

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 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	28 Aralık 2013
Rapor Revize Tarihi	28 Ağustos 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011. Sokak, Innovia 3. Etap Projesi bünyesinde yer alan 199 adet daire ve 75 adet iş yeri, Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerindeki "Arsa" ana gayrimenkul nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 199 adet daire ve 75 adet iş yeri
Sahibi	Bkz. ekler – TAKBİS kayıtları
Mevcut Kullanım	İş yerlerinin ince inşaat işleri devam etmektedir. Dairelerin inşaat işleri tamamlanmış olup boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Bkz. ekler – TAKBİS kayıtları
İmar Durumu	Bkz. rapor – İmar durumu incelemesi
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Daireler – konut / ticari üniteler - iş yeri

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Pazar Değerleri (KDV hariç)

	Bağımsız bölümlerin (199 adet daire ve 75 adet iş yeri) halihazır inşaat seviyeleriyle toplam pazar değeri	Bağımsız bölümlerin (199 adet daire ve 75 adet iş yeri) eksik imalâtlarının tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri	Bağımsız bölümlerin (199 adet daire ve 75 adet iş yeri) eksik imalâtlarının tamamlanması durumunda bugünkü toplam aylık kira değeri
Emsal Karşılaştırma	45.604.000,-TL	50.052.000,-TL	260.880.-TL
Gelir İndirgeme	---	52.176.000,-TL	---
Nihai Sonuç	45.604.000,-TL	50.052.000,-TL	260.880,-TL

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Şaban İNAN (SPK Lisans Belge No: 402416)

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	14
5.c) İmar durumu incelemesi.....	15
5.d) Resmi kurum incelemesi.....	15
5.e) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler.....	16
5.f) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirilme yapıp yapılmadığına ilişkin bilgi	16
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU.....	17
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	17
6.b) Innovia 3. Etap Projesi.....	18
6.c) A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J Blokların genel özellikleri ve açıklamalar	20
6.d) Çarşı, H Çarşı ve K Blokun genel özellikleri ve açıklamalar	21
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	22
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	22
7.c) Bölge analizi.....	23
7.d) Piyasa bilgileri	23
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler.....	26
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	26
8.a) Değerleme yöntemleri	26
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	27
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	27
9.a) Projenin tamamının bugünkü pazar değeri (bilgi içindir).....	27
9.a.1) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç	27
9.a.2) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	30
9.b) Rapora konu, satışı henüz gerçekleşmemiş 199 adet daire ve 75 adet iş yerinin mevcut durumuyla ve eksik imalâtlarının tamamlanması halindeki bugünkü pazar değeri	33
9.b.1) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	33
9.b.2) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	40
9.b.3) Değerleme uzmanı görüşü.....	41
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	41
11. SONUÇ.....	42

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011. Sokak, Innovia 3. Etap Projesi bünyesinde yer alan 199 adet daire ve 75 adet iş yeri, Esenyurt / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-13 kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 621
RAPOR NO	: 2013/7973
EKSPERTİZ TARİHİ	: 20 – 26 Aralık 2013
RAPOR TARİHİ	: 28 Aralık 2013
RAPOR REVİZE TARİHİ	: 28 Ağustos 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Şaban İNAN (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 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 taşınmazların (199 adet daire 75 adet iş yeri) 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

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Esenyurt
KÖYÜ : Esenyurt
PAFTA NO : ---
ADA NO : 2945
PARSEL NO : 35
NİTELİĞİ : Arsa (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 68.563,18 m²

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup bağımsız bölüm listesi (199 adet daire ve 75 adet iş yeri) aşağıda tablodadır.

