

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-13 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Aylık kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2013
Rapor Revize Tarihi	28 Ağustos 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 1. Etap, Sosyal tesis binası (8. blok / 10 adet bağımsız bölüm), Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Eşkinöz Köyü, 2949 ada, 7 no'lu parsel üzerindeki "B.A.K. 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası" ana gayrimenkul nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 8. Blok (Sosyal tesis binası) / 10 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Development Finance İnşaat Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti.
Mevcut Kullanım	1, 2, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. 3 no'lu bağımsız bölüm örnek daire alanı, 4 no'lu bağımsız bölüm kuaför, 5 no'lu bağımsız bölüm tobacco shop, 8 ve 9 no'lu bağımsız bölümler satış ve pazarlama ofisi, 10 no'lu bağımsız bölüm ise site yönetim merkezi olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	10 adet bağımsız bölüm üzerinde müşterek olarak, kısıtlayıcı özellikleri bulunmayan 2 adet beyan notu ile 1 adet kira şerhi bulunmaktadır.
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Konut + Ticaret Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
10 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Kullanım Alanı	3.945 m ²
Ortak Alanlar Dâhil Sosyal Tesis Binasının Toplam Kullanım Alanı	5.685 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	İş yeri

Kullanılan Yönteme Göre Takdir Olunan Toplam Aylık Kira Değeri (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	43.120	21.140	15.600
Nihai Sonuç	43.120	21.140	15.600

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. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	8
5.c) İmar durumu incelemesi	8
5.d) Resmi kurum incelemesi	9
5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet durumundaki değişiklikler	10
5.f) Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler	10
5.g) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirme yapıp yapılmadığına ilişkin bilgi	10
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	10
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	10
6.b) Innovia 1. Etap	11
6.c) Sosyal tesis binasının genel özellikleri ve açıklamalar	12
6.d) Açıklamalar	13
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	14
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	14
7.c) Bölge analizi	15
7.d) Piyasa bilgileri	15
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	16
8. DEĞERLEME SÜRECİ	16
8.a) Değerleme yöntemleri	16
8.b) Taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde kullanılan yöntemler	16
9. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	17
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	17
10. SONUÇ	18

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Cumhuriyet Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 1. Etap, Sosyal tesis binası (8. blok / 10 adet bağımsız bölüm), Esenyurt / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-13 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 621
RAPOR NO	: 2013/7987
EKSPERTİZ TARİHİ	: 25 - 26 Aralık 2013
RAPOR TARİHİ	: 30 Aralık 2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	: 28 Ağustos 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 10 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazın aylık kira değerinin 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 itibarıyla 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 değerlendirilmesi" 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 inşâ edilmekte olan Innovia 4. Etap Projesi,
- İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşâ 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 inşâ 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 inşâ 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 inşâ 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 10 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazın aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir 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 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.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralınması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralınma 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. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : Development Finance İnşaat Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti. (*)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Esenyurt
KÖYÜ : Ekşinoz
PAFTA NO : ---
ADA NO : 2949
PARSEL NO : 7
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : B.A.K. 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 58.240,13 m²
BLOK NO : 8

(*) Taşınmazın mülkiyeti yukarıda da belirtildiği üzere Development Finance İnşaat Pazarlama ve Ticaret Ltd. Şti.'ne aittir. Bu durum ile ilgili müşteriden temin edilmiş yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi :

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	2. bodrum	İş yeri	730117 / 145600325	53	5205	4353	07.03.2008
2	2. bodrum	İş yeri	455796 / 145600325	53	5206	4353	07.03.2008
3	1. bodrum	İş yeri	1214295 / 145600325	53	5207	4353	07.03.2008
4	1. bodrum	İş yeri	84407 / 145600325	53	5208	4353	07.03.2008
5	1. bodrum	İş yeri	318635 / 145600325	53	5209	4353	07.03.2008
6	1. bodrum	İş yeri	54864 / 145600325	53	5210	4353	07.03.2008
7	1. bodrum	İş yeri	51699 / 145600325	53	5211	4353	07.03.2008
8	Zemin	İş yeri	506440 / 145600325	53	5212	4353	07.03.2008
9	Zemin	İş yeri	506440 / 145600325	53	5213	4353	07.03.2008
10	1. normal	İş yeri	401986 / 145600325	53	5214	4353	07.03.2008

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. TAKBİS kayıtları rapor ekinde 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 bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. TAKBİS kayıtları rapor ekindedir.

