

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|-----------------------------|---|
| Değerlemeyi Talep Eden | Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Dayanak Sözleşmesi | 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-08 kayıt no'lu |
| Raporlama Süresi | 5 iş günü |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | Tam mülkiyet |
| Raporun Konusu | Pazar ve kira değeri tespiti |
| Rapor Tarihi | 25 Aralık 2013 |
| Rapor Revize Tarihi | 28 Ağustos 2014 |

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

| | |
|--|---|
| Adresi | Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2. Etap Projesi, 49 adet ticari ünite, Esenyurt / İSTANBUL |
| Tapu Bilgileri Özeti | İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 no'lu parseller |
| Sahibi | Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Mevcut Kullanım | Kısmen kiracılar tarafından kullanılmakta olup kısmen ise boş durumdadırlar. |
| Tapu İncelemesi | Bkz. Ekler - TAKBİS kayıtları |
| İmar Durumu | Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi |
| Taşınmazların Toplam Brüt İnşaat Alanı | 6.305,27 m ² |
| En İyi ve En Verimli Kullanımı | Dükkân / İş yeri |

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

| | Taşınmazların toplam pazar değeri (TL) | Taşınmazların toplam aylık kira değeri (TL) |
|---------------------|--|---|
| Emsal Karşılaştırma | 22.180.000 | 102.515 |
| Gelir İndirgeme | 24.605.000 | --- |
| Nihai Sonuç | 22.180.000 | 102.515 |

Raporu Hazırlayanlar

| | |
|--------------------------|--|
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127) |
| Değerleme Uzmanı | Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327) |

| | |
|--|----|
| 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 | 9 |
| 5.c) İmar durumu incelemesi..... | 9 |
| 5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler..... | 9 |
| 5.e) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirme yapıp yapılmadığına ilişkin bilgi | 10 |
| 6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU | 10 |
| 6.a) Taşınmazların çevre ve konumu | 10 |
| 6.b) Innovia 2. Etap Projesi..... | 11 |
| 6.c) Açıklamalar | 12 |
| 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) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler..... | 16 |
| 8. DEĞERLEME SÜRECİ | 17 |
| 8.a) Değerleme yöntemleri | 17 |
| 8.b) Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler..... | 17 |
| 9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 18 |
| 9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç..... | 18 |
| 9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç | 21 |
| 9.c) Değerleme uzmanı görüşü | 22 |
| 10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ..... | 22 |
| 11. SONUÇ | 23 |

1. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|--|---|
| RAPORU TALEP EDEN | : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ | : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2. Etap Projesi, 49 adet ticari ünite, Esenyurt / İSTANBUL |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | : 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-08 kayıt no'lu |
| MÜŞTERİ NO | : 621 |
| RAPOR NO | : 2013/7983 |
| EKSPERTİZ TARİHİ | : 19 Aralık 2013 |
| RAPOR TARİHİ | : 25 Aralık 2013 |
| RAPOR REVİZE TARİHİ | : 28 Ağustos 2014 |
| RAPORUN KONUSU | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Tarık ACAYİR (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 problemleri 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 vermeye 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 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 ilgimiz 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

SAHİBİ : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Esenyurt

KÖYÜ : Esenyurt

PAFTA NO : ---

ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 30'ar katlı betonarme 2 blok bina, dükkânlar ve arsası (*)