SIRA NO	SAHİBİ	BLOK NO	KAT	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	BRÜT M ²
1	Yeşil GYO A.Ş.	A	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
2	Yeşil GYO A.Ş.	A	ZEMİN	3	MESKEN	127,00
3	Yeşil GYO A.Ş.	A	ZEMİN	8	MESKEN	127,00
4	Yeşil GYO A.Ş.	A	ZEMİN	9	MESKEN	127,00
5	Yeşil GYO A.Ş.	A	10	121	MESKEN	92,00
6	Yeşil GYO A.Ş.	A	10	123	MESKEN	102,15
7	Yeşil GYO A.Ş.	A	20	236	MESKEN	92,00
8	Yeşil GYO A.Ş.	A	24	279	MESKEN	92,00
9	Yeşil GYO A.Ş.	A	26	305	MESKEN	92,00
10	Yeşil GYO A.Ş.	A	27	313	MESKEN	33,00
11	Yeşil GYO A.Ş.	A	27	314	MESKEN	33,00
12	Yeşil GYO A.Ş.	B	ZEMİN	5	MESKEN	51,00
13	Yeşil GYO A.Ş.	B	1	19	MESKEN	51,00
14	Metin KOÇLU	B	2	31	MESKEN	51,00
15	Yeşil GYO A.Ş.	B	3	49	MESKEN	51,00
16	Yeşil GYO A.Ş.	B	7	111	MESKEN	51,00
17	Yeşil GYO A.Ş.	B	8	139	MESKEN	41,00
18	Yeşil GYO A.Ş.	B	12	202	MESKEN	41,00
19	Yeşil GYO A.Ş.	B	12	203	MESKEN	41,00
20	Yeşil GYO A.Ş.	B	18	298	MESKEN	41,00
21	Yeşil GYO A.Ş.	B	19	313	MESKEN	41,00
22	Yeşil GYO A.Ş.	B	19	314	MESKEN	41,00
23	Yeşil GYO A.Ş.	B	20	317	MESKEN	51,00

24	Yeşil GYO A.Ş.	B	20	329	MESKEN	41,00
25	Yeşil GYO A.Ş.	B	20	330	MESKEN	41,00
26	Yeşil GYO A.Ş.	B	21	345	MESKEN	41,00
27	Yeşil GYO A.Ş.	B	21	346	MESKEN	41,00
28	Yeşil GYO A.Ş.	B	25	409	MESKEN	41,00
29	Yeşil GYO A.Ş.	B	25	410	MESKEN	41,00
30	Yeşil GYO A.Ş.	B	26	415	MESKEN	51,00
31	Yeşil GYO A.Ş.	B	26	420	MESKEN	51,00
32	Yeşil GYO A.Ş.	B	26	422	MESKEN	51,00
33	Yeşil GYO A.Ş.	B	26	423	MESKEN	51,00
34	Yeşil GYO A.Ş.	B	26	424	MESKEN	46,00
35	Yeşil GYO A.Ş.	B	26	425	MESKEN	41,00
36	Yeşil GYO A.Ş.	B	26	426	MESKEN	41,00
37	Yeşil GYO A.Ş.	B	27	428	MESKEN	51,00
38	Yeşil GYO A.Ş.	B	27	441	MESKEN	41,00
39	Yeşil GYO A.Ş.	B	27	442	MESKEN	41,00
40	Yeşil GYO A.Ş.	C	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
41	Yeşil GYO A.Ş.	C	ZEMİN	5	MESKEN	33,00
42	Yeşil GYO A.Ş.	C	ZEMİN	6	MESKEN	33,00
43	Yeşil GYO A.Ş.	C	ZEMİN	8	MESKEN	127,00
44	Yeşil GYO A.Ş.	C	10	122	MESKEN	107,15
45	Yeşil GYO A.Ş.	C	10	123	MESKEN	102,15
46	Yeşil GYO A.Ş.	C	25	292	MESKEN	129,00
47	Yeşil GYO A.Ş.	C	26	300	MESKEN	33,00
48	Yeşil GYO A.Ş.	C	26	301	MESKEN	33,00
49	Yeşil GYO A.Ş.	D	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
50	Yeşil GYO A.Ş.	D	ZEMİN	9	MESKEN	127,00
51	Yeşil GYO A.Ş.	D	4	54	MESKEN	127,00
52	Yeşil GYO A.Ş.	D	10	122	MESKEN	33,00
53	Yeşil GYO A.Ş.	D	10	126	MESKEN	102,15
54	Yeşil GYO A.Ş.	D	13	162	MESKEN	127,00
55	Yeşil GYO A.Ş.	D	18	213	MESKEN	127,00
56	Yeşil GYO A.Ş.	D	18	216	MESKEN	68,50
57	Yeşil GYO A.Ş.	D	21	249	MESKEN	33,00
58	Yeşil GYO A.Ş.	D	21	250	MESKEN	33,00
59	Yeşil GYO A.Ş.	D	23	273	MESKEN	33,00
60	Yeşil GYO A.Ş.	D	25	293	MESKEN	129,00
61	Yeşil GYO A.Ş.	D	25	299	MESKEN	129,00
62	Yeşil GYO A.Ş.	D	26	304	MESKEN	107,00
63	Yeşil GYO A.Ş.	D	26	308	MESKEN	33,00
64	Yeşil GYO A.Ş.	D	27	318	MESKEN	33,00
65	Yeşil GYO A.Ş.	E	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
66	Yeşil GYO A.Ş.	E	ZEMİN	4	MESKEN	92,00

