

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-4 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	2 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam ve hisseli mülkiyet
Raporun Türü	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2013
Revize Rapor Tarihi	28 Ağustos 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 1. Etap, 94 adet konut, Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ekşinoz Köyü, 2949 ada, 7 no'lu parsel üzerindeki "B.A.K. 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası" ana gayrimenkul nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan toplam 94 adet konut
Sahibi	89 adet taşınmazın tamamının mülkiyeti Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Diğer 5 adet bağımsız bölüm ise (3A blok 2 no'lu, 3B blok 27, 43, 58 no'lu ve 6A blok 31 no'lu bağımsız bölümler) hisselidir.
Mevcut Kullanım	Konut
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor – Tapu kütüğü incelemesi)
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Konut + Ticaret Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konut

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (Vergiler hariç)

	Taşınmazların toplam pazar değeri (TL)	Taşınmazların toplam aylık kira değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	21.085.000	82.050
Gelir İndirgeme	24.615.000	---
Nihai Sonuç	21.085.000	82.050

Not: Taşınmazlardan 3A blok 2 no'lu, 3B blok 27, 43, 58 no'lu ve 6A blok 31 no'lu bağımsız bölümler hisselidir. Diğer taşınmazların tamamının mülkiyeti Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Ulaşılan değerler 94 adet bağımsız bölümün tamamının değerini ifade etmektedir.

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tuna GÜLEROĞLU (SPK Lisans Belge No: 402201)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
4. UYGUNLUK BEYANI	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	7
5.c) İmar durumu incelemesi	8
5.d) Resmi kurum incelemesi	9
5.e) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet durumundaki değişiklikler	12
5.f) Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler	12
5.g) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirilip yapılmadığına ilişkin bilgi	12
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	12
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	12
6.b) Innovia 1. Etap	13
6.c) Açıklamalar	14
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	18
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	19
7.c) Bölge analizi	19
7.d) Piyasa bilgileri	20
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	21
8. DEĞERLEME SÜRECİ	21
8.a) Değerleme yöntemleri	21
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	21
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ	22
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	22
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	27
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	28
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ	28
11. MÜLKİYETİ YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.'NE AİT OLAN TOPLAM 78 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ (BİLGİ AMAÇLI)	29
11.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	29
12. SONUÇ	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: Cumhuriyet Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 1. Etap, 94 adet konut, Esenyurt / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-4 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 621
RAPOR NO	: 2013/7979
EKSPERTİZ TARİHİ	: 25 – 26 Aralık 2013
RAPOR TARİHİ	: 30 Aralık 2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	: 28 Ağustos 2014
RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Tuna GÜLEROĞLU (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Kat: 18, Cevizlibağ - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 709 37 45
FAKS NO	: +90 (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,-TL
HALKA AÇIKLIK	: % 26,99
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlıçeşme Mevkii, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m² yüzölçümlü arsa),
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 24, 37, 38 ve 49 no'lu parsellerde inşa edilmekte olan Innovia 4. Etap Projesi,
- İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet natamam iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 94 adet daire,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etaptaki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında % 70 pay,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etapta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. etapta 152 adet ofis ünitesi ve 27 adet AVM ünitesinden oluşan toplam 31.980,19 m² kullanım alanlı toplam 179 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta 49 adet bağımsız bölümlü toplam 6.060 m² kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Innovia Projesi 3. etapta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite,
- Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, toplam 20 adet parsel (Toplam 121.014 m² yüzölçümlü arsalar),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, toplam 7 adet parsel,
- Innovia 1. etapta yer alan toplam 10 adet iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 no'lu parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken (kiralınması gereken) tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, 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.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt
KÖYÜ	: Eşkinoz
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 2947
PARSEL NO	: 7
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: B.A.K. 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 58.240,13 m ²

Not: 1) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

2) Taşınmazlardan 3A blok 2 no'lu, 3B blok 27, 43, 58 no'lu ve 6A blok 31 no'lu bağımsız bölümler hisselidir. Diğer taşınmazların tamamının mülkiyeti Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

3) Tapu suretleri ve tapu kayıt belgeleri ekte sunulmuştur.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 21 Kasım 2013 tarih ve saat 17:05 itibari ile Yeşil GYO A.Ş. tarafından alınan TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. TAKBİS kayıtları ektedir.

Rehinler bölümü (Rapor konusu taşınmazların bir kısmı üzerinde aşağıda belirtilen ipotekler mevcut olup ipotek tesis edilen taşınmazların detayları ekteki TAKBİS kayıtlarında gözükmektedir):

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. dereceden, 12.000.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (22.04.2011 tarih ve 13033 yevmiye no ile)
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. dereceden, 8.000.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (24.05.2011 tarih ve 16704 yevmiye no ile)
- Denizbank A.Ş. lehine, 1. dereceden, 2.000.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (14.12.2012 tarih ve 48225 yevmiye no ile)
- Denizbank A.Ş. lehine, 1. dereceden, 10.650.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (31.10.2011 tarih ve 34069 yevmiye no ile)
- Bankpozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 9.000.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (12.09.2013 tarih ve 45461 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü (Müşterek olarak):

