun üst kısmında, içi tadilatlı, 115 m<sup>2</sup> dükkan 450.000 TL bedelle olarak satılıktır. Daha üstün vasıflı olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(3.913 TL/m<sup>2</sup> \* 0.75 (yüksek şerefiye) = 2.935 TL/m<sup>2</sup>)**

#### YAPIFEN GAYRİMENKUL 0 (212) 868 23 89

Konu taşınmazla aynı site dahilinde, içi tadilatlı, lokasyon olarak avantajlı 180 m<sup>2</sup> dükkan 810.000 TL bedelle olarak satılıktır. Daha üstün vasıflı olduğundan, birim fiyatına yüksek şerefiye uygulanmıştır. **(4.500 TL/m<sup>2</sup> \* 0.75 (yüksek şerefiye) = 3.375 TL/m<sup>2</sup>)**

#### İNAN GAYRİMENKUL 0 (212) 885 00 65

Konu taşınmaza yakın konumda, E-5 Karayoluna cephe, zemin+2 katlı, 185 m<sup>2</sup> mağaza 3.250 TL bedelle kiralıktır. **(17.57 TL/m<sup>2</sup>\* 0.70 (yüksek şerefiye) = 12.30 TL/m<sup>2</sup>)**

#### SAHİBİNDEN 0 (536) 066 44 34

Konu taşınmaza yakın konumda, E-5 Karayoluna 50 m. mesafede, zemin katta, 190 m<sup>2</sup> dükkan 3.000 TL bedelle kiralıktır. **(15.79 TL/m<sup>2</sup>\* 0.70 (yüksek şerefiye) = 11.05 TL/m<sup>2</sup>)**

#### ÖZKAN EMLAK 0 (212) 868 33 37

Taşınmazla aynı bölgede yer alan, E-5 Karayolu' nun üst kısmında, TAKS: 0,20, KAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına haiz Konut imarlı 400 m<sup>2</sup> arsa 450.000 TL bedelle satılıktır. **(1.125.-TL/m<sup>2</sup>)**

#### SAHİBİNDEN 0 (212) 445 51 34

Taşınmazla aynı bölgede yer alan, E-5 Karayolu' nun üst kısmında, TAKS: 0,20, KAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına haiz Konut imarlı 900 m<sup>2</sup> arsa 1.080.000 TL bedelle satılıktır. **(1.200.-TL/m<sup>2</sup>)**

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

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden durumu olmuştur. Taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemede, " Diğer (Konusu: Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.11.2014 tarih 2014/129 Esas; 2014/488 Karar nolu ilamı ile Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.03.2014 tarih 2012/407 Esas; 2014/176 Karar nolu ilamı gereğince kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik kesinleşmiş karar vardır.) (Lehdar: 1. Sulh Hukuk Mahkemesi, Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi) (23.12.2015 tarih-28862 yevmiye) " beyan kaydına rastlanmıştır.

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı için İçişleri Bakanlığı Mülkiye Başmüfettişi Hakan Arıkan tarafından soruşturma başlatıldığı, Belediye yetkilileri hakkında Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından 01.11.2013 tarih ve 2012/31237 soruşturma no, 2013/10441 esas no, 3013/6378 iddianame no ile dava açıldığı öğrenilmiştir. Davanın halen devam ettiği ve kararın kesinleşmediği 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 BÖLÜNÜMÜŞ 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 İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

#### **9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER**

##### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri**

- \* Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilerek dikkate alınmıştır.
- \* Değerleme konusu taşınmazlar için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazların olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, natamam durumda olmaları gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- \* Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

##### **İkame Maliyet Yöntemi Kabulleri**

- \* Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.

#### **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 İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup emsallerin ortalaması 3.155 TL/m<sup>2</sup>'dir. Buna göre bodrum ve zemin katta konumlu 264 nolu bağımsız bölümün tamamlanmış halinin ortalama m<sup>2</sup> birim değeri için 3.155 TL kıymet takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin bina içerisindeki konumlarına göre takdir olunan halihazır durumları ve tamamlanmaları halindeki birim değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise emsallerin ortalaması 11,68 TL/m<sup>2</sup>'dir. Bu nedenle bodrum ve zemin katta konumlu 264 nolu bağımsız bölümün tamamlanmış halinin ortalama m<sup>2</sup> birim kira değeri için 11,68 TL/m<sup>2</sup> kıymet takdir edilmiştir. Binanın halihazırdaki fiziksel gerçekleşme (inşai tamamlanma) oranı yaklaşık % 50; kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı ise yaklaşık % 65 mertebesindedir.

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi aşağıda tablo'da sunulmuştur. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, proje bünyesindeki Yeşil GYO' nun maliki olduğu işyerlerinin bitmiş haliyle bugünkü rayiç bedeli verilmiştir. İnşaat ve imalatlarının % 100 tamamlanmış haliyle taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç ~ 9.076.148.-TL (Dokuzmilyon yetmişaltıbinüçyüzkırksekizTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

| B.B. NO | KAT NO | NET KULLANIM ALANI | TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BİRİM M <sup>2</sup> FİYATI | TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ | (HALİHAZIR DURUMA GÖRE TESLİM) TOPLAM SATIŞ DEĞERİ | TAMAMLANMASI HALİNDEKİ KİRA BİRİM M <sup>2</sup> FİYATI | TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM KİRA DEĞERİ |
|---------|--------|--------------------|--|--|--|---|---|
| 250     | BODRUM | 101,15             | 1.161,84   | 117.520,24                                 | 76.388,16  | 7,76  | 784,98                                    |
| 251     | BODRUM | 103,62             | 1.161,84   | 120.389,99                                 | 78.253,50  | 7,74  | 801,56                                    |
| 252     | BODRUM | 51,16              | 1.161,84   | 59.439,80                                  | 38.635,87  | 7,78  | 398,02                                    |
| 253     | BODRUM | 99,62              | 1.161,84   | 115.742,63                                 | 75.232,71  | 7,77  | 773,92                                    |
| 254     | BODRUM | 151,90             | 1.161,84   | 176.483,69                                 | 114.714,40   | 8,01  | 1.216,16                                  |
| 255     | BODRUM | 152,01             | 1.161,84   | 176.611,49                                 | 114.797,47   | 8,00  | 1.216,16                                  |
| 264     | B+Z    | 2.004,52           | 3.155,00   | 6.324.260,60                               | 4.110.769,39                                       | 11,68   | 23.412,79                                 |
| 265     | 1.KAT  | 127,43             | 1.852,94   | 236.119,70                                 | 153.477,80   | 11,28   | 1.437,29                                  |
| 266     | 1.KAT  | 706,13             | 1.852,94   | 1.308.414,06                               | 850.469,14   | 10,96   | 7.739,23                                  |
| 267     | 1.KAT  | 127,43             | 1.852,94   | 236.119,70                                 | 153.477,80   | 11,20   | 1.426,79                                  |
| 268     | 1.KAT  | 66,00              | 1.852,94   | 122.293,81                                 | 79.490,98  | 11,06   | 729,70                                    |
| 279     | 1.KAT  | 44,66              | 1.852,94   | 82.752,14                                  | 53.788,89  | 11,14   | 497,52                                    |
|         |        | 3.735,63           |  | 9.076.147,85                               | 5.899.496,10                                       |   | 40.434,13                                 |

### İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır. Arsa paylarının değeri ve İnşai yatırımların toplam değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

### Arsa paylarının değeri :

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

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

### Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli arsaların fiyatları incelenmiş olup tespit edilen emsallerin ortalama birim değeri yaklaşık 1.160 TL/m<sup>2</sup>'dir. Konum düzeltmesi % 35 (konu taşınmazların büyük ölçüde yer aldıkları siteye bağlı olması dikkate alınarak) olarak kabul edilmiş olup arsa paylarının m<sup>2</sup> birim değeri 754 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Buna göre rapor konusu taşınmazların arsa paylarının değeri, 8.259,75 m<sup>2</sup> x 754,00.-TL/m<sup>2</sup> = ~ 6.227.852.-TL olarak belirlenmiştir.

### İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmıştır. İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde rapor konusu AVM'nin bazı ince imatları kiracılara bırakılmak suretiyle (ortak alanların ve tüm teknik alt yapının tamamlanması hali için) tamamlanması durumunda ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetinin (yüklenici karı da dahil) 1.100-1.300 TL aralığında gerçekleşeceği öğrenilmiştir.

Buna göre rapor konusu AVM'nin tamamlanmış durumu için m<sup>2</sup> birim maliyeti 1.200 TL olarak belirlenmiştir.



Rapor konusu taşınmazların onaylı mimari projeye göre (kiralabilir) inşaat alanları toplamı: 3.735,63 m<sup>2</sup>

Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri: 1.200,-TL

Kiraçılara teslim standardına göre inşai tamamlanma oranı: % 65 olmak üzere

İnşai yatırımların mevcut inşai tamamlanma oranı itibarıyla değeri,  
3.735,63 m<sup>2</sup> x 1.200,-TL/m<sup>2</sup> x % 65 = ~**2.913.791.-TL**

İnşai yatırımların tamamlanması durumundaki değeri,  
3.735,63 m<sup>2</sup> x 1.200,-TL/m<sup>2</sup> = ~**4.482.756.-TL**'dir.

Özet olarak taşınmazların bir bütün halinde ve halihazır durumları itibarıyla değeri,

Arsa paylarının değeri ..... **6.227.852.-TL**  
İnşai yatırımın değeri ..... **2.913.791.-TL** olmak üzere  
TOPLAM..... **9.141.643.-TL**

% 100 tamamlanmaları durumundaki değeri,  
Arsa paylarının değeri ..... **6.227.852.-TL**  
İnşai yatırımın değeri ..... **4.482.756.-TL** olmak üzere  
TOPLAM..... **10.710.608.-TL** olarak takdir ve tespit edilmiştir.

## 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 İkame 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 " İkame Maliyet Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.**

**Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, konu gayrimenkullerin tamamlanması halinde rayiç kira değerlerinin ortalama 7,74.-TL/m<sup>2</sup>-11,68.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.**

### 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

Değerleme yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

### 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

TEDAŞ 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, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne " Projeler " başlığı altında alınmasına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

## 11. SONUÇ

### 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Mevcut piyasa koşullarında, taşınmazın çok yavaş bir pazarı olması nedeniyle " İkame Maliyet Yöntemi " seçilmiştir. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **İkame Maliyet Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 28 (yirmisekiz) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

## 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### -Halihazırdaki durumları için Nihai Değer Takdiri;

9.141.643.-TL (DokuzmilyonyüzkırkbirbinaltıyüzkırkçüçTürkLirası)

~ 1.510.266.-EURO (BirmilyonbeşyüzonbinikiyüzaltmışaltıEuro)

~ 1.727.936.-USD (BirmilyonyediyüzyirmiyedibindokuzyüzotuzaltıAmerikanDoları)

### - % 100 tamamlanmaları halinde Nihai Değer Takdiri;

10.710.608.-TL (OnmilyonyediyüzonbinaltıyüzsekizTürkLirası)



~ 1.769.471.-EURO (BirmilyonyediyüzaltmışdokuzbindörtüzyüzetmişbirEuro)

~ 2.024.498.-USD (İkimilyonyirmidörtbindörtüzdoksansekizAmerikanDoları)

### - % 100 tamamlanmaları halinde Toplam Aylık Kira Değeri;

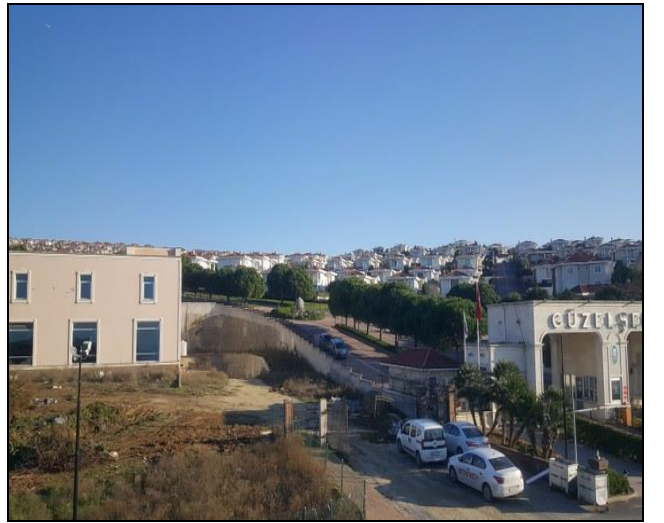
~40.434.-TL (KırkbinotuzdörtTürkLirası)