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Değerlemeye konu bağımsız bölüm listesi aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| SIRA NO | ADA NO | PARSEL NO | BLOK NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NİTELİĞİ | BRÜT KULLANIM ALANI (M ²) |
|---------|--------|-----------|---------|-------------------|----------------|---------------------------------------|
| 1 | 2947 | 48 | E | 1 | İşyeri | 249,33 |
| 2 | 2947 | 48 | E | 2 | İşyeri | 249,33 |
| 3 | 2947 | 48 | E | 3 | İşyeri | 17,00 |
| 4 | 2947 | 48 | E | 4 | İşyeri | 26,44 |
| 5 | 2947 | 48 | E | 5 | İşyeri | 134,77 |
| 6 | 2947 | 48 | E | 6 | İşyeri | 134,77 |
| 7 | 2947 | 48 | E | 7 | İşyeri | 26,44 |
| 8 | 2947 | 48 | E | 8 | İşyeri | 17,00 |
| 9 | 2947 | 48 | E | 9 | İşyeri | 72,83 |
| 10 | 2947 | 48 | E | 10 | İşyeri | 67,00 |
| 11 | 2947 | 48 | E | 11 | İşyeri | 67,85 |
| 12 | 2947 | 48 | E | 12 | İşyeri | 19,94 |
| 13 | 2947 | 48 | E | 13 | İşyeri | 46,53 |
| 14 | 2947 | 48 | E | 14 | İşyeri | 29,98 |
| 15 | 2947 | 48 | E | 15 | İşyeri | 49,92 |
| 16 | 2947 | 48 | E | 16 | İşyeri | 35,76 |
| 17 | 2947 | 48 | E | 17 | Teraslı İşyeri | 326,46 |
| 18 | 2947 | 48 | E | 18 | İşyeri | 109,35 |
| 19 | 2947 | 48 | E | 19 | İşyeri | 35,76 |
| 20 | 2947 | 48 | E | 20 | İşyeri | 49,92 |

| | | | | | | |
|---------------|------|----|---|----|-----------------------------------|-----------------|
| 21 | 2947 | 48 | E | 21 | İşyeri | 29,98 |
| 22 | 2947 | 48 | E | 22 | İşyeri | 46,53 |
| 23 | 2947 | 48 | E | 23 | İşyeri | 19,94 |
| 24 | 2947 | 48 | E | 24 | İşyeri | 72,83 |
| 25 | 2947 | 48 | E | 25 | İşyeri | 67,00 |
| 26 | 2947 | 48 | E | 26 | İşyeri | 67,85 |
| 27 | 2947 | 48 | E | 27 | İşyeri | 110,40 |
| 28 | 2947 | 49 | G | 1 | İşyeri | 171,73 |
| 29 | 2947 | 49 | G | 2 | İşyeri | 146,02 |
| 30 | 2947 | 49 | G | 3 | İşyeri | 119,26 |
| 31 | 2947 | 49 | G | 4 | İşyeri | 99,89 |
| 32 | 2947 | 49 | G | 5 | İşyeri | 78,29 |
| 33 | 2947 | 49 | G | 6 | İşyeri | 52 |
| 34 | 2947 | 49 | G | 7 | İşyeri | 105,29 |
| 35 | 2947 | 49 | G | 8 | İşyeri | 157,9 |
| 36 | 2947 | 50 | A | 1 | Asma Katlı+Depolu İşyeri | 208,22 |
| 37 | 2947 | 50 | A | 2 | Asma Katlı+Depolu İşyeri | 209,63 |
| 38 | 2947 | 50 | A | 3 | İşyeri | 73,83 |
| 39 | 2947 | 50 | A | 4 | İşyeri | 53,23 |
| 40 | 2947 | 51 | B | 1 | Teraslı İşyeri | 112,32 |
| 41 | 2947 | 51 | B | 2 | Teraslı,Depolu Asma Katlı İş Yeri | 202,32 |
| 42 | 2947 | 51 | B | 3 | İş Yeri | 48,65 |
| 43 | 2947 | 51 | B | 4 | İş Yeri | 48,65 |
| 44 | 2947 | 51 | B | 5 | İş Yeri | 44,1 |
| 45 | 2947 | 51 | B | 6 | Teraslı Asma Katlı İşyeri | 398,11 |
| 46 | 2947 | 51 | B | 7 | Teraslı İşyeri | 62,74 |
| 47 | 2947 | 51 | C | 1 | Teraslı İşyeri | 786,8 |
| 48 | 2947 | 52 | D | 1 | Teraslı İş Yeri | 546,63 |
| 49 | 2947 | 52 | F | 1 | İş Yeri | 398,75 |
| TOPLAM | | | | | | 6.305,27 |

Not: Değerlemede Yeşil GYO A.Ş.'nin isteği üzerine tüm bağımsız bölümler dikkate alınmıştır. Konuya ilişkin Yeşil GYO A.Ş. tarafından verilen açıklama yazısı ektedir. (Bkz. Ekler - Mülkiyet durumu açıklaması)

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Ekli TAKBİS belgelerine göre bağımsız bölümler üzerinde projenin finansmanı için konulmuş olan banka ipotekleri bulunmakta olup müşteriden temin edilen ipotek yazıları ektedir.