Beyanlar bölümü:

- 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)

Serhler bölümü:

- 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: Şerhler bölümünde yer alan kira şerhi trafo ve kablo geçiş yerleri ile ilgili olup herhangi bir kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

TAKBİS kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne dâhil edilmeleri durumunda “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 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 şartları aşağıdaki gibidir:

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

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 (müstemilat) bu alana katılmaz.

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

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne dâhil edilmeleri durumunda “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Resmi kurum incelemesi

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

- Sosyal tesis binası (8. blok); Innovia 1. Etap bünyesinde ve 2947 ada 7 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.
- 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.
- Sosyal tesis binasının da yer aldığı parsel üzerindeki Innovia 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.
- Mimari projesine göre 10 adet bağımsız bölümün toplam kullanım alanı **3.945 m²**; ortak alanlar dâhil sosyal tesis binasının toplam kullanım alanı ise **5.685 m²**'dir.
- Bağımsız bölüm bazında kullanım alanı bilgileri ise aşağıdaki tablodaki gibidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (M ²)
1	2. bodrum	675
2	2. bodrum	420
3	1. bodrum	1.075
4	1. bodrum	80
5	1. bodrum	50
6	1. bodrum	290
7	Zemin	25
8	Zemin	470
9	1. normal	470
10	1. normal	390
TOPLAM		3.945

- Yerde yapılan incelemelerde, Innovia Projesi kapsamında satışların sürmesinden dolayı, değerlemeye konu sosyal tesis binasının kullanım amacının mimari projesinden kısmen farklı (satış ve pazarlama ofisi, yönetim katı, vb.) olduğu belirlenmiştir. Bu durum geçici olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Yeşil GYO A.Ş. tarafından alınan TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu Innovia 1. Etap bünyesinde yer alan **sosyal tesis binası**'dır.

Binanın blok numarası 8 olup toplam 10 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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 taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazın 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.....	:	21,8 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 (değerlemeye konu taşınmaz) ile 6 adet ticari unite 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,
 - Kuru 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) Sosyal tesis binasının genel özellikleri ve açıklamalar

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Blok
KAT ADEDİ	4 (2 Bodrum + zemin + 1 normal kat)
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	10 adet
YAPININ YAŞI	6
ELEKTRİK / SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem / klima
JENERATÖR	Mevcut
ASANSÖR	1 adet kişi asansörü ile ortak alanlarda yürüyen merdivenler mevcuttur.
TV SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın alarm sistemi, yangın tüpleri ve dolapları ile sulu yangın söndürme sistemi mevcut
PARATONER	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
ÇATI	Yalıtımlı teras tipi
OTOPARK	Açık otopark alanı mevcut
DEPREM BÖLGESİ	1. bölge
KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmaz (10 adet bağımsız bölüm) kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

6.d) Açıklamalar

- Sosyal tesis binası; 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.
- Bağımsız bölümlerin kullanım alanı ve kullanım fonksiyonu bilgileri aşağıdaki tablodadır.

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (M ²)	MİMARİ PROJESİNE GÖRE KULLANIM FONKSİYONU	YERİNDEKİ KULLANIM FONKSİYONU
1	2. bodrum	675	Bowling, sports bar ve mutfak	Boş durumdadır
2	2. bodrum	420	Çocuk oyun alanı ve mutfak	Boş durumdadır
3	1. bodrum	1.075	Market, market depo ve depo	Örnek daire alanı
4	1. bodrum	80	Dükkân	Kuaför (Kiracı)
5	1. bodrum	50	Dükkân	Tobacco shop (Kiracı)
6	1. bodrum	290	2 adet dükkân, eczane, poliklinik ve depo	Boş durumdadır
7	Zemin	25	Kafe	Boş durumdadır
8	Zemin	470	Yemek alanı ve mutfak	Satış ve pazarlama ofisi
9	1. normal	470	Yemek alanı ve mutfak	Satış ve pazarlama ofisi
10	1. normal	390	Danışma, 2 adet toplantı odası, 4 adet oda ve WC	Site yönetim merkezi
TOPLAM		3.945		

- Bina içerisinde, 2. bodrum ile zemin kat arası irtibatı sağlayan yürüyen merdivenler yer almaktadır.
- Zeminler kullanım amacına göre seramik veya parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı veya spot aydınlatmalı asma tavadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan, kapı doğramaları ise ahşaptan mamuldür.