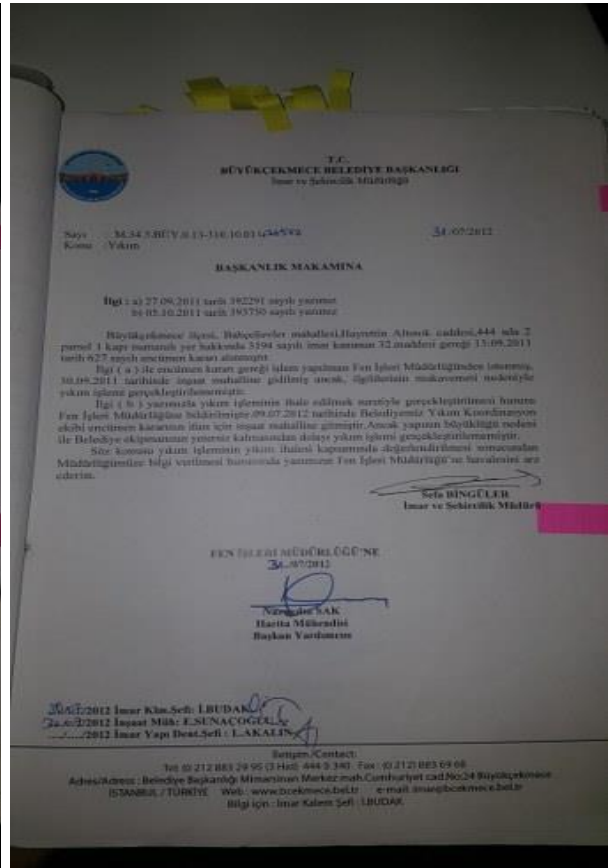
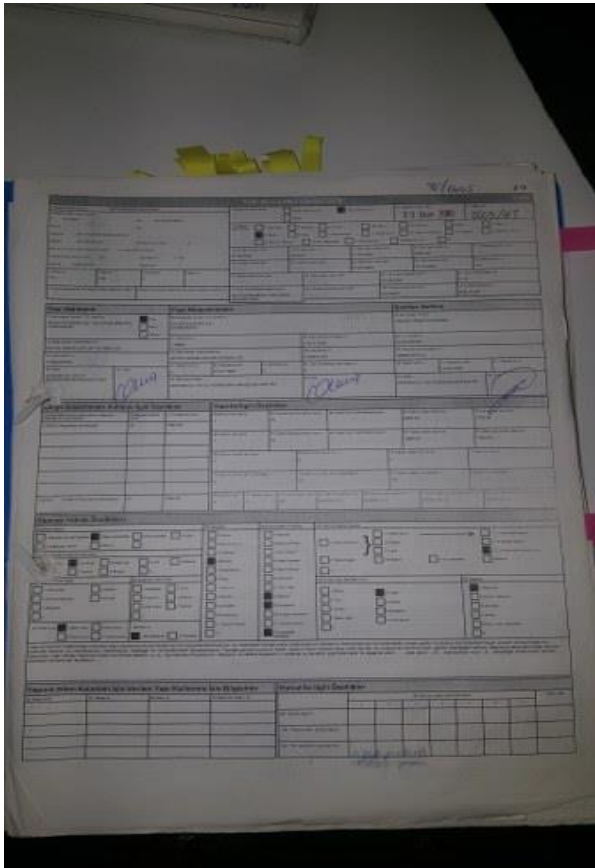
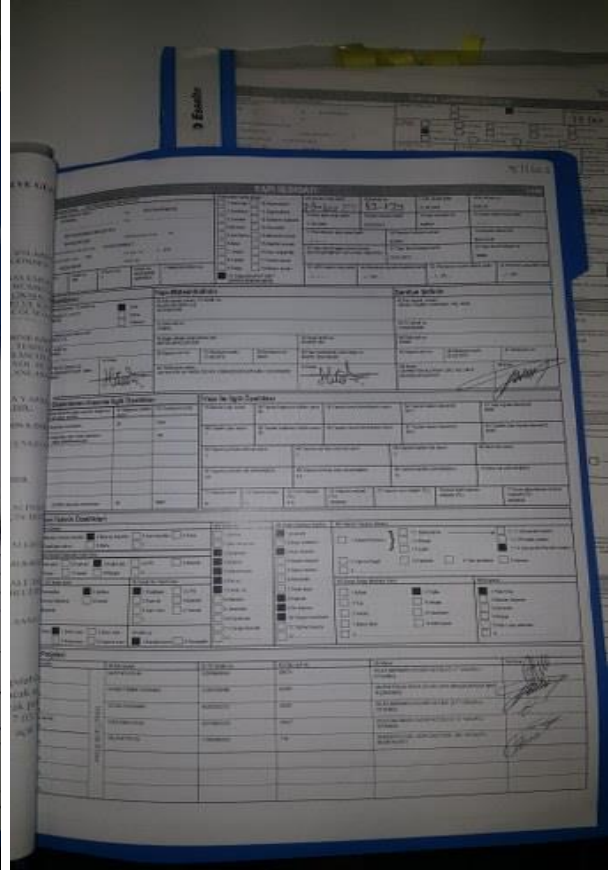
\*(Hesaplamlarda 31.12.2018 tarihi,T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 5.2905-TL, EURO Satış Kuru 6.0530-TL olarak alınmıştır.)