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

5.c) İmar durumu incelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede Innovia Projesi 2. Etapın gerçekleştirildiği 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 parsellerin 15.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt III. Etap Uygulama İmar Planı'nda “**Konut + Ticaret**” olarak gösterilen alanda kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E):** 2,50 (*)
- **Bina yüksekliği (H_{max}):** Serbest
- **İnşaat Nizamı:** Ayrık
- Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

2. etabın tamamı için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 29.12.2010 tarih ve 19827 ilâ 19832 no'lu 6 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarından elde edilen bilgilere göre proje; A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 no'lu konut bloklarının yanı sıra 218 adet iş yerinden oluşan AVM ve ofis binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan 49 adet iş yerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı **522.167,56 m²**dir.

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

(*) Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar.

5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Taşınmazların mülkiyet ve imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.e) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirilme yapıp 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, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu bulunan Innovia 2. Etap Projesi bünyesindeki **toplam 49 adet ticari ünitedir.**

Halihazırda taşınmazlar kısmen kiracılar tarafından kullanılmakta olup kısmen ise boş durumdadırlar.

Yakın çevrede Fi-Tower Projesi ve Innovia 1., 3. 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 sitede yer almaları, reklam kabiliyeti, bölgenin hızlı gelişimi ve tamamlanmış altyapı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

| | | |
|---------------------------|---|---------|
| D100 (E-5) Karayolu | : | 700 m |
| Doğan Araslı Bulvarı..... | : | 3,8 km |
| Avcılar..... | : | 6,5 km |
| Büyüçekmece..... | : | 7 km |
| E-80 (TEM) Otoyolu..... | : | 7,9 km |
| Atatürk Havalimanı..... | : | 17 km |
| Mahmutbey Gişeleri..... | : | 21,8 km |
| Topkapı..... | : | 30 km |
| Zincirlikuyu..... | : | 44 km |

6.b) Innovia 2. Etap Projesi

- 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 no'lu ve toplam 114.030,45 m² yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde yer almaktadır.
- 19 adet konut bloğunda, 9 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari üniteden oluşacaktır.
- Proje için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 29.12.2010 tarih ve 19827 ilâ 19832 no'lu 6 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Yapı ruhsatlarından elde edilen bilgilere göre A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 no'lu konut bloklarının yanı sıra 218 adet işyerinden oluşacak AVM ve ofis binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan 49 adet iş yerinden oluşmaktadır.
- Halihazırda ofisler inşâ edilmemiştir.
- Projenin toplam inşaat alanı 522.167,56 m² olacaktır.
- Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.
- Projede 3.157 adet kapalı, 246 adet açık olmak üzere toplam 3.403 adet otopark bulunmaktadır.
- Proje 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 üniteleri,
 - Açık ve kapalı otopark alanları,
 - 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

6.c) Açıklamalar

- Rapor konusu 49 adet ticari ünitenin bloklara göre dağılımı aşağıda belirtilmiştir:

| SIRA NO | ADA NO | BLOK ADI | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | BRÜT M ² |
|---------------|--------|----------|----------------------|---------------------|
| 1 | 48 | E Çarşı | 27 | 2.180,91 |
| 2 | 49 | G Çarşı | 8 | 930,38 |
| 3 | 50 | A Çarşı | 4 | 544,91 |
| 4 | 51 | B Çarşı | 7 | 916,89 |
| 5 | 51 | C Çarşı | 1 | 786,80 |
| 6 | 52 | D Çarşı | 1 | 546,63 |
| 7 | 52 | F Çarşı | 1 | 398,75 |
| TOPLAM | | | 49 | 6.305,27 |

48 No'lu Parsel (E Çarşı):

- Parsel bünyesinde E1 ve E2 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile bu blokların arasında yer alan E çarşı bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların yer aldıkları E Çarşı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- Bodrum katta 8 adet ve zemin katta 19 adet iş yeri olmak üzere toplam 27 adet iş yeri bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm numaraları ile kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

