

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-6 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	3 İş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2013
Revize Rapor Tarihi	28 Ağustos 2014

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 1. Etap, 6 adet iş yeri, 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 6 adet iş yeri
Sahibi	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	2, 3 ve 4 no'lu iş yerleri boş durumdadırlar. 1 no'lu iş yeri kafe (Living room), 5 no'lu iş yeri sergi alanı, 6 no'lu iş yeri ise kafe ve sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Bkz. Ekler – TAKBİS kayıtları
İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Konut + Ticaret Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
Kullanım Alanı	771 m <sup>2</sup> (6 adet bağımsız bölümün toplam kullanım alanı)
En İyi ve En Verimli Kullanımı	İş yeri

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV hariç)

	Taşınmazların toplam pazar değeri (TL)	Taşınmazların toplam aylık kira değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	2.230.000	9.940
Gelir İndirgeme	2.310.000	---
Nihai Sonuç	<b>2.230.000</b>	<b>9.940</b>

### 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 .....	8
5.c) İmar durumu incelemesi .....	9
5.d) Resmi kurum incelemesi .....	10
5.e) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet durumundaki değişiklikler .....	11
5.f) Taşınmazların son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler .....	11
5.g) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirme yapıp yapılmadığına ilişkin bilgi .....	11
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 .....	15
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	15
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	15
7.c) Bölge analizi .....	16
7.d) Piyasa bilgileri .....	16
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler .....	17
8. DEĞERLEME SÜRECİ .....	18
8.a) Değerleme yöntemleri .....	18
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	18
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	19
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	19
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	20
9.c) Değerleme uzmanı görüşü .....	21
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	21
11. SONUÇ .....	22

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 1. Etap, 6 adet iş yeri, Esenyurt / İSTANBUL
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-6 kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 621
<b>RAPOR NO</b>	: 2013/7981
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 25 – 26 Aralık 2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 30 Aralık 2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	: 28 Ağustos 2014
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar ve kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: 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 değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

## 2.b) Müşteri bilgileri

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Yeşil GYO A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, No: 185, Kanyon Ofis Bloğu, Kat: 5, 34394 Levent / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 709 37 45
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 353 09 09
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 23.12.1997
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 235.115.706,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK</b>	: % 26,99
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 pazar ve 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 değerlendirme 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

**SAHİBİ** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**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 m<sup>2</sup>  
**BLOK NO** : İş yeri

### Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi :

BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
1	İş yeri	103398 / 145600325	07.04.2011	53	5215	11216
2	İş yeri	103398 / 145600325	07.04.2011	53	5216	11216
3	İş yeri	212072 / 145600325	07.04.2011	53	5217	11216
4	İş yeri	103398 / 145600325	07.04.2011	53	5218	11216
5	İş yeri	52754 / 145600325	07.04.2011	53	5219	11216
6	İş yeri	238449 / 145600325	07.04.2011	53	5220	11216

(\*) 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 17:20 itibari ile Yeşil GYO A.Ş. tarafından alınan TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

### **Rehinler bölümü:**

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. dereceden, 3.520.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (19.09.2011 tarih ve 29341 yevmiye no ile)

### **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)

### **Şerhler 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:** 1) Müşteriden alınan bilgiye göre konu ipotekler projenin finansmanı için tesis edilmiştir. Şerhler bölümünde yer alan kira şerhi ise trafo ve kablo geçiş yerleri ile ilgili olup herhangi bir kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.
- 2) Değerlemede müşterinin isteği üzerine tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

**TAKBİS kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü 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 (müstemilat) 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.