67	Yeşil GYO A.Ş.	E	3	41	MESKEN	127,00
68	Yeşil GYO A.Ş.	E	7	80	MESKEN	127,00
69	Yeşil GYO A.Ş.	E	9	103	MESKEN	127,00
70	Yeşil GYO A.Ş.	E	10	120	MESKEN	107,15
71	Yeşil GYO A.Ş.	E	10	121	MESKEN	102,15
72	Yeşil GYO A.Ş.	E	17	199	MESKEN	33,00
73	Yeşil GYO A.Ş.	E	19	218	MESKEN	127,00
74	Yeşil GYO A.Ş.	E	20	238	MESKEN	45,00
75	Yeşil GYO A.Ş.	E	20	239	MESKEN	45,00
76	Yeşil GYO A.Ş.	E	21	247	MESKEN	127,00
77	Yeşil GYO A.Ş.	E	23	263	MESKEN	129,00
78	Yeşil GYO A.Ş.	E	23	271	MESKEN	45,00
79	Yeşil GYO A.Ş.	E	27	307	MESKEN	92,00
80	Yeşil GYO A.Ş.	E	27	308	MESKEN	33,00
81	Yeşil GYO A.Ş.	E	27	309	MESKEN	33,00
82	Yeşil GYO A.Ş.	F	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
83	Yeşil GYO A.Ş.	F	ZEMİN	9	MESKEN	127,00
84	Yeşil GYO A.Ş.	F	2	24	MESKEN	127,00
85	Yeşil GYO A.Ş.	F	2	29	MESKEN	92,00
86	Yeşil GYO A.Ş.	F	2	31	MESKEN	127,00
87	Yeşil GYO A.Ş.	F	10	126	MESKEN	107,15
88	Yeşil GYO A.Ş.	F	10	127	MESKEN	102,15
89	Yeşil GYO A.Ş.	F	12	147	MESKEN	33,00
90	Yeşil GYO A.Ş.	F	13	159	MESKEN	33,00
91	Yeşil GYO A.Ş.	F	16	195	MESKEN	33,00
92	Yeşil GYO A.Ş.	F	17	210	MESKEN	127,00
93	Yeşil GYO A.Ş.	F	21	249	MESKEN	127,00
94	Yeşil GYO A.Ş.	F	23	271	MESKEN	129,00
95	Yeşil GYO A.Ş.	F	23	274	MESKEN	33,00
96	Yeşil GYO A.Ş.	F	23	275	MESKEN	33,00
97	Yeşil GYO A.Ş.	F	23	277	MESKEN	129,00
98	Yeşil GYO A.Ş.	F	23	278	MESKEN	129,00
99	Yeşil GYO A.Ş.	F	25	294	MESKEN	129,00
100	Yeşil GYO A.Ş.	F	25	298	MESKEN	92,00
101	Yeşil GYO A.Ş.	F	25	300	MESKEN	129,00
102	Yeşil GYO A.Ş.	F	27	317	MESKEN	33,00
103	Yeşil GYO A.Ş.	F	27	318	MESKEN	33,00
104	Yeşil GYO A.Ş.	G	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
105	Yeşil GYO A.Ş.	G	ZEMİN	4	MESKEN	92,00
106	Yeşil GYO A.Ş.	G	ZEMİN	8	MESKEN	127,00
107	Yeşil GYO A.Ş.	G	ZEMİN	9	MESKEN	127,00
108	Yeşil GYO A.Ş.	G	2	24	MESKEN	127,00
109	Yeşil GYO A.Ş.	G	3	36	MESKEN	127,00