49 Nolu Parsel (G Çarşı):

- Parsel üzerinde E3 ve E4 konut blokları ile G çarşı yer almaktadır.
- Rapora konu taşınmazların yer aldığı G çarşı, E4 Blok ile sitenin güney sınırını oluşturan yol arasında konumlandırılmıştır.
- Tek katlı olup bünyesinde 8 adet iş yeri bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm numaraları ile kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

50 Nolu Parsel (A Çarşısı):

- Parsel bünyesinde B1, B2, C1 ve C2 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile A çarşısı olarak adlandırılan blok bulunmaktadır.
- Çarşı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli konumda olup bünyesinde 4 adet iş yeri bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm numaraları ile kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

51 Nolu Parsel (B ve C Çarşısı):

- Parsel bünyesinde B3, B6, B7 ve C4 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile B ve C çarşısı olarak adlandırılan çarşı blokları bulunmaktadır.
- B Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli olup C Çarşısı Bloğu ise C4 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer almaktadır.
- B Çarşısı Bloğu bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Bünyesinde 7 adet iş yeri bulunmaktadır.
- C Çarşısı Bloğu tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak inşa edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm numaraları ile kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

52 Nolu Parsel (D ve F Çarşısı):

- Parsel bünyesinde B5, B4, B8 ve C3 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile D ve F çarşısı olarak adlandırılan çarşı blokları bulunmaktadır.
- D Çarşısı Bloğu C3 Blok'un ön cephesinde, F Çarşısı Bloğu ise C3 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer almaktadır.
- Her iki blokta tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak inşa edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm numaraları ile kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemede 49 adet bağımsız bölümün iç mekân inşaat özelliklerinin aynı olduğu görülmüştür. Zeminleri parke veya seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları alçıpan asma tavanıdır. Kapı doğramaları alüminyumdan, pencere doğramaları ise PVC veya alüminyumdan 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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "dükkân / 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 Eşkinoz'dur.
- 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 m² kullanım alanına sahip dükkân 325.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 3.695,-TL)
İlgili tel.: 0 212 853 57 31
- Emsal-2:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 900 m² kullanım alanına sahip dükkân 5.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 6.110,-TL)
İlgili tel.: 0 212 669 42 00
- Emsal-3:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.475 m² kullanım alanına sahip dükkân 4.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 3.050,-TL)
İlgili tel.: 0 212 554 45 98
- Emsal-4:** Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan brüt 1.500 m² kullanım alanına sahip dükkân 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² 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 m² kullanım alanına sahip dükkân aylık 4.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 6,50 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 ~ 17,-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

Not: Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin hızlı gelişimi,
- Yapı ruhsatının alınmış olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Sosyal aktiviteli bir sitede yer almaları,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.
- 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 değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazların 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 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 ticari ünitelerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 3.695, 6.110, 3.050 ve 2.665,-TL'dir. Satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(3.695 + 6.110 + 3.050 + 2.665) \times 0,90}{4} \cong 3.490,-\text{TL/m}^2$$
 olarak hesaplanmıştır.

4

Kiralık ticari ünitelerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 6,50 / 17 / 20 ve 10,-TL'dir. Kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(6,50 + 17 + 20 + 10) \times 0,90}{4} \cong 12,-\text{TL/m}^2$$
 olarak hesaplanmıştır.

4

Not: Değerlemeye konu taşınmazların şerefiyeleri kendi içlerinde konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, cephe ve kat özellikleri olarak farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar arasındaki şerefiye farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur.