- Taşınmazlara ait mimari proje üzerinde yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazların vaziyet planına göre yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazların mimari projesine göre kullanım alanlarını gösterir tablo aşağıdadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MİMARİ PROJESİNE GÖRE KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	MEVCUT DURUM İTİBARIYLA YAPILAN TESPİTLER
1	98 (Kafe)	Kafe (Living room) olarak kullanılmaktadır. Dikdörtgen şeklinde geometrik bir tasarıma sahiptir. Sosyal tesis binasının bitişiğinde (solunda) yer almaktadır. Teras kullanım alanının bir kısmı kapalı kullanım alanına dâhil edilmiş olup yaklaşık brüt 295 m <sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Oturma salonu ve bar-mutfak hacimlerinden oluşmaktadır.
2	98 (Kafe)	Kafe olarak tasarlanmış olup hâlihazırda boş durumdadır. Sekizgen şeklinde geometrik bir tasarıma sahiptir. Aynı etapta yer alan 1 no'lu bloğun yanında konumludur. Ayrıca, teras kullanım alanı mevcuttur.
3	201 (Kafe)	Kapalı kullanım alanı bulunmayan bu kısım teras alanı olarak düzenlenmiş olup site sosyal tesis binasının arka cephesine bitişik vaziyettedir. Hâlihazırda boş durumda olan taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
4	98 (Kafe)	Kafe olarak tasarlanmış olup hâlihazırda boş durumdadır. Sekizgen şeklinde geometrik bir tasarıma sahiptir. Siteye ait Fitness merkezinin üzerinde konumludur. Ayrıca, teras kullanım alanı mevcuttur.
5	50 (Kafe)	Resim atölyesi olarak kullanılmaktadır. Sekizgen şeklinde geometrik bir tasarıma sahiptir. Aynı etapta yer alan 4 no'lu bloğun önünde konumludur.
6	226 (Kafe / spor bar)	Taşınmaz, 3 katlı (bodrum, zemin ve teras kat) binanın zemin katında konumludur. Kafe ve sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır. Yapı, aynı etapta yer alan 5 no'lu bloğun önünde konumludur. Teras katın bitişiğinde ise basketbol sahası yer almaktadır.
<b>TOPLAM</b>	<b>771</b>	

- Taşınmazların konumlu olduğu 1. Etap'ın tamamı için düzenlenmiş 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 sayılı ilk yapı ruhsatı (138.812 m<sup>2</sup>), 27.08.2007 tarih ve 2007/4078 sayılı tadilat yapı ruhsatı (138.879,76 m<sup>2</sup>), 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 tadilat yapı ruhsatı (139.328,38 m<sup>2</sup>), 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 sayılı tadilat yapı ruhsatı (138.812 m<sup>2</sup>) ile 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 sayılı yapı kullanma izin belgesi (218.630 m<sup>2</sup>) mevcuttur.
- Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kullanım alanının yapı ruhsatlarından daha fazla olması, ortak kullanım alanlarının da belge üzerinde belirtilmiş olmasından kaynaklanmaktadır.
- Yapı kullanma izin belgesine göre 6 adet iş yerinin (Kafe olarak belirtilmiştir) toplam kullanım alanı brüt 771 m<sup>2</sup>'dir. Değerlemede yapı kullanma izin belgesindeki kullanım alanı dikkate alınmıştır.

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

Müşteriden temin edilen TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan araştırmalarda taşınmazların mülkiyetlerinin, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği işleminden 07.04.2011 tarihinde Yeşil Gayrimenkul 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 taşınmazın 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 **6 adet iş yeridir**.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**'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
<b>TOPLAM</b>		<b>1.073</b>

## 6.c) Açıklamalar

- Değerlemeye konu taşınmazlar, Innovia 1. Etap'ın muhtelif yerlerinde konumlu 6 adet iş yeridir.
- Bağımsız bölümler ile ilgili bilgiler aşağıdaki tablodadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MİMARİ PROJESİNE GÖRE KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	MEVCUT DURUM İTİBARIYLA YAPILAN TESPİTLER
1	98 (Kafe)	Kafe (Living room) olarak kullanılmaktadır. Dikdörtgen şeklinde geometrik bir tasarıma sahiptir. Sosyal tesis binasının bitişiğinde (solunda) yer almaktadır. Teras kullanım alanının bir kısmı kapalı kullanım alanına dâhil edilmiş olup yaklaşık brüt 295 m <sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Oturma salonu ve bar-mutfak hacimlerinden oluşmaktadır.
2	98 (Kafe)	Kafe olarak tasarlanmış olup hâlihazırda boş durumdadır. Sekizgen şeklinde geometrik bir tasarıma sahiptir. Aynı etapta yer alan 1 no'lu bloğun yanında konumludur. Ayrıca, teras kullanım alanı mevcuttur.
3	201 (Kafe)	Kapalı kullanım alanı bulunmayan bu kısım teras alanı olarak düzenlenmiş olup site sosyal tesis binasının arka cephesine bitişik vaziyettedir. Hâlihazırda boş durumda olan taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
4	98 (Kafe)	Kafe olarak tasarlanmış olup hâlihazırda boş durumdadır. Sekizgen şeklinde geometrik bir tasarıma sahiptir. Siteye ait Fitness merkezinin üzerinde konumludur. Ayrıca, teras kullanım alanı mevcuttur.
5	50 (Kafe)	Resim atölyesi olarak kullanılmaktadır. Sekizgen şeklinde geometrik bir tasarıma sahiptir. Aynı etapta yer alan 4 no'lu bloğun önünde konumludur.
6	226 (Kafe / spor bar)	Taşınmaz, 3 katlı (bodrum, zemin ve teras kat) binanın zemin katında konumludur. Kafe ve sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır. Yapı, aynı etapta yer alan 5 no'lu bloğun önünde konumludur. Teras katın bitişiğinde ise basketbol sahası yer almaktadır.
<b>TOPLAM</b>	<b>771</b>	