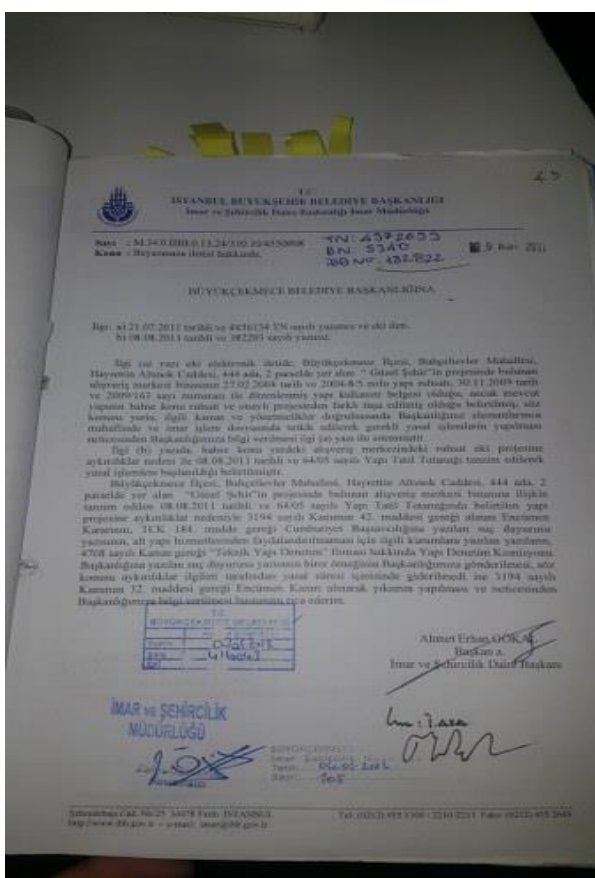
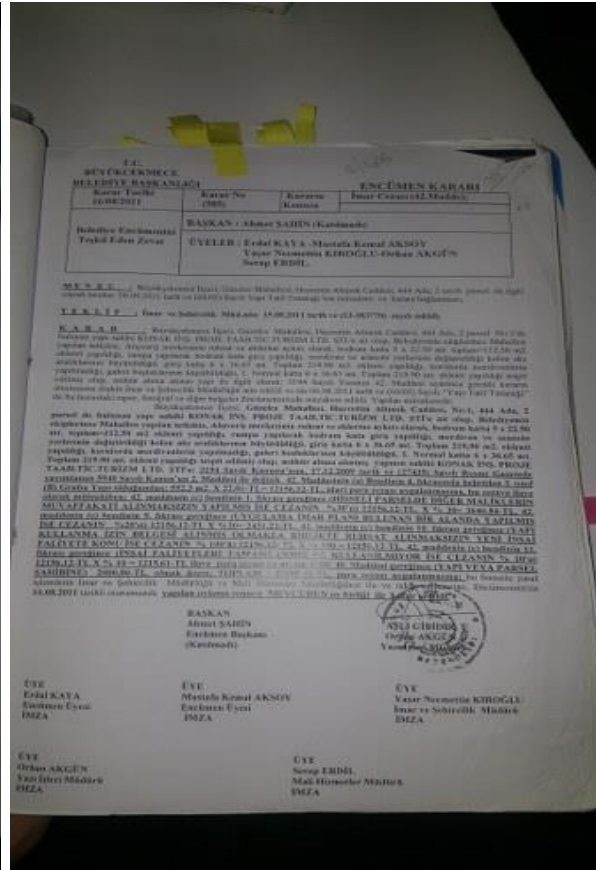
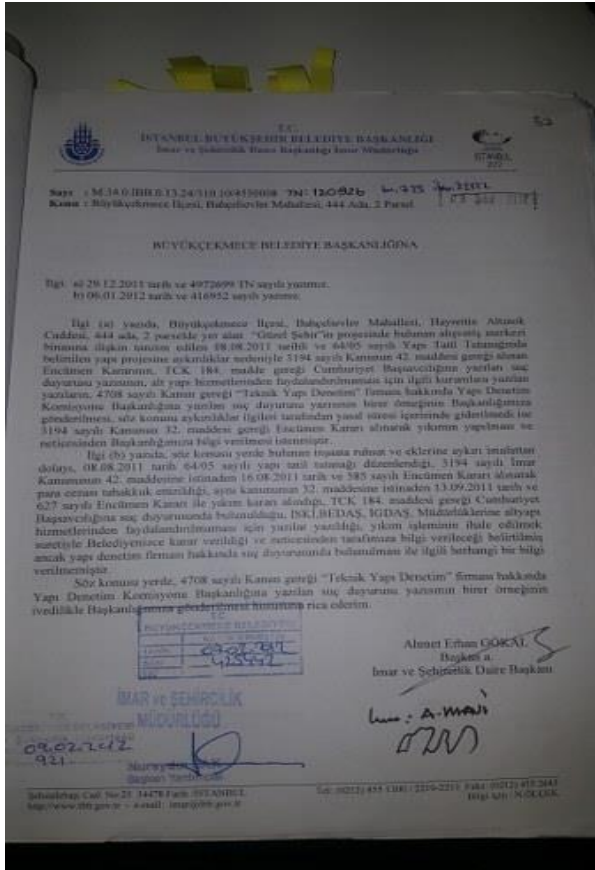
| GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI   | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI   |
|--|--|
| AHMET ÖNDER ORAL<br>SPK LİSANS NO: 402508<br> | NİL BİRSEN ORAL<br>SPK LİSANS NO: 403129<br> |