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 toplam pazar değerleri ile aylık kira değerleri aşığıdaki tabloda sunulmuştur.

| SIRA NO | BL. NO | KAT NO | BAĞ. BÖL. NO | NİTELİĞİ | BRÜT KULLANIM ALANI (M ²) | M ² SATIŞ DEĞERİ (TL) | AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL) | PAZAR DEĞERİ (TL) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|---------|--------|----------|--------------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------------|
| 1 | E | 1.bodrum | 1 | İşyeri | 249,33 | 1.450 | 8,05 | 360.000 | 2.010 |
| 2 | E | 1.bodrum | 2 | İşyeri | 249,33 | 1.450 | 8,05 | 360.000 | 2.010 |
| 3 | E | 1.bodrum | 3 | İşyeri | 17,00 | 2.415 | 15,00 | 40.000 | 255 |
| 4 | E | 1.bodrum | 4 | İşyeri | 26,44 | 2.468 | 15,70 | 65.000 | 415 |
| 5 | E | 1.bodrum | 5 | İşyeri | 134,77 | 1.785 | 11,40 | 240.000 | 1.535 |
| 6 | E | 1.bodrum | 6 | İşyeri | 134,77 | 1.785 | 11,40 | 240.000 | 1.535 |
| 7 | E | 1.bodrum | 7 | İşyeri | 26,44 | 2.468 | 15,70 | 65.000 | 415 |
| 8 | E | 1.bodrum | 8 | İşyeri | 17,00 | 2.415 | 15,00 | 40.000 | 255 |
| 9 | E | Zemin | 9 | İşyeri | 72,83 | 2.940 | 18,90 | 215.000 | 1.375 |
| 10 | E | Zemin | 10 | İşyeri | 67,00 | 3.045 | 19,55 | 205.000 | 1.310 |
| 11 | E | Zemin | 11 | İşyeri | 67,85 | 2.993 | 19,30 | 205.000 | 1.310 |
| 12 | E | Zemin | 12 | İşyeri | 19,94 | 4.100 | 20,80 | 80.000 | 415 |
| 13 | E | Zemin | 13 | İşyeri | 46,53 | 3.203 | 20,65 | 150.000 | 960 |
| 14 | E | Zemin | 14 | İşyeri | 29,98 | 3.045 | 19,20 | 90.000 | 575 |
| 15 | E | Zemin | 15 | İşyeri | 49,92 | 3.098 | 19,85 | 155.000 | 990 |
| 16 | E | Zemin | 16 | İşyeri | 35,76 | 3.203 | 20,55 | 115.000 | 735 |
| 17 | E | Zemin | 17 | Terastlı İşyeri | 326,46 | 2.363 | 15,05 | 770.000 | 4.920 |
| 18 | E | Zemin | 18 | İşyeri | 109,35 | 2.625 | 16,70 | 285.000 | 1.825 |
| 19 | E | Zemin | 19 | İşyeri | 35,76 | 3.203 | 20,55 | 115.000 | 735 |
| 20 | E | Zemin | 20 | İşyeri | 49,92 | 3.098 | 19,85 | 155.000 | 990 |
| 21 | E | Zemin | 21 | İşyeri | 29,98 | 3.045 | 19,20 | 90.000 | 575 |
| 22 | E | Zemin | 22 | İşyeri | 46,53 | 3.203 | 20,65 | 150.000 | 960 |
| 23 | E | Zemin | 23 | İşyeri | 19,94 | 4.100 | 20,80 | 80.000 | 415 |
| 24 | E | Zemin | 24 | İşyeri | 72,83 | 2.940 | 18,90 | 215.000 | 1.375 |
| 25 | E | Zemin | 25 | İşyeri | 67,00 | 3.045 | 19,55 | 205.000 | 1.310 |
| 26 | E | Zemin | 26 | İşyeri | 67,85 | 3.150 | 19,30 | 215.000 | 1.310 |
| 27 | E | Zemin | 27 | İşyeri | 110,40 | 3.938 | 25,15 | 435.000 | 2.775 |
| 28 | G | Zemin | 1 | İşyeri | 171,73 | 2.625 | 16,75 | 450.000 | 2.875 |
| 29 | G | Zemin | 2 | İşyeri | 146,02 | 2.625 | 16,85 | 385.000 | 2.460 |