- Yönetim planı: 22.10.2007 tarihli. (16.11.2007 tarih ve 15263 yevmiye no ile)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.06.2012 tarih ve 22059 yevmiye no ile)

Şerhler bölümü (Müşterek olarak):

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 yıl süre ile 1,-TL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama tarihi: 17.01.2008) (21.02.2008 tarih ve 3277 yevmiye no ile)

- Not:** 1) Müşteriden alınan bilgiye göre konu ipotekler projenin finansmanı için tesis edilmiştir. (Müşteriden temin ettiğimiz ipotek yazıları ektedir) Şerhler bölümünde yer alan kira şerhi ise trafo ve kablo geçiş yerleri ile ilgili olup herhangi bir kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.
- 2) Rapora konu taşınmazlardan 3A blok 2 no'lu, 3B blok 27, 43, 58 no'lu ve 6A blok 31 no'lu bağımsız bölümler hisselidir. Bu bağımsız bölümler üzerinde ipotek yoktur. Mevcut diğer takyidatlar ise Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ni hisseleri üzerindedir.
- 3) Değerlemede müşterinin isteği üzerine tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.
- 4) Yeşil GYO tarafından alınan 21 Kasım 2013 tarihli takyidat yazıları klasör halinde ekte sunulmuştur.

TAKBİS kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında “**Konut + Ticaret Alanı**” olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartı aşağıdaki gibidir:

- **İnşaat Nizamı:** Ayrık
- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,40
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 2,50

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “binalar başlığı altında” bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır.

5.d) Resmi kurum incelemesi

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

- Taşınmazların konumlu olduğu 1. Etap'ın tamamı için düzenlenmiş 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 sayılı ilk yapı ruhsatı (138.812 m²), 27.08.2007 tarih ve 2007/4078 sayılı tadilat yapı ruhsatı (138.879,76 m²), 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 tadilat yapı ruhsatı (139.328,38 m²), 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 sayılı tadilat yapı ruhsatı (138.812 m²) ile 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 sayılı yapı kullanma izin belgesi (218.630 m²) mevcuttur.
- Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kullanım alanının yapı ruhsatlarından daha fazla olması, ortak kullanım alanlarının da belge üzerinde belirtilmiş olmasından kaynaklanmaktadır.
- Innovia 1. Etap'ın 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre bünyesinde; 7 adet blokta 1.073 adet daire, 10 adet bağımsız bölümden oluşan sosyal bina ve 6 adet ticari ünite yer almaktadır.
- Rapora konu 94 adet taşınmaza ait genel bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	1A	1	ZEMİN	175
2	1A	2	ZEMİN	152
3	1A	63	15	142
4	1A	77	18	87
5	1B	66	16	95
6	1B	74	18	87
7	2A	1	ZEMİN	175
8	2A	2	ZEMİN	152
9	2A	7	1	155
10	2A	11	2	155
11	2A	17	3	131
12	2A	52	12	155
13	2A	63	15	142
14	2B	8	1	155
15	2B	15	3	131
16	2B	44	10	155
17	2B	51	12	131
18	2B	73	17	143

19	3A	1	ZEMİN	175
20	3A	2	ZEMİN	134
21	3A	11	2	155
22	3A	17	3	131
23	3A	23	5	155
24	3A	33	7	131
25	3A	67	16	142
26	3B	2	ZEMİN	131
27	3B	3	ZEMİN	131
28	3B	4	ZEMİN	155
29	3B	5	ZEMİN	155
30	3B	8	1	155
31	3B	9	1	155
32	3B	14	3	131
33	3B	15	3	131
34	3B	27	6	132
35	3B	30	7	131
36	3B	33	7	155
37	3B	43	10	132
38	3B	58	14	112
39	3B	62	15	95
40	3B	65	15	142
41	3B	68	16	142
42	4A	3	ZEMİN	102
43	4A	39	9	102
44	4B	13	3	102
45	4B	42	10	102
46	4B	43	10	95
47	4B	69	17	73
48	4B	71	17	72
49	5A	27	6	102
50	5A	51	12	103
51	5A	53	13	79
52	5A	76	18	73
53	5B	11	2	95
54	5B	17	4	102
55	6A	1	ZEMİN	155
56	6A	8	1	131
57	6A	25	6	155
58	6A	31	7	131
59	6A	71	17	87

60	6B	2	ZEMİN	131
61	6B	4	ZEMİN	155
62	6B	6	1	131
63	6B	7	1	155
64	6B	8	1	155
65	6B	15	3	155
66	6B	29	7	131
67	6B	52	12	155
68	6B	61	15	95
69	6B	69	17	87
70	6B	73	18	87
71	7A	1	ZEMİN	155
72	7A	9	2	155
73	7A	13	3	155
74	7A	17	4	155
75	7A	45	11	155
76	7A	47	11	131
77	7A	49	12	155
78	7A	53	13	158
79	7A	57	14	143
80	7A	65	16	142
81	7A	68	16	95
82	7A	69	17	143
83	7A	73	18	143
84	7A	74	18	143
85	7A	75	18	87
86	7A	76	18	87
87	7B	2	ZEMİN	131
88	7B	8	1	155
89	7B	17	4	131
90	7B	19	4	155
91	7B	39	9	155
92	7B	42	10	131
93	7B	55	13	158
94	7B	71	17	143

Not: Tabloda belirtilen kullanım alanları mimari proje üzerinde yapılan ölçümler neticesinde belirlenmiş satışa esas eklentili brüt kullanım alanlarıdır.