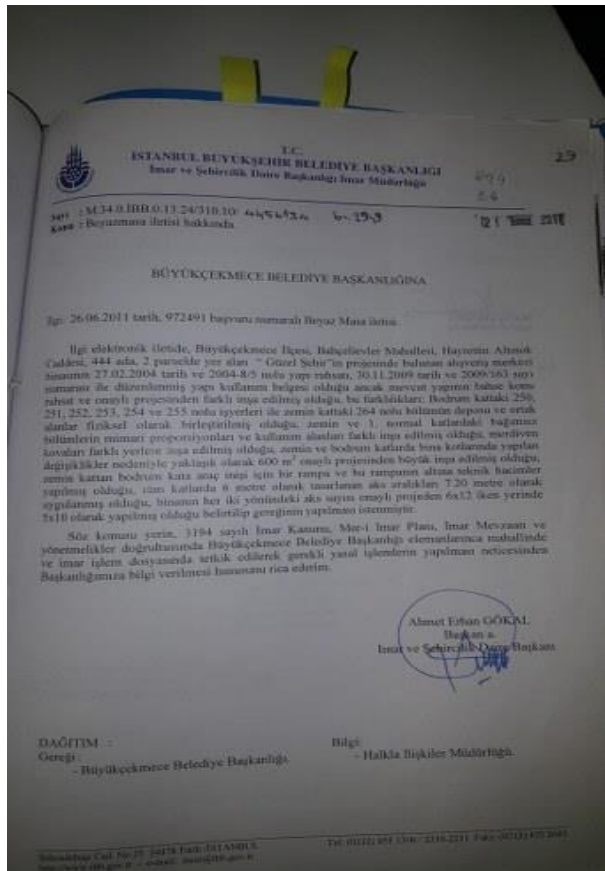
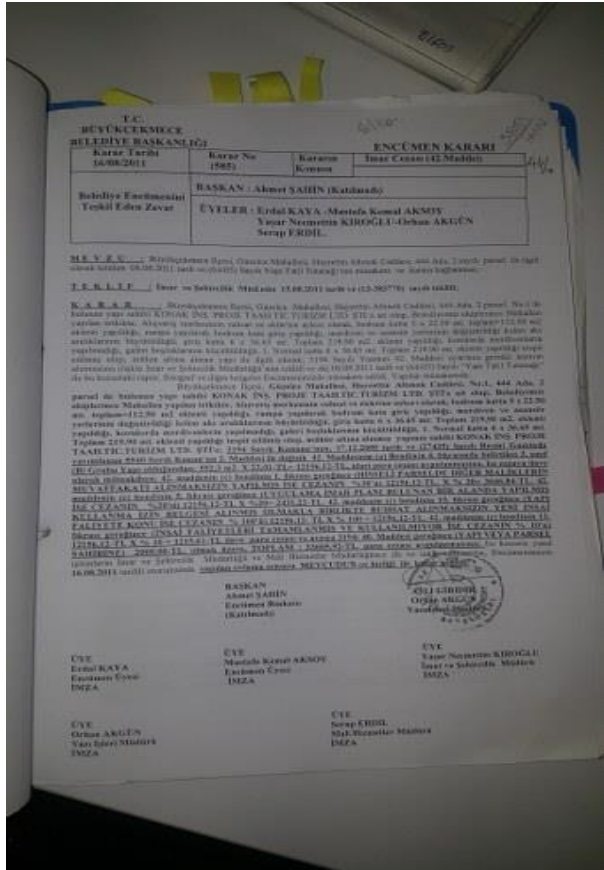
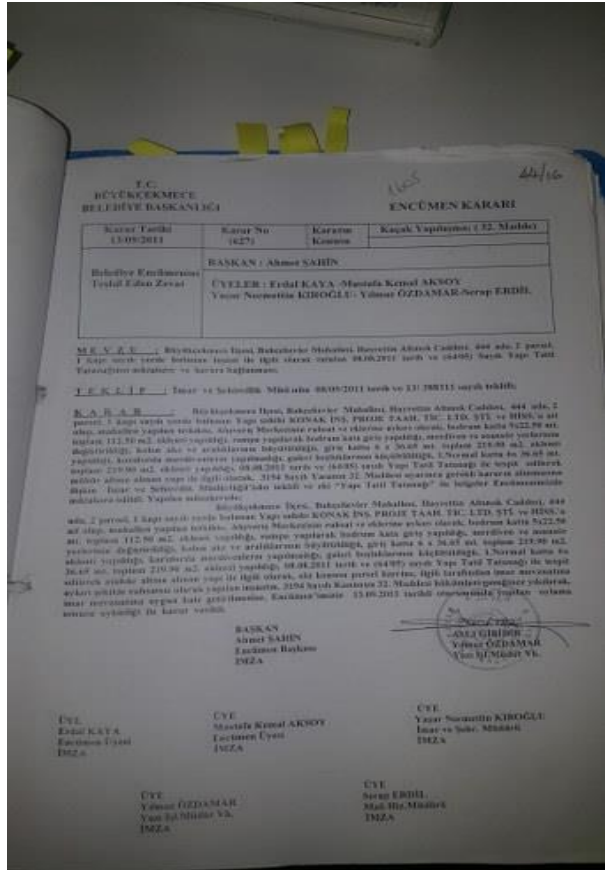
## 12.EKLER