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 projenin konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında taşınmazın en verimli kullanım seçeneğinin "**iş yeri**" olacağı görüşü 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 Kıraç 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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında elde edilen bilgiler aşağıdadır.

- Emsal-1:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 600 m² kullanım alanına sahip dükkân aylık 4.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 6,70 TL)
İlgili tel.: 0 212 472 64 25
- Emsal-2:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.400 m² kullanım alanına sahip dükkân aylık 23.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 16,80 TL) İlgili tel.: 0 532 507 95 22
- Emsal-3:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.000 m² kullanım alanına sahip dükkân aylık 20.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri 20,-TL) İlgili tel.: 0 532 242 52 05
- Emsal-4:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 80 m² kullanım alanına sahip dükkân aylık 800,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri 10,-TL) İlgili tel.: 0 212 855 67 55
- Emsal-5:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan New Residence bünyesinde konumlu brüt 80 m² kullanım alanına sahip iç dekorasyonu yapılmamış dükkân aylık 3.000,-TL bedelle kiralıktır.
(m² aylık kira değeri 37,50 TL) İlgili tel.: 0 533 428 27 26
- Emsal-6:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan New Residence bünyesinde konumlu brüt 90 m² kullanım alanına sahip iç dekorasyonu yapılmamış dükkân aylık 3.500,-TL bedelle kiralıktır.
(m² aylık kira değeri ~ 38,90 TL) İlgili tel.: 0 533 428 27 26

Not: Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin hızlı gelişimi,
- Yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Projenin simgesel bir özelliğe sahip olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Sosyal aktiviteli bir site 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) Taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda 10 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış / kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, kira değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu taşınmaz için ortalama aylık kira değeri belirlenmiştir.

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

Kiralık ticari ünitelerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 6,70 / 16,80 / 20 / 10 / 37,50 / ve 38,90 TL'dir. Kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(6,70 + 16,80 + 20 + 10 + 37,50 + 38,90) \times 0,90}{6} \cong \mathbf{19,50 \text{ TL/m}^2} \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

Not: Değerlemeye konu 10 adet bağımsız bölümün şerefiyeleri kendi içlerinde konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, cephe ve kat özellikleri olarak farklılık göstermektedir. Değerlemede bağımsız bölümler arasındaki şerefiye farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur.

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 aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (M ²)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	2. bodrum	675	9,00	6.075
2	2. bodrum	420	9,00	3.780
3	1. bodrum	1.075	7,00	7.525
4	1. bodrum	80	19,00	1.520
5	1. bodrum	50	22,00	1.100
6	1. bodrum	290	9,00	2.610
7	Zemin	25	22,00	550
8	Zemin	470	16,00	7.520
9	1. normal	470	19,00	8.930
10	1. normal	390	9,00	3.510
TOPLAM				43.120

10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Innovia 1. Etap bünyesindeki sosyal tesis bloğunun (8. blok / 10 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemesinde, bağımsız bölümlerin konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **aylık toplam kira değeri için,**

43.120,-TL (Kırküçbinyüzyirmi Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(43.120,-TL ÷ 2,0200 TL/USD (*) \cong **21.140,-USD**)

(43.120,-TL ÷ 2,7480 TL/EURO (*) \cong **15.600,-EURO**)

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0395 TL ve 1,-EURO = 2,7640 TL olarak dikkate alınmıştır.

2) Bağımsız bölümler kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

Taşınmazın KDV dâhil toplam aylık kira değeri 50.881,60 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne dahil edilmeleri durumunda “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı 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 (10 adet)
- TAKBİS kayıtları (7 sayfa)
- İmar planı örneği ve imar durumu yazısı (2 sayfa)
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi (5 sayfa)
- Mülkiyet durumu ile ilgili müşteriden temin edilen yazı
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)