5.e) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet durumundaki değişiklikler

Yeşil GYO A.Ş. tarafından alınan TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde;

- 1A blok 1, 2 no'lu, 2A blok 1, 2, 7, 17 no'lu, 2B blok 8, 15 no'lu, 3A blok 1, 11, 17, 23, 33, 67, 3B blok 2, 3, 4, 5, 8, 9, 14, 15, 30, 33, 62, 65, 68 no'lu 6A blok 1 no'lu, 6B blok 7, 7A blok 13 ve 17 no'lu bağımsız bölümlerin son 3 yıl içerisinde mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı,
- Diğer bağımsız bölümlerin ise tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 07.04.2011 tarihinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

5.f) Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.g) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirilip yapılmadığına ilişkin bilgi

Rapor konusu taşınmazlar için tarafımızca daha önce hazırlanmış olan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu Innovia 1. Etap bünyesinde yer alan toplam **94 adet konuttur.**

Innovia 1. Etap, Nazım Hikmet Bulvarı'ndan Esenyurt istikametine doğru giderken yolun solunda yer almaktadır.

Çevrede Fi-Tower Projesi ve Innovia 1, 2 ve 4. Etap Projeleri, Milpark, BP Akaryakıt İstasyonu, Esenyurt Devlet Hastanesi ile genelde zemin katları iş yeri ve normal katları mesken olarak kullanılan çok katlı yapılar ve boş parseller bulunmaktadır.

Konum, ulaşım imkânlarının kolaylığı, sosyal aktiviteli bir site olması, reklam kabiliyeti, bölgenin hızlı gelişimi ve tamamlanmış altyapı taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

D-100 (E-5) Karayolu	:	1,8 km
Doğan Araslı Bulvarı.....	:	3,8 km
E-80 (TEM) Otoyolu.....	:	7,9 km
Mahmutbey Gişeleri.....	:	22 km
Atatürk Havalimanı.....	:	26 km
Topkapı.....	:	30 km
Zincirlikuyu.....	:	44 km

6.b) Innovia 1. Etap

- 58.240,13 m² yüzölçümlü 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Bünyesinde 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1.073 adet daire yer almaktadır. Ayrıca, sosyal tesis binası ile 6 adet ticari unite (değerlemeye konu taşınmazlar) bulunmaktadır.
- Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.
- 1. Etap için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 no'lu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre 1. etabın toplam inşaat alanı ortak alanlar dâhil **218,630 m²**'dir.
- Innovia Projesi 1. Etap'ının bünyesinde,
 - Açık yüzme havuzları,
 - Seyir ve güneşlenme terasları,
 - Koru alanı,
 - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
 - Fitness center,
 - Açık ve kapalı spor alanları,
 - Tenis kortu,
 - Basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları,
 - Bowling salonu,
 - Sauna ve Türk hamamı,
 - Sosyal tesis ve ticaret üniteler,
 - Açık ve kapalı otopark alanları ile
 - 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.
- Konut bloklarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

PROJE BLOK NO	BİNADAKİ KAT SAYISI	DAİRE SAYISI
1A	22 (3B + Z + 18NK)	78
1B	22 (3B + Z + 18NK)	77
2A	22 (3B + Z + 18NK)	78
2B	22 (3B + Z + 18NK)	77
3A	22 (3B + Z + 18NK)	78
3B	22 (3B + Z + 18NK)	77
4A	22 (3B + Z + 18NK)	76
4B	22 (3B + Z + 18NK)	76
5A	22 (3B + Z + 18NK)	76
5B	22 (3B + Z + 18NK)	76
6A	22 (3B + Z + 18NK)	76
6B	22 (3B + Z + 18NK)	76
7A	22 (3B + Z + 18NK)	76
7B	22 (3B + Z + 18NK)	76
TOPLAM		1.073

6.c) Açıklamalar

- Rapor konusu dairelerin yer aldığı blokların genel inşaat özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas (Tünel kalıp)
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık blok
BLOK ADEDİ	22 (3B + Z + 18NK)
ELEKTRİK / SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
JENERATÖR	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
TV SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın alarm sistemi, yangın tüpleri ve dolapları ile sulu yangın söndürme sistemi mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
PARATONER	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
ÇATI	Yalıtımlı teras tipi
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark alanı mevcut
DEPREM BÖLGESİ	1. bölge
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmazlar "satılabilirlik / kiralanabilirlik" özelliğine sahiptirler. (Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)