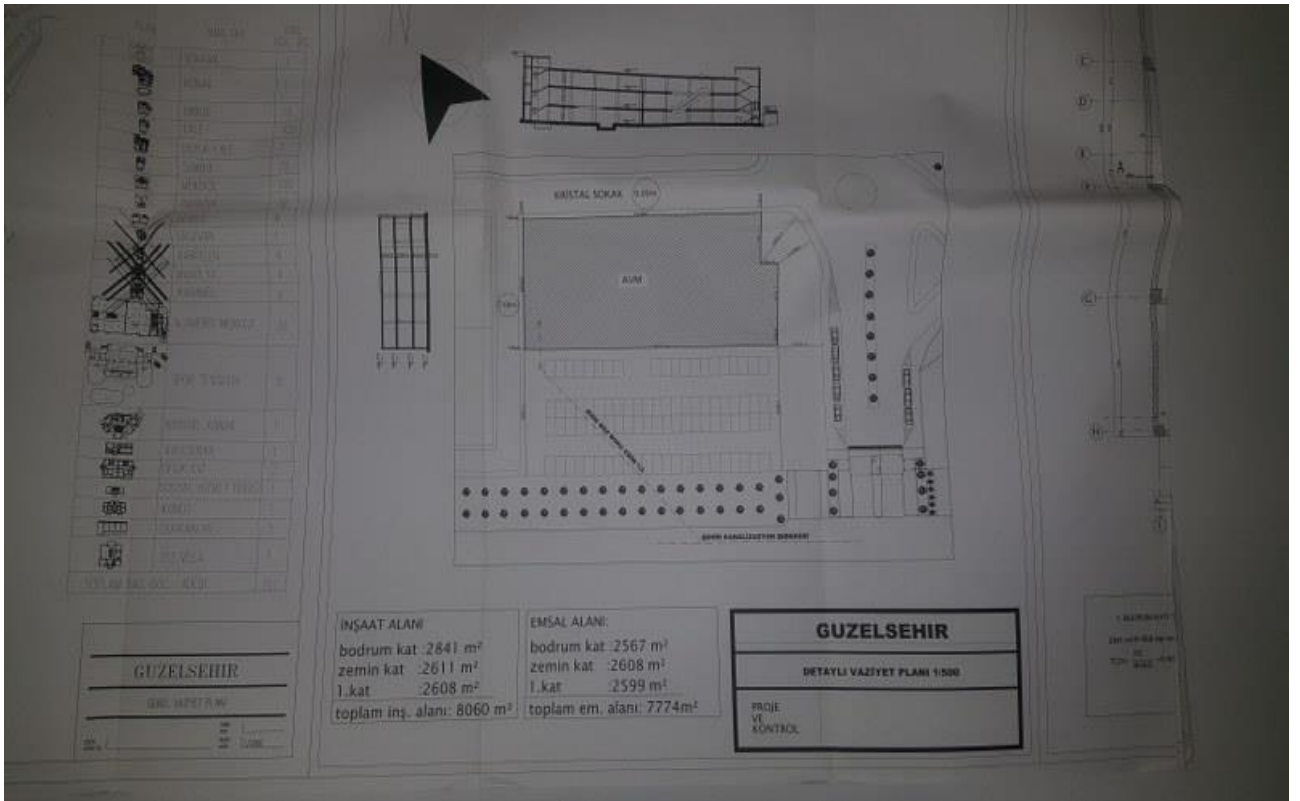
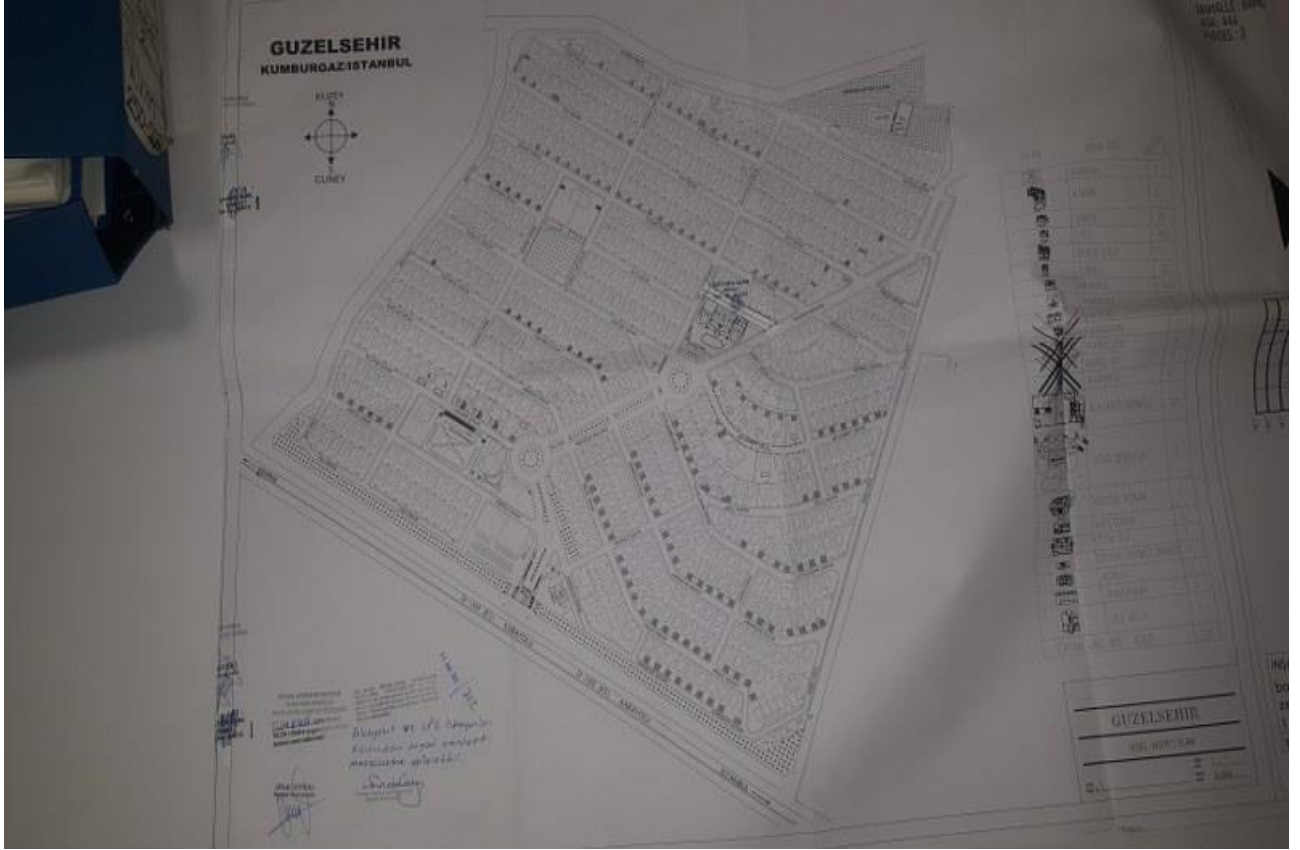