- Zeminler kullanım amacına göre seramik veya parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- Kapalı alanlarda 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 taşınmazların en verimli kullanım seçeneğinin "iş yeri" 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 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.

### Satılık ticari üniteler

- Emsal-1:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 88 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân 325.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.695,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 853 57 31
- Emsal-2:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 900 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân 5.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.110,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 669 42 00
- Emsal-3:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan toplam 5 adet bağımsız bölümden oluşan brüt 650 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iç dekorasyonu tamamlanmış dükkân 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.155,-TL) İlgili tel.: 0 212 555 53 34
- Emsal-4:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.475 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân 4.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.050,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 554 45 98
- Emsal-5:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.500 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkân 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.665,-TL)  
İlgili tel.: 0 212 579 41 24



## Kiralık ticari üniteler

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

**Not:** Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

## 7.e) Taşınmazların 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) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

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

## 9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN 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 m<sup>2</sup> 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 ticari ünitelerin analizi:**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla; 3.695, 6.110, 6.155, 3.050 ve 2.665,-TL'dir. Satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(3.695 + 6.110 + 6.155 + 3.050 + 2.665) \times 0,90}{5} \cong 3.900,-\text{TL/m}^2 \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

#### **Kiralık ticari ünitelerin analizi:**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m<sup>2</sup> kira değerleri sırasıyla; 6,70 / 16,80 / 20 / 10 / 37,50 / ve 38,90 TL'dir. Taşınmazların ortalama şerefiyesi konum ve fiziksel özellikler açısından 5 ve 6 no'lu emsallerden % 30'ar daha düşüktür. Ayrıca, kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

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

hesaplanmıştır.

**Not:** Değerlemeye konu taşınmazların şerefiyeleri kendi içlerinde konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, ve cephe olarak farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar arasındaki şerefiye farklılıkları m<sup>2</sup> birim değerine 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 takdir olunan arsa payı dâhil m<sup>2</sup> ve toplam pazar değerleri ile aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> SATIş DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIş TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIş AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	İş yeri	98	5.200	22	510.000	2.155
2	İş yeri	98	3.230	15	315.000	1.470
3	İş yeri	201	1.870	9	375.000	1.810
4	İş yeri	98	3.640	16	355.000	1.570
5	İş yeri	50	4.630	18	230.000	900
6	İş yeri	226	1.975	9	445.000	2.035
<b>TOPLAM</b>					<b>2.230.000</b>	<b>9.940</b>

## 9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir bazlı mülk değerleme, 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 % 5'dir. (Yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin aylık toplam kira geliri raporun (9.a) bölümünde 9.940,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

9.940,-TL x 12 ay = 119.280,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri;

% 5 = 119.280,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: ~ **2.385.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**Not:** Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin ortalama 240 ayda ( 10 yılda) kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12  $\cong$  20 yıl; 1/20 yıl  $\cong$ ) % 5 olarak hesaplanmıştır.

### 9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	2.230.000,-TL
Gelir İndirgeme	2.385.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal 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 değerlerin esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu toplam 6 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **2.230.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

## 10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların toplam aylık kira değeri raporun (9.a) bölümünde **9.940,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Innovia 1. Etap bünyesinde yer alan 6 adet iş yerinin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Taşınmazların toplam pazar değeri	2.230.000	1.095.000	805.000
Taşınmazların toplam aylık kira değeri	9.940	4.875	3.595

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

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 2.631.400,-TL ve toplam aylık kira değeri ise 11.729,20 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü 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
- Tapu suretleri (6 adet)
- TAKBİS kayıtları (9 sayfa)
- İmar planı örneği ve imar durumu yazısı (2 sayfa)
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi (5 sayfa)
- Mimari proje fotoğrafları (8 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)