- Rapora konu 94 adet adet bağımsız bölüme ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	1A	1	1+3A	ZEMİN	175
2	1A	2	1+2A	ZEMİN	152
3	1A	63	1+2B	15	142
4	1A	77	1+1A	18	87
5	1B	66	1+1B	16	95
6	1B	74	1+1A	18	87
7	2A	1	1+3A	ZEMİN	175
8	2A	2	1+2A	ZEMİN	152
9	2A	7	1+3A	1	155
10	2A	11	1+3A	2	155
11	2A	17	1+2A	3	131
12	2A	52	1+3A	12	155
13	2A	63	1+2B	15	142
14	2B	8	1+3A	1	155
15	2B	15	1+2A	3	131
16	2B	44	1+3A	10	155
17	2B	51	1+2A	12	131
18	2B	73	1+2B	17	143
19	3A	1	1+3A	ZEMİN	175
20	3A	2	1+2A	ZEMİN	134
21	3A	11	1+3A	2	155
22	3A	17	1+2A	3	131
23	3A	23	1+3A	5	155
24	3A	33	1+2A	7	131
25	3A	67	1+2B	16	142
26	3B	2	1+2A	ZEMİN	131
27	3B	3	1+2A	ZEMİN	131
28	3B	4	1+3A	ZEMİN	155
29	3B	5	1+3A	ZEMİN	155
30	3B	8	1+3A	1	155
31	3B	9	1+3A	1	155
32	3B	14	1+2A	3	131
33	3B	15	1+2A	3	131
34	3B	27	1+2A	6	132
35	3B	30	1+2A	7	131
36	3B	33	1+3A	7	155

37	3B	43	1+2A	10	132
38	3B	58	1+1A	14	112
39	3B	62	1+1B	15	95
40	3B	65	1+2B	15	142
41	3B	68	1+2B	16	142
42	4A	3	1+2F	ZEMİN	102
43	4A	39	1+2F	9	102
44	4B	13	1+2F	3	102
45	4B	42	1+2F	10	102
46	4B	43	1+2E	10	95
47	4B	69	1+1G	17	73
48	4B	71	1+1D	17	72
49	5A	27	1+2F	6	102
50	5A	51	1+1FT	12	103
51	5A	53	1+1C	13	79
52	5A	76	1+1G	18	73
53	5B	11	1+2E	2	95
54	5B	17	1+2F	4	102
55	6A	1	1+3A	ZEMİN	155
56	6A	8	1+2A	1	131
57	6A	25	1+3A	6	155
58	6A	31	1+2A	7	131
59	6A	71	1+1A	17	87
60	6B	2	1+2A	ZEMİN	131
61	6B	4	1+3A	ZEMİN	155
62	6B	6	1+2A	1	131
63	6B	7	1+3A	1	155
64	6B	8	1+3A	1	155
65	6B	15	1+3A	3	155
66	6B	29	1+2A	7	131
67	6B	52	1+3A	12	155
68	6B	61	1+1B	15	95
69	6B	69	1+1A	17	87
70	6B	73	1+1A	18	87
71	7A	1	1+3A	ZEMİN	155
72	7A	9	1+3A	2	155
73	7A	13	1+3A	3	155
74	7A	17	1+3A	4	155
75	7A	45	1+3A	11	155
76	7A	47	1+2A	11	131
77	7A	49	1+3A	12	155

78	7A	53	1+2BT	13	158
79	7A	57	1+2B	14	143
80	7A	65	1+2B	16	142
81	7A	68	1+1B	16	95
82	7A	69	1+2B	17	143
83	7A	73	1+2B	18	143
84	7A	74	1+2B	18	143
85	7A	75	1+1A	18	87
86	7A	76	1+1A	18	87
87	7B	2	1+2A	ZEMİN	131
88	7B	8	1+3A	1	155
89	7B	17	1+2A	4	131
90	7B	19	1+3A	4	155
91	7B	39	1+3A	9	155
92	7B	42	1+2A	10	131
93	7B	55	1+2BT	13	158
94	7B	71	1+2B	17	143

Not: Tabloda belirtilen kullanım alanları mimari proje üzerinde yapılan ölçümler neticesinde belirlenmiş satışa esas eklentili brüt kullanım alanlarıdır.

- o Yetkililerinden alınan kat planlarına göre dairelerin mimari özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	MİMARİ ÖZELLİKLER
1+1A	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1+1B	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1+1C	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1+1D	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1+1FT	Antre, salon, mutfak, oda, teras ve banyo-WC
1+1G	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2+1A	Antre, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2+1B	Antre, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2+1BT	Antre, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti, teras ve banyo-WC
2+1E	Antre, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2+1F	Antre, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
3+1A	Antre, salon, mutfak, 3 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC

- Dairelerin iç mekân inşaat özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DİĞER
Antre ve koridor	1. sınıf granit seramik	Alçı sıva + saten boya	Plastik boya	---
Salon ve odalar	Lamine parke	Saten boya	Plastik boya	Salon odasında split klima altyapısı
Mutfak	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik + saten boya	Plastik boya	1. sınıf mutfak dolapları ve tezgâh + 1. sınıf sıhhi tesisat armatürleri
Banyo/wc	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik	Plastik boya	1. sınıf banyo dolapları + 1. sınıf vitrifiye ve krome malzeme
Kapılar	Daire kapıları: 1. sınıf çelik kapı İç kapılar: Amerikan panel kapı			
Pencere doğramaları	PVC (çift camlı), denizlikler granit veya mermer			