110	Yeşil GYO A.Ş.	G	9	106	MESKEN	127,00
111	Yeşil GYO A.Ş.	G	9	107	MESKEN	127,00
112	Yeşil GYO A.Ş.	G	10	124	MESKEN	107,15
113	Yeşil GYO A.Ş.	G	10	125	MESKEN	102,15
114	Yeşil GYO A.Ş.	G	15	175	MESKEN	127,00
115	Yeşil GYO A.Ş.	G	15	177	MESKEN	92,00
116	Yeşil GYO A.Ş.	G	15	178	MESKEN	33,00
117	Yeşil GYO A.Ş.	G	17	205	MESKEN	127,00
118	Yeşil GYO A.Ş.	G	19	221	MESKEN	127,00
119	Yeşil GYO A.Ş.	G	19	227	MESKEN	127,00
120	Yeşil GYO A.Ş.	G	20	235	MESKEN	33,00
121	Yeşil GYO A.Ş.	G	21	244	MESKEN	127,00
122	Yeşil GYO A.Ş.	G	23	266	MESKEN	129,00
123	Yeşil GYO A.Ş.	G	23	269	MESKEN	33,00
124	Yeşil GYO A.Ş.	G	23	270	MESKEN	33,00
125	Yeşil GYO A.Ş.	G	23	273	MESKEN	129,00
126	Yeşil GYO A.Ş.	G	24	287	MESKEN	45,00
127	Yeşil GYO A.Ş.	G	25	289	MESKEN	129,00
128	Yeşil GYO A.Ş.	G	25	293	MESKEN	33,00
129	Yeşil GYO A.Ş.	G	25	296	MESKEN	129,00
130	Yeşil GYO A.Ş.	G	26	306	MESKEN	107,00
131	Yeşil GYO A.Ş.	G	27	316	MESKEN	45,00
132	Yeşil GYO A.Ş.	H	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
133	Yeşil GYO A.Ş.	H	ZEMİN	6	MESKEN	33,00
134	Yeşil GYO A.Ş.	H	ZEMİN	8	MESKEN	127,00
135	Yeşil GYO A.Ş.	H	ZEMİN	9	MESKEN	127,00
136	Yeşil GYO A.Ş.	H	1	12	MESKEN	127,00
137	Yeşil GYO A.Ş.	H	1	21	MESKEN	45,00
138	Yeşil GYO A.Ş.	H	9	105	MESKEN	33,00
139	Yeşil GYO A.Ş.	H	9	106	MESKEN	33,00
140	Yeşil GYO A.Ş.	H	10	119	MESKEN	107,15
141	Yeşil GYO A.Ş.	H	10	120	MESKEN	102,15
142	Yeşil GYO A.Ş.	H	12	140	MESKEN	33,00
143	Yeşil GYO A.Ş.	H	15	179	MESKEN	45,00
144	Yeşil GYO A.Ş.	H	16	184	MESKEN	68,50
145	Yeşil GYO A.Ş.	H	17	196	MESKEN	33,00
146	Yeşil GYO A.Ş.	H	19	219	MESKEN	33,00
147	Yeşil GYO A.Ş.	H	19	224	MESKEN	45,00
148	Yeşil GYO A.Ş.	H	20	235	MESKEN	45,00
149	Yeşil GYO A.Ş.	H	22	253	MESKEN	33,00
150	Yeşil GYO A.Ş.	H	24	280	MESKEN	45,00
151	Yeşil GYO A.Ş.	H	25	283	MESKEN	129,00
152	Yeşil GYO A.Ş.	H	25	284	MESKEN	129,00