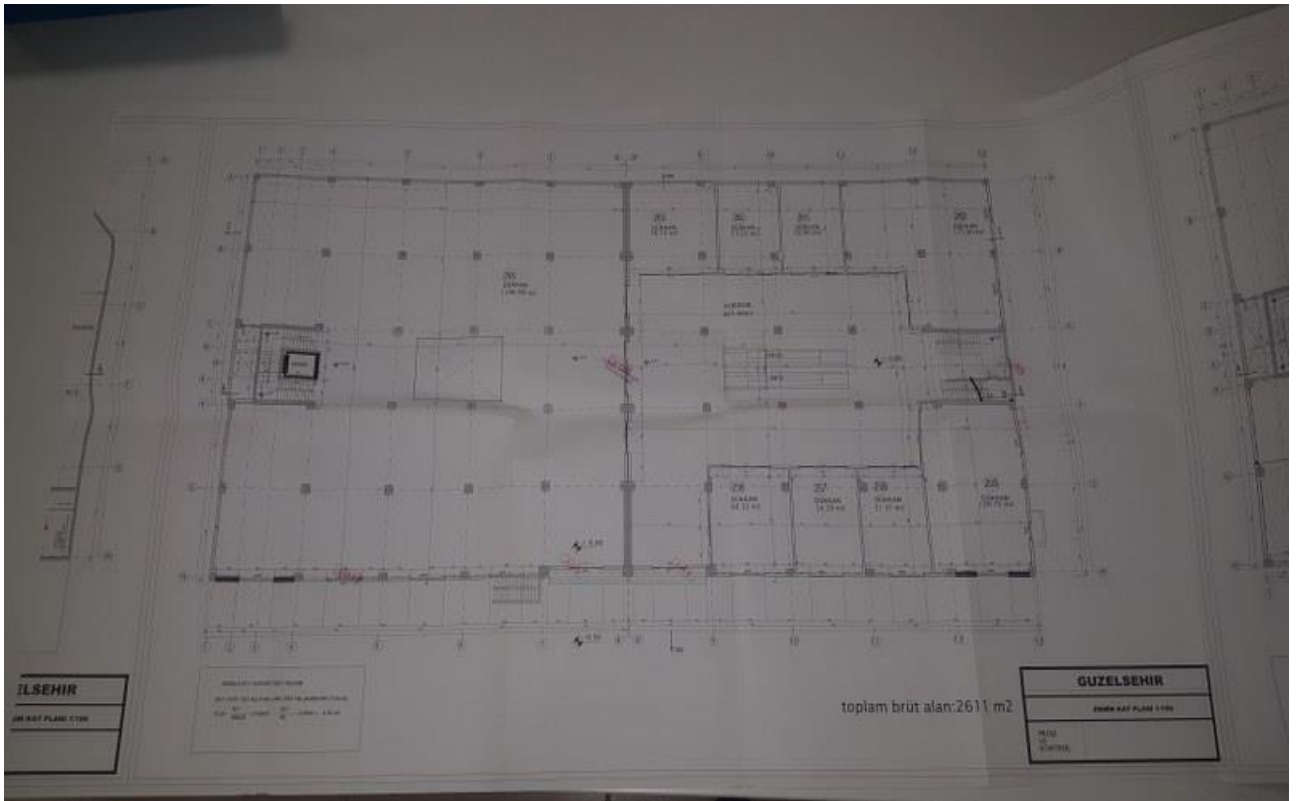
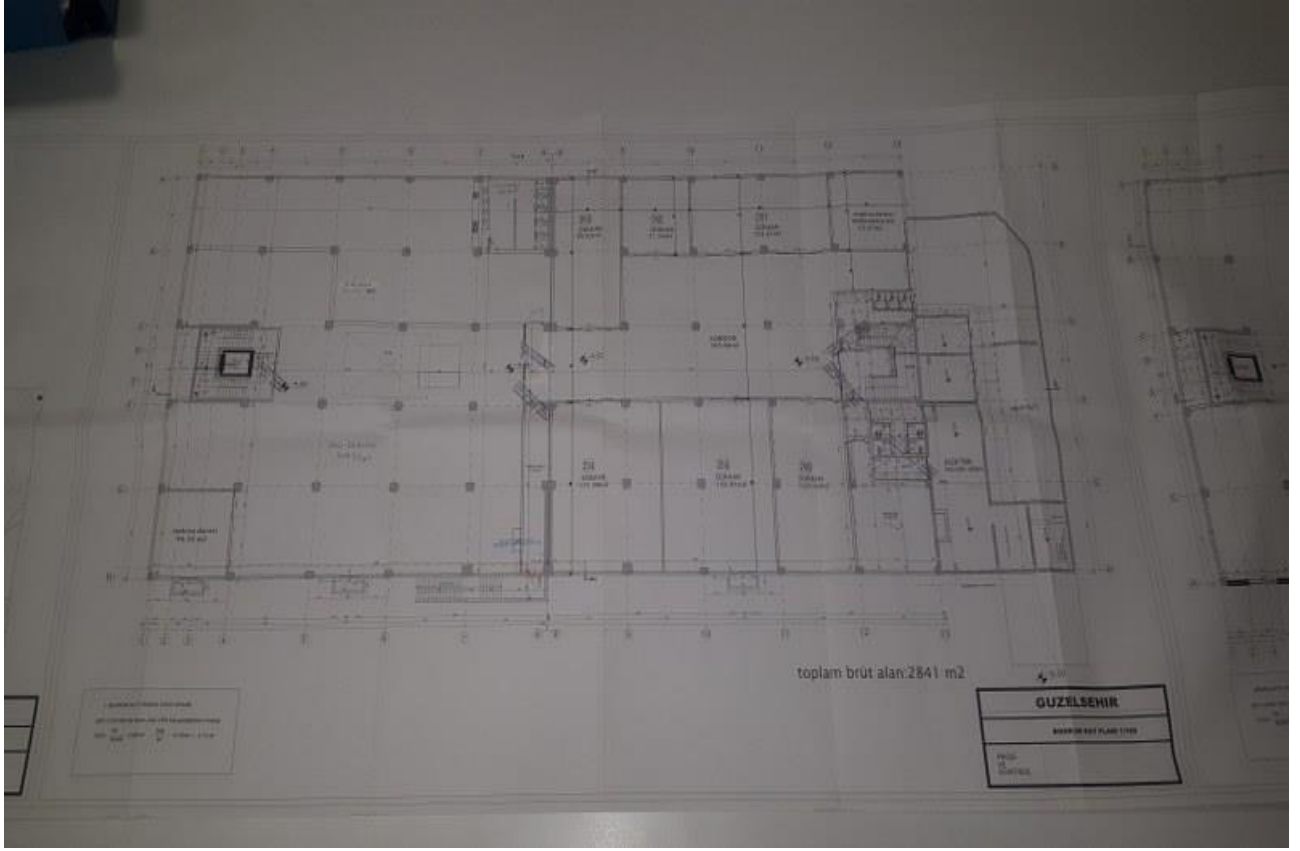