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Esenyurt İlçesi

- Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kiraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.
- 1967 yılında Esenyurt adını alan ilçenin eski adı Eşkinöz'dür.
- 1920 – 1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan ve son yıllarda Anadolu'nun her tarafından göç almıştır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 553.369 kişidir.
- Yüzölçümü 2.770 hektardır.
- İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde ise Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.
- Namık Kemal, İncirtepe, Saadetdere, İnönü, Fatih, Örnek, Talatpaşa, Mehterçeşme, Yenikent ve Merkez mahalleleri olmak üzere toplam 10 adet mahalleden oluşmaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Bölgedeki konut projeleri

PROJE ADI	M ² SATIŞ FİYATI (TL)		
	MİN.	MAKS	ORTALAMA
Innovia 2. Etap	1.570	2.325	1.950
Fi-Tower Projesi	1.230	1.650	1.440
Story Residence 1	1.470	2.000	1.735
Story Residence 2	1.540	1.960	1.750

Innovia 1. Etap Projesi bünyesinde satılık daireler

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	AÇIKLAMA
1+1	96	180.000,-TL	1.875,-TL	İlgili tel.: 0 212 854 06 34
2+1	116	210.000,-TL	1.810,-TL	İlgili tel.: 0 553 855 55 55
2+1	115	235.000,-TL	2.045,-TL	İlgili tel.: 0 553 855 55 55
2+1	108	230.000,-TL	2.130,-TL	İlgili tel.: 0 212 854 33 99
3+1	170	350.000,-TL	2.060,-TL	İlgili tel.: 0 532 781 14 04

Innovia 1. Etap Projesi bünyesinde kiralık daireler

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ	AÇIKLAMA
1+1 (Teraslı)	143	1.100,-TL	7,70 TL	İlgili tel.: 0 532 781 14 04
1+1 (Teraslı)	140	1.150,-TL	8,20 TL	İlgili tel.: 0 212 853 62 09
1+1	90	800,-TL	8,90 TL	İlgili tel.: 0 212 852 28 43
2+1	108	900,-TL	8,30 TL	İlgili tel.: 0 212 852 28 62
3+1 A	123	750,-TL	6,10 TL	İlgili tel.: 0 212 853 53 99
3+1	170	1.300,-TL	7,60 TL	İlgili tel.: 0 532 781 14 04

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin hızlı gelişimi,
- Yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti,
- Projenin simgesel bir özelliğe sahip olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Sosyal aktiviteli bir site olması,
- Üst katlardaki dairelerin bir kısmının deniz manzarasına sahip olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dâhil m² ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım, büyüklük mimari özellik, inşaat kalitesi gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık dairelerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümündeki Innovia 1. Etap bünyesinde belirtilen daireler 2. el satılık dairelerdir. Emsallerin tümünün satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	PAZARLIK PAYI	EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN YAKLAŞIK DEĞER (TL)
1+1	96	180.000,-TL	1.875,-TL	0,90	1.690
1+1	116	210.000,-TL	1.810,-TL		1.630
2+1	115	235.000,-TL	2.045,-TL		1.840
2+1	108	230.000,-TL	2.130,-TL		1.915
3+1	170	350.000,-TL	2.060,-TL		1.855

Buna göre Innovia 1. Etap bünyesindeki emsaller için ortalama emsal;

$\frac{1.690 + 1.630 + 1.840 + 1.915 + 1.855}{5} \cong 1.785,-\text{TL}/\text{m}^2$ olarak hesaplanmıştır.

5

Bölge genelindeki projelerin 2. el ortalama m² değerleri aşağıdaki gibidir. Değerlemeye konu taşınmazların şerefiyesi konsept ve inşaat kalitesi bakımından; 1 no'lu emsal proje ile yaklaşık olarak aynı, 2 no'lu emsal projeye göre % 30, 3 ve 4 no'lu emsal projelere göre ise % 10'ar daha fazladır. Emsallerin tümünün satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

PROJE ADI	M ² SATIŞ FİYATI (TL)			ŞEREFİYE FARKI	PAZARLIK PAYI	EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN YAKLAŞIK DEĞER (TL)
	MİN.	MAKS	ORTALAMA			
Innovia 2. Etap	1.570	2.325	1.950	1,00	0,90	1.755
Fi-Tower Projesi	1.230	1.650	1.440	1,30	0,90	1.685
Story Residence 1	1.470	2.000	1.735	1,10	0,90	1.720
Story Residence 2	1.540	1.960	1.750	1,10	0,90	1.735

Buna göre (Innovia 1. Etap emsal ortalaması da dâhil) ortalama emsal;

$$\frac{(1.785 + 1.755 + 1.685 + 1.720 + 1.735)}{5} \cong \mathbf{1.735,-TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Kiralık dairelerin analizi

Piyasa bilgileri bölümündeki gayrimenkullerin taşınmazlar ile aynı lokasyonda yer almaları, inşaat kalitesi ve mimari özellikleri bakımından da rapor konusu taşınmazlardan herhangi bir şerefiye farkları olmadıkları görülmüştür. Emsallerin tümünün kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ	PAZARLIK PAYI	EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN DEĞER (TL)
3+1	170	1.300,-TL	7,60 TL	0,90	6,80
1+1 (Teraslı)	143	1.100,-TL	7,70 TL	0,90	6,90
1+1 (Teraslı)	140	1.150,-TL	8,20 TL	0,90	7,40
1+1	90	800,-TL	8,90 TL	0,90	8,00
2+1	108	900,-TL	8,30 TL	0,90	7,50

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(6,80 + 6,90 + 7,40 + 8,00 + 7,50)}{5} = \mathbf{7,30 TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Not: Değerlemeye konu taşınmazların şerefiyeleri kendi içlerinde konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, cephe ve kat özellikleri olarak farklılık göstermektedir. Değerlemede taşınmazlar arasındaki şerefiye farklılıkları m² birim değerlerine yansıtılmıştır.

Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak arsa payı dâhil bugünkü toplam pazar değerleri ile aylık toplam kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

S. NO	BLOK NO	BAğ. BÖL. NO	KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	M ² SATIş DEğERİ	M ² KİRA DEğERİ	PAZAR DEğERİ (TL)	AYLIK KİRA DEğERİ (TL)
1	1A	1	ZEMİN	175	1.495	6,00	262.000	1.050
2	1A	2	ZEMİN	152	1.495	6,00	227.000	910
3	1A	63	15	142	1.700	6,50	241.000	925
4	1A	77	18	87	1.855	7,50	161.000	655
5	1B	66	16	95	1.805	7,00	171.000	665
6	1B	74	18	87	1.855	7,50	161.000	655
7	2A	1	ZEMİN	175	1.495	6,00	262.000	1.050
8	2A	2	ZEMİN	152	1.495	6,00	227.000	910
9	2A	7	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010
10	2A	11	2	155	1.700	6,50	264.000	1.010
11	2A	17	3	131	1.805	7,00	236.000	915
12	2A	52	12	155	1.700	6,50	264.000	1.010
13	2A	63	15	142	1.700	6,50	241.000	925
14	2B	8	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010
15	2B	15	3	131	1.805	7,00	236.000	915
16	2B	44	10	155	1.700	6,50	264.000	1.010
17	2B	51	12	131	1.805	7,00	236.000	915
18	2B	73	17	143	1.700	6,50	243.000	930
19	3A	1	ZEMİN	175	1.495	6,00	262.000	1.050
20	3A	2	ZEMİN	134	1.495	6,00	200.000	805
21	3A	11	2	155	1.700	6,50	264.000	1.010
22	3A	17	3	131	1.805	7,00	236.000	915
23	3A	23	5	155	1.700	6,50	264.000	1.010
24	3A	33	7	131	1.805	7,00	236.000	915
25	3A	67	16	142	1.700	6,50	241.000	925
26	3B	2	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
27	3B	3	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
28	3B	4	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
29	3B	5	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
30	3B	8	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010
31	3B	9	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010

32	3B	14	3	131	1.805	7,00	236.000	915
33	3B	15	3	131	1.805	7,00	236.000	915
34	3B	27	6	132	1.805	7,00	238.000	925
35	3B	30	7	131	1.805	7,00	236.000	915
36	3B	33	7	155	1.700	6,50	264.000	1.010
37	3B	43	10	132	1.805	7,00	238.000	925
38	3B	58	14	112	1.805	7,00	202.000	785
39	3B	62	15	95	1.855	7,00	176.000	665
40	3B	65	15	142	1.700	6,50	241.000	925
41	3B	68	16	142	1.700	6,50	241.000	925
42	4A	3	ZEMİN	102	1.495	6,00	152.000	610
43	4A	39	9	102	1.805	7,00	184.000	715
44	4B	13	3	102	1.805	7,00	184.000	715
45	4B	42	10	102	1.805	7,00	184.000	715
46	4B	43	10	95	1.805	7,00	171.000	665
47	4B	69	17	73	1.855	7,50	135.000	550
48	4B	71	17	72	1.855	7,50	134.000	540
49	5A	27	6	102	1.805	7,00	184.000	715
50	5A	51	12	103	1.805	7,00	186.000	720
51	5A	53	13	79	1.855	7,50	147.000	595
52	5A	76	18	73	1.855	7,50	135.000	550
53	5B	11	2	95	1.805	7,00	171.000	665
54	5B	17	4	102	1.805	7,00	184.000	715
55	6A	1	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
56	6A	8	1	131	1.805	7,00	236.000	915
57	6A	25	6	155	1.700	6,50	264.000	1.010
58	6A	31	7	131	1.805	7,00	236.000	915
59	6A	71	17	87	1.855	7,50	161.000	655
60	6B	2	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
61	6B	4	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
62	6B	6	1	131	1.805	7,00	236.000	915
63	6B	7	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010
64	6B	8	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010
65	6B	15	3	155	1.700	6,50	264.000	1.010
66	6B	29	7	131	1.805	7,00	236.000	915
67	6B	52	12	155	1.700	6,50	264.000	1.010
68	6B	61	15	95	1.805	7,00	171.000	665
69	6B	69	17	87	1.855	7,50	161.000	655
70	6B	73	18	87	1.855	7,50	161.000	655
71	7A	1	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930