153	Yeşil GYO A.Ş.	H	25	286	MESKEN	33,00
154	Yeşil GYO A.Ş.	H	26	298	MESKEN	33,00
155	Yeşil GYO A.Ş.	H	26	299	MESKEN	33,00
156	Yeşil GYO A.Ş.	H	26	302	MESKEN	107,00
157	Yeşil GYO A.Ş.	H	27	308	MESKEN	33,00
158	Yeşil GYO A.Ş.	H	27	309	MESKEN	33,00
159	Yeşil GYO A.Ş.	H	27	310	MESKEN	92,00
160	Yeşil GYO A.Ş.	I	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
161	Yeşil GYO A.Ş.	I	ZEMİN	9	MESKEN	127,00
162	Yeşil GYO A.Ş.	I	1	12	MESKEN	127,00
163	Yeşil GYO A.Ş.	I	1	15	MESKEN	33,00
164	Yeşil GYO A.Ş.	I	1	19	MESKEN	127,00
165	Yeşil GYO A.Ş.	I	4	48	MESKEN	127,00
166	Yeşil GYO A.Ş.	I	5	63	MESKEN	33,00
167	Yeşil GYO A.Ş.	I	5	64	MESKEN	33,00
168	Yeşil GYO A.Ş.	I	7	88	MESKEN	33,00
169	Yeşil GYO A.Ş.	I	7	89	MESKEN	92,00
170	Yeşil GYO A.Ş.	I	9	112	MESKEN	33,00
171	Yeşil GYO A.Ş.	I	10	120	MESKEN	127,00
172	Yeşil GYO A.Ş.	I	10	126	MESKEN	107,15
173	Yeşil GYO A.Ş.	I	10	127	MESKEN	102,15
174	Yeşil GYO A.Ş.	I	12	146	MESKEN	92,00
175	Yeşil GYO A.Ş.	I	12	147	MESKEN	33,00
176	Yeşil GYO A.Ş.	I	14	173	MESKEN	92,00
177	Yeşil GYO A.Ş.	I	16	192	MESKEN	127,00
178	Yeşil GYO A.Ş.	I	16	195	MESKEN	33,00
179	Yeşil GYO A.Ş.	I	21	254	MESKEN	92,00
180	Yeşil GYO A.Ş.	I	26	308	MESKEN	33,00
181	Yeşil GYO A.Ş.	I	26	309	MESKEN	33,00
182	Yeşil GYO A.Ş.	I	27	319	MESKEN	33,00
183	Yeşil GYO A.Ş.	J	ZEMİN	2	MESKEN	127,00
184	Yeşil GYO A.Ş.	J	ZEMİN	7	MESKEN	127,00
185	Yeşil GYO A.Ş.	J	ZEMİN	8	MESKEN	127,00
186	Yeşil GYO A.Ş.	J	4	48	MESKEN	33,00
187	Yeşil GYO A.Ş.	J	7	79	MESKEN	127,00
188	Yeşil GYO A.Ş.	J	7	86	MESKEN	127,00
189	Yeşil GYO A.Ş.	J	10	113	MESKEN	127,00
190	Yeşil GYO A.Ş.	J	10	118	MESKEN	107,15
191	Yeşil GYO A.Ş.	J	12	139	MESKEN	92,00
192	Yeşil GYO A.Ş.	J	17	190	MESKEN	127,00
193	Yeşil GYO A.Ş.	J	17	191	MESKEN	127,00
194	Yeşil GYO A.Ş.	J	17	194	MESKEN	33,00
195	Yeşil GYO A.Ş.	J	22	246	MESKEN	127,00