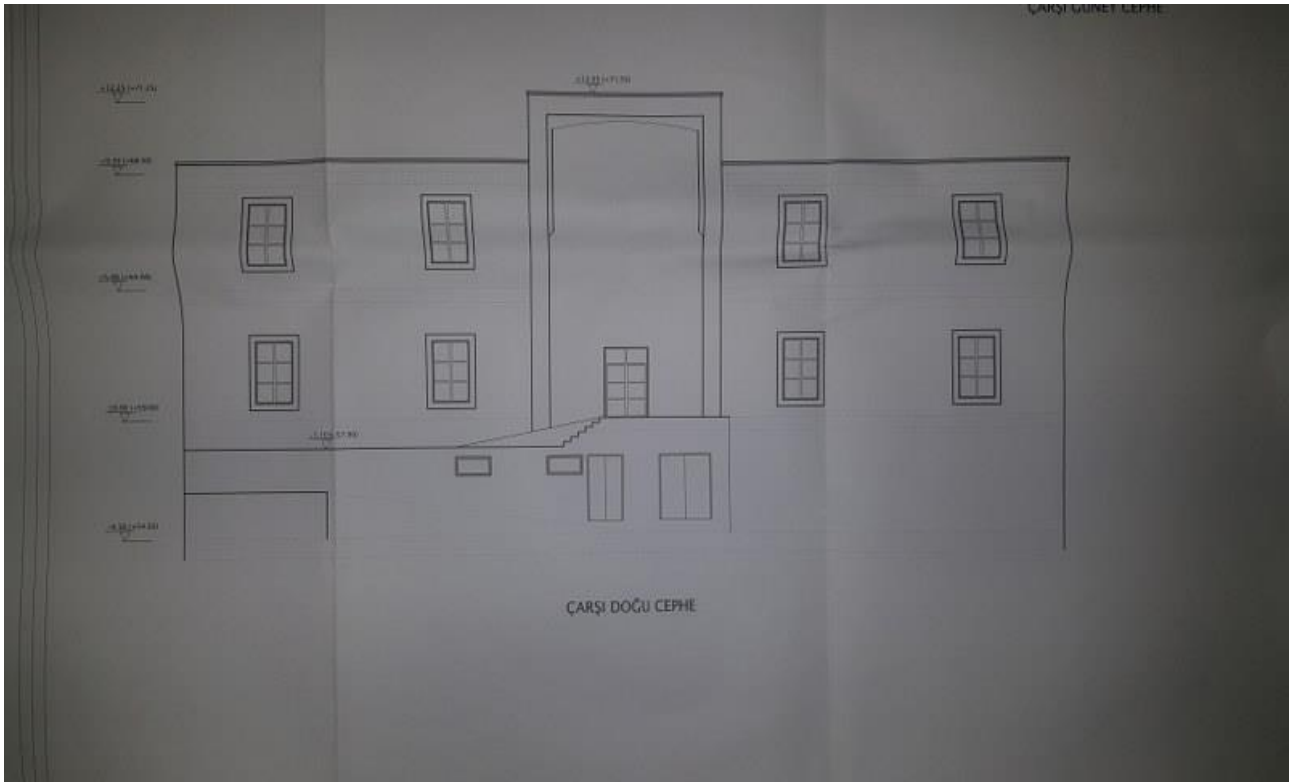
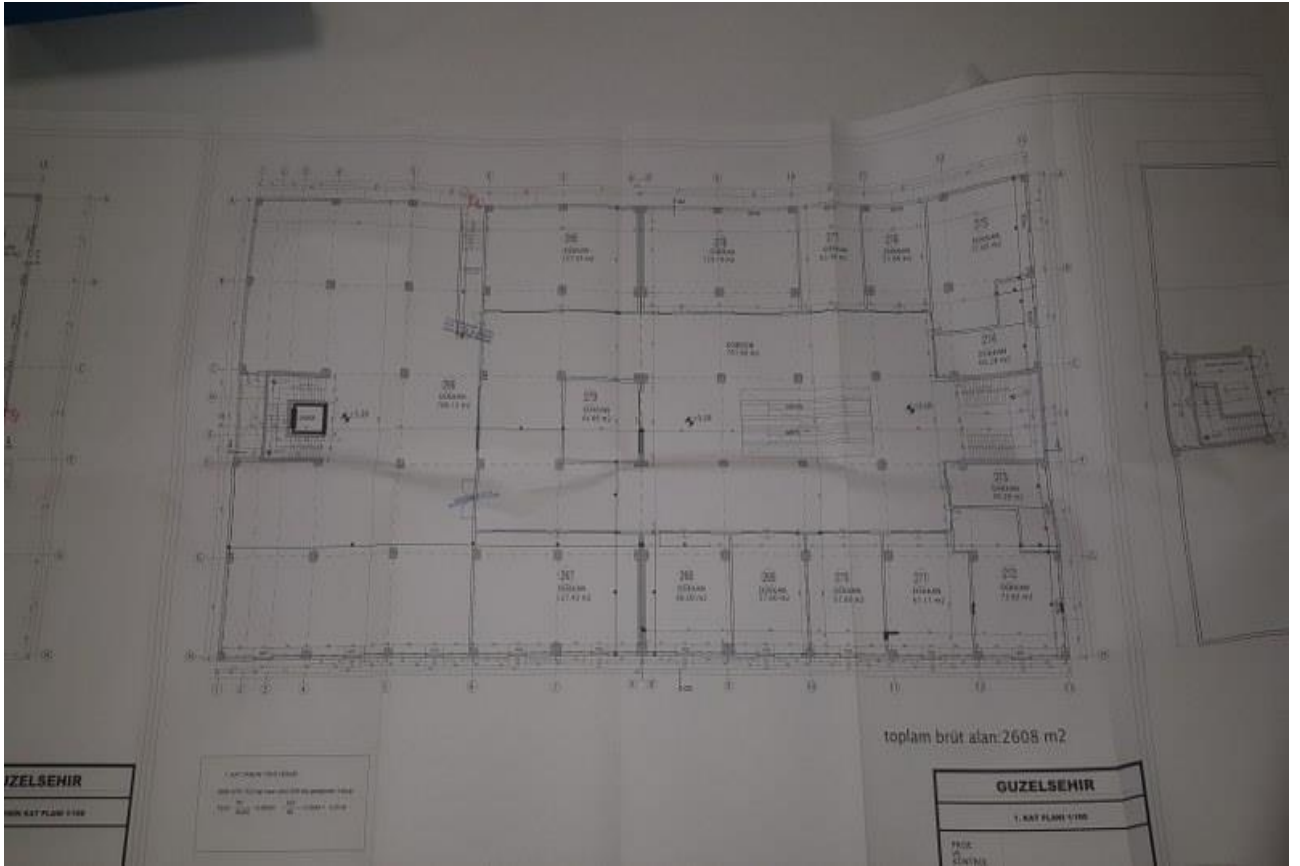












## GYO YAZISI



Tarih:26.12.2018

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

**İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, 444 Ada, 2 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, Doruk Faktoring A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, % 30 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı, 18.01.2018 tarihli, 1397 yevmiye numaralı, Denizbank A.Ş. Lehine, 2.0 dereceden, % 60 yıllık faizle, FBK müddetle, 10.000.000,00 TL tutarlı 01.10.2018 tarihli, 21960 yevmiye numaralı, ipotekler, 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.1B Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL  
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 359 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861