72	7A	9	2	155	1.700	6,50	264.000	1.010
73	7A	13	3	155	1.700	6,50	264.000	1.010
74	7A	17	4	155	1.700	6,50	264.000	1.010
75	7A	45	11	155	1.700	6,50	264.000	1.010
76	7A	47	11	131	1.805	7,00	236.000	915
77	7A	49	12	155	1.700	6,50	264.000	1.010
78	7A	53	13	158	1.700	6,50	269.000	1.025
79	7A	57	14	143	1.700	6,50	243.000	930
80	7A	65	16	142	1.700	6,50	241.000	925
81	7A	68	16	95	1.805	7,00	171.000	665
82	7A	69	17	143	1.700	6,50	243.000	930
83	7A	73	18	143	1.700	6,50	243.000	930
84	7A	74	18	143	1.700	6,50	243.000	930
85	7A	75	18	87	1.855	7,50	161.000	655
86	7A	76	18	87	1.855	7,50	161.000	655
87	7B	2	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
88	7B	8	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010
89	7B	17	4	131	1.805	7,00	236.000	915
90	7B	19	4	155	1.700	6,50	264.000	1.010
91	7B	39	9	155	1.700	6,50	264.000	1.010
92	7B	42	10	131	1.805	7,00	236.000	915
93	7B	55	13	158	1.700	6,50	269.000	1.025
94	7B	71	17	143	1.700	6,50	243.000	930
TOPLAM				12.385			(21.083.000) ~ 21.085.000	82.050

Not: Taşınmazlardan 3A blok 2 no'lu, 3B blok 27, 43, 58 no'lu ve 6A blok 31 no'lu bağımsız bölümler hisselidir. Taşınmazlardaki Yeşil GYO A.Ş. hissesi ise sırasıyla şu şekildedir. 3A/2: 42437/160373, 3B/27: 44683/69108, 3B/43: 11159/138216, 3B/58: 22157/45896 ve 6A/31: 83123/138216'dır. Diğerlerinin tamamının mülkiyeti Yeşil GYO'na aittir.

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; “**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**” denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya “**getiri kapitalizasyonu**” denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri’dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 4’tür. (Yaklaşık 300 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira geliri raporun (9.a) bölümünde 82.050,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

82.050,-TL x 12 ay = 984.600,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri;

% 4 = 984.600,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri **24.615.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Not: Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin ortalama 300 ayda (~ 25 yılda) kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (300 ay / 12 = 25 yıl; 1/25 yıl =) % 4 olarak hesaplanmıştır.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	21.085.000,-TL
Gelir İndirgeme	24.615.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli satılık gayrimenkul bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer in esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu toplam 94 adet konutun bugünkü toplam pazar değeri **21.085.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların toplam aylık kira değeri raporun (9.a) bölümünde **82.050,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. MÜLKİYETİ YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.'NE AİT OLAN TOPLAM 78 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ (BİLGİ AMAÇLI)

Mülkiyeti Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.'ne ait olan 78 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin hesaplanmasında, müşterinin isteği doğrultusunda satışı ve tapu devri gerçekleşmiş bağımsız bölümler ile sözleşmeyle satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devri yapılmamış olan bağımsız bölümlerin gerçekleşmiş olan satış bedelleri dikkate alınmamıştır. 78 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerleri belirlenirken “*emsal karşılaştırma yöntemi*” kullanılmıştır.

11.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dâhil m² ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım, büyüklük mimari özellik, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık ve kiralık emsallerin analizi raporun 22. ve 23. sayfasındaki (9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç başlığı altında yapılmıştır.

Uygulanan değerlendirme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil bugünkü m² ve toplam pazar değerleri ile aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

S. NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	M ² SATIŞ DEĞERİ	M ² KİRA DEĞERİ	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	1A	4	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
2	1A	6	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
3	1A	8	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010
4	1A	10	1	131	1.805	7,00	236.000	915
5	1A	11	2	155	1.700	6,50	264.000	1.010
6	1A	13	2	131	1.805	7,00	236.000	915
7	1A	16	3	155	1.700	6,50	264.000	1.010
8	1A	22	4	131	1.805	7,00	236.000	915