196	Yeşil GYO A.Ş.	J	25	286	MESKEN	129,00
197	Yeşil GYO A.Ş.	J	26	291	MESKEN	107,00
198	Yeşil GYO A.Ş.	J	26	292	MESKEN	107,00
199	Yeşil GYO A.Ş.	J	27	304	MESKEN	33,00
200	Yeşil GYO A.Ş.	K	ZEMİN	1	İŞ YERİ	158,86
201	Yeşil GYO A.Ş.	K	ZEMİN	2	İŞ YERİ	137,51
202	Yeşil GYO A.Ş.	K	ZEMİN	3	İŞ YERİ	180,20
203	Yeşil GYO A.Ş.	H ÇARŞI	2.BODRUM	1	İŞ YERİ	1.233,00
204	Yeşil GYO A.Ş.	H ÇARŞI	1.BODRUM	2	İŞ YERİ	600,00
205	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.B+2.B+3.B	1	ASMA KATLI İŞ YERİ	373,70
206	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.B+2.B+3.B	2	ASMA KATLI İŞ YERİ	473,66
207	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2.BODRUM	4	İŞ YERİ	73,84
208	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2.BODRUM	5	İŞ YERİ	95,99
209	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2.BODRUM	6	İŞ YERİ	130,80
210	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	7	İŞ YERİ	83,70
211	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	8	İŞ YERİ	100,59
212	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	9	İŞ YERİ	87,67
213	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	10	İŞ YERİ	65,65
214	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	12	İŞ YERİ	149,23
215	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	13	İŞ YERİ	162,00
216	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	14	İŞ YERİ	88,69
217	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	15	İŞ YERİ	81,40
218	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	16	İŞ YERİ	144,49
219	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	17	İŞ YERİ	206,69
220	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	18	İŞ YERİ	98,54
221	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1.BODRUM	19	İŞ YERİ	133,36
222	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	1	İŞ YERİ	185,07
223	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	2	İŞ YERİ	48,74
224	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	3	İŞ YERİ	48,90
225	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	4	İŞ YERİ	48,90
226	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	5	İŞ YERİ	48,90
227	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	6	İŞ YERİ	49,06
228	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	7	İŞ YERİ	58,45
229	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	8	İŞ YERİ	104,11
230	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	9	İŞ YERİ	45,50
231	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	10	İŞ YERİ	45,50
232	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	11	İŞ YERİ	80,63
233	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	ZEMİN	12	İŞ YERİ	60,39
234	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	13	İŞ YERİ	61,04
235	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	14	İŞ YERİ	26,39
236	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	15	İŞ YERİ	41,77
237	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	16	İŞ YERİ	39,35

238	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	17	İŞ YERİ	53,43
239	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	18	İŞ YERİ	53,59
240	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	19	İŞ YERİ	53,59
241	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	20	İŞ YERİ	53,76
242	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	21	İŞ YERİ	53,76
243	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	22	İŞ YERİ	66,55
244	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	23	İŞ YERİ	89,05
245	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	24	İŞ YERİ	45,50
246	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	25	İŞ YERİ	45,50
247	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	26	İŞ YERİ	80,63
248	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	1	27	İŞ YERİ	60,23
249	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	28	İŞ YERİ	201,42
250	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	29	İŞ YERİ	39,35
251	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	30	İŞ YERİ	53,59
252	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	31	İŞ YERİ	53,59
253	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	32	İŞ YERİ	53,59
254	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	33	İŞ YERİ	53,76
255	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	34	İŞ YERİ	53,76
256	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	35	İŞ YERİ	66,55
257	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	36	İŞ YERİ	157,87
258	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	37	İŞ YERİ	45,50
259	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	38	İŞ YERİ	45,50
260	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	39	İŞ YERİ	80,63
261	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	2	40	İŞ YERİ	60,23
262	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	41	İŞ YERİ	293,55
263	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	42	İŞ YERİ	39,35
264	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	43	İŞ YERİ	53,59
265	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	44	İŞ YERİ	53,59
266	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	45	İŞ YERİ	53,59
267	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	46	İŞ YERİ	53,76
268	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	47	İŞ YERİ	53,76
269	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	48	İŞ YERİ	66,55
270	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	49	İŞ YERİ	174,55
271	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	50	İŞ YERİ	45,50
272	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	51	İŞ YERİ	45,50
273	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	52	İŞ YERİ	80,63
274	Yeşil GYO A.Ş.	A ÇARŞI	3	53	İŞ YERİ	60,25
					TOPLAM	24.736,62