| | | | | | | | | | |
|---------------|---|-----------------|---|---|-----------------|-------|-------|-------------------|----------------|
| 30 | G | Zemin | 3 | İşyeri | 119,26 | 2.730 | 17,40 | 325.000 | 2.075 |
| 31 | G | Zemin | 4 | İşyeri | 99,89 | 2.993 | 19,15 | 300.000 | 1.915 |
| 32 | G | Zemin | 5 | İşyeri | 78,29 | 2.940 | 18,80 | 230.000 | 1.470 |
| 33 | G | Zemin | 6 | İşyeri | 52 | 2.993 | 19,05 | 155.000 | 990 |
| 34 | G | Zemin | 7 | İşyeri | 105,29 | 2.730 | 17,35 | 285.000 | 1.825 |
| 35 | G | Zemin | 8 | İşyeri | 157,9 | 3.570 | 22,85 | 565.000 | 3.610 |
| 36 | A | Bod+zemi n+1 | 1 | Asma Katlı+Depol u İşyeri | 208,22 | 3.300 | 18,40 | 685.000 | 3.835 |
| 37 | A | Bod+zemi n+1 | 2 | Asma Katlı+Depol u İşyeri | 209,63 | 3.300 | 18,45 | 690.000 | 3.865 |
| 38 | A | Zemin | 3 | İşyeri | 73,83 | 3.780 | 24,25 | 280.000 | 1.790 |
| 39 | A | Zemin | 4 | İşyeri | 53,23 | 3.728 | 23,95 | 200.000 | 1.275 |
| 40 | B | Zemin | 1 | Teraslı İşyeri | 112,32 | 4.000 | 18,45 | 450.000 | 2.075 |
| 41 | B | Bod+zemi n+1 | 2 | Teraslı, Depolu Asma Katlı İş Yeri | 202,32 | 4.500 | 15,15 | 910.000 | 3.065 |
| 42 | B | Zemin | 3 | İş Yeri | 48,65 | 3.098 | 19,75 | 150.000 | 960 |
| 43 | B | Zemin | 4 | İş Yeri | 48,65 | 3.098 | 19,75 | 150.000 | 960 |
| 44 | B | Zemin | 5 | İş Yeri | 44,1 | 3.045 | 19,50 | 135.000 | 860 |
| 45 | B | Zemin+1 | 6 | Teraslı Asma Katlı İşyeri | 398,11 | 5.000 | 15,10 | 1.990.000 | 6.005 |
| 46 | B | Zemin | 7 | Teraslı İşyeri | 62,74 | 5.300 | 19,90 | 335.000 | 1.250 |
| 47 | C | Zemin | 1 | Teraslı İşyeri | 786,8 | 5.300 | 13,75 | 4.170.000 | 10.825 |
| 48 | D | Zemin | 1 | Teraslı İş Yeri | 546,63 | 5.350 | 16,15 | 2.925.000 | 8.815 |
| 49 | F | Zemin | 1 | İş Yeri | 398,75 | 2.700 | 16,10 | 1.075.000 | 6.425 |
| TOPLAM | | | | | 6.305,27 | | | 22.180.000 | 102.515 |

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 değerlendirme 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 102.515,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

102.515,-TL x 12 ay = 1.230.180,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri;

% 5 = 1.230.180,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri **24.605.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|---------------------|----------------|
| Emsal Karşılaştırma | 22.180.000,-TL |
| Gelir İndirgeme | 24.605.000,-TL |

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında 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 değer esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu toplam 49 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **22.180.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların toplam aylık kira değeri raporun (9.a) bölümünde **102.515,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Innovia 2. Etap Projesi bünyesindeki toplam 49 adet ticari ünitenin 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 değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| | TL | USD | EURO |
|--|------------|------------|-----------|
| Taşınmazların toplam pazar değeri | 22.180.000 | 10.965.000 | 8.115.000 |
| Taşınmazların toplam aylık kira değeri | 102.515 | 50.685 | 37.515 |

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0225 TL ve 1,-EURO = 2,7325 TL olarak dikkate alınmıştır.
2) Taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 26.172.400,-TL ve toplam aylık kira değeri ise 120.967,70 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2013

Rapor revize tarihi: 28 Ağustos 2014

(Ekspertiz tarihi: 19 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Tarık ACAYİR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

İsmail KİLİMCİ
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- Konum krokisi
- Kat irtifak listesi (2 sayfa)
- Yapı ruhsatı (6 adet)
- İmar durumu yazısı
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Mülkiyet durumu açıklaması
- Tapu suretleri
- TAKBİS belgeleri
- İpotek açıklama yazıları