9	1A	28	6	155	1.700	6,50	264.000	1.010
10	1A	32	7	155	1.700	6,50	264.000	1.010
11	1A	33	7	131	1.805	7,00	236.000	915
12	1A	34	7	131	1.805	7,00	236.000	915
13	1A	42	9	131	1.805	7,00	236.000	915
14	1A	46	10	131	1.805	7,00	236.000	915
15	1A	50	11	131	1.805	7,00	236.000	915
16	1A	55	13	158	1.700	6,50	269.000	1.025
17	1A	58	13	133	1.805	7,00	240.000	930
18	1A	73	17	87	1.855	7,50	161.000	655
19	1B	1	ZEMİN	184	1.495	6,00	275.000	1.105
20	1B	2	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
21	1B	3	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
22	1B	5	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
23	1B	7	1	131	1.805	7,00	236.000	915
24	1B	32	7	155	1.700	6,50	264.000	1.010
25	1B	42	10	131	1.805	7,00	236.000	915
26	1B	48	11	155	1.700	6,50	264.000	1.010
27	1B	54	13	133	1.805	7,00	240.000	930
28	1B	55	13	133	1.805	7,00	240.000	930
29	1B	68	16	142	1.700	6,50	241.000	925
30	1B	73	17	143	1.700	6,50	243.000	930
31	2A	3	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
32	2A	72	17	143	1.700	6,50	243.000	930
33	2B	1	ZEMİN	184	1.495	6,00	275.000	1.105
34	2B	2	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
35	2B	4	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
36	3A	2	ZEMİN	130	1.495	6,00	194.000	780
37	3B	1	ZEMİN	184	1.495	6,00	275.000	1.105
38	4A	1	ZEMİN	95	1.495	6,00	142.000	570
39	4A	71	17	81	1.855	7,50	150.000	610
40	4B	49	12	103	1.805	7,00	186.000	720
41	4B	55	13	79	1.855	7,50	147.000	595
42	4B	61	15	88	1.855	7,50	163.000	660
43	6A	3	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
44	6A	33	8	155	1.700	6,50	264.000	1.010
45	6A	45	11	155	1.700	6,50	264.000	1.010
46	6A	49	12	155	1.700	6,50	264.000	1.010
47	6A	53	13	158	1.700	6,50	269.000	1.025
48	6A	61	15	142	1.700	6,50	241.000	925
49	6A	65	16	142	1.700	6,50	241.000	925

50	6A	66	16	142	1.700	6,50	241.000	925
51	6A	76	18	87	1.855	7,50	161.000	655
52	6B	5	1	131	1.805	7,00	236.000	915
53	6B	64	15	142	1.700	6,50	241.000	925
54	6B	65	16	95	1.805	7,00	171.000	665
55	7A	3	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
56	7A	5	1	155	1.700	6,50	264.000	1.010
57	7A	23	5	131	1.805	7,00	236.000	915
58	7A	31	7	131	1.805	7,00	236.000	915
59	7A	35	8	131	1.805	7,00	236.000	915
60	7A	39	9	131	1.805	7,00	236.000	915
61	7A	55	13	133	1.805	7,00	240.000	930
62	7A	62	15	142	1.700	6,50	241.000	925
63	7B	1	ZEMİN	131	1.495	6,00	196.000	785
64	7B	3	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
65	7B	4	ZEMİN	155	1.495	6,00	232.000	930
66	7B	18	4	131	1.805	7,00	236.000	915
67	7B	33	8	131	1.805	7,00	236.000	915
68	7B	34	8	131	1.805	7,00	236.000	915
69	7B	37	9	131	1.805	7,00	236.000	915
70	7B	38	9	131	1.805	7,00	236.000	915
71	7B	46	11	131	1.805	7,00	236.000	915
72	7B	53	13	133	1.805	7,00	240.000	930
73	7B	56	13	158	1.700	6,50	269.000	1.025
74	7B	64	15	142	1.700	6,50	241.000	925
75	7B	72	17	143	1.700	6,50	243.000	930
76	7B	73	18	87	1.855	7,50	161.000	655
77	7B	75	18	143	1.700	6,50	243.000	930
78	7B	76	18	143	1.700	6,50	243.000	930
TOPLAM							17.994.000	70.130

- Not:** 1) Müşterinin isteği doğrultusunda satışı ve tapu devri gerçekleşmiş bağımsız bölümler ile sözleşmeyle satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devri yapılmamış olan bağımsız bölümlerin gerçekleşmiş olan satış bedelleri dikkate alınmamıştır.
- 2) Tabloda belirtilen kullanım alanları satışa esas eklentili brüt kullanım alanlarıdır.
- 3) Taşınmazlardan 3A blok 46 no'lu bağımsız bölümdeki Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. hissesi 19192/160373'tür. Diğerlerinin tamamının mülkiyeti Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.'ne aittir.

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Innovia 1. Etap bünyesindeki **toplam 94 adet konutun** yerinde yapılan incelemesinde, bağımsız bölümlerin konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	TL	USD	EURO
Taşınmazların toplam pazar değeri	21.085.000	10.340.000	7.630.000
Taşınmazların toplam aylık kira değeri	82.050	40.230	29.685

- Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0395 TL ve 1,-EURO = 2,7640 TL olarak dikkate alınmıştır.
- 2) Taşınmazlardan 3A blok 2 no'lu, 3B blok 27, 43, 58 no'lu ve 6A blok 31 no'lu bağımsız bölümler hisselidir. Diğer taşınmazların tamamının mülkiyeti Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Ulaşılan değerler 94 adet bağımsız bölümün tamamının değerini ifade etmektedir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 21.295.850,-TL ve toplam aylık kira değeri ise 96.819,-TL'dir. KDV oranı pazar değeri için % 1, kira değeri için ise % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 30 Aralık 2013
Revize rapor tarihi: 28 Ağustos 2014
(Ekspertiz tarihi: 25 - 26 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Tuna GÜLEROĞLU
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- Konum krokisi (1 sayfa)
- Tapu suretleri (Ekli klasör)
- TAKBİS kayıtları (Ekli klasör)
- İmar planı örneği ve imar durumu yazısı (2 sayfa)
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi (5 sayfa)
- İpotekler ile ilgili müşteriden temin edilen banka yazıları (4 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)