Not: B Blok, 31 no'lu bağımsız bölümün sahibi Metin KOÇLU olarak gözükmektedir. Konuyla ilgili Yeşil GYO A.Ş. yetkililerinin açıklama notu rapor ekindedir. Değerlemede Yeşil GYO A.Ş.'nin isteği üzerine bu taşınmaz dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – Mülkiyet durumu açıklaması)

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Yeşil GYO A.Ş. tarafından alınan TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. TAKBİS kayıtları rapor ekindedir.

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

- Bank Pozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 9.000.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (12.09.2013 tarih ve 45461 yevmiye no ile)
- Bank Pozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 12.500.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (29.04.2013 tarih ve 21510 yevmiye no ile)
- Şekerbank T.A.Ş. lehine, 1. dereceden, 18.675.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (08.05.2013 tarih ve 22961 yevmiye no ile)
- Bank Pozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 1.500.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (23.05.2013 tarih ve 26126 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü:

- Yönetim Planı: 05.10.2012 tarihli. (09.10.2012 tarih ve 37409 yevmiye no ile) (Müştereken)
- Eklenti: Depo 1 (A Çarşı 2 / 1 no'lu bağımsız bölüm), depo 2 (A Çarşı 2 / 28 no'lu bağımsız bölüm), Depo 3 (A Çarşı 2 / 36 no'lu bağımsız bölüm), Depo 4 (A Çarşı 2 / 41 no'lu bağımsız bölüm), Depo 5 (A Çarşı 2 / 49 no'lu bağımsız bölüm)

Şerhler bölümü (Müşterek olarak):

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 yıl süre ile, 22520-22521-22522 no'lu trafo merkezi yeri için taşınmaz malikleri ile yıllık 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (03.09.2013 tarih ve 43481 yevmiye no ile)

Hak ve mükellefiyetler bölümü (Müşterek olarak):

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 99 yıl süre ile, 326,67 m² saha üzerinde elektrik kuvvetli akım yönetmeliğinin 44. maddesi gereğince 1,-TL bedel karşılığında irtifak hakkı. (12.07.2012 tarih ve 25342 yevmiye no ile)

- Not:** 1) Müşteriden alınan bilgiye göre konu ipotekler projenin finansmanı için tesis edilmiştir.
2) TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.
3) Değerlemede müşterinin isteği üzerine tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

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

5.c) İmar durumu incelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlandığı parselin imar planının 8. İdare Mahkemesi'nin 14.05.2013 tarihli 2012/886 – 2013/889 esas sayılı kararı ile 01.07.2013 tarihinde iptal edildiği belirlenmiştir. Esenyurt Belediyesi Planlama Müdürlüğü yetkilileri bölge genelinde yeni 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlandığı ve askı aşamasında olduğunu ifade etmişlerdir. İmar planının iptal kararı rapor ekinde sunulmuştur. Yeni planlarına askıya çıkarılmış olması; konu taşınmazların yapı ruhsatlarının alınmış ve projenin büyük ölçüde tamamlanmış olmasından dolayı taşınmazlar üzerinde olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

5.d) Resmi kurum incelemesi

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

- Projenin 10.05.2010 tarih ve 2010/10250 sayılı yapı ruhsatına konu kat irtifakına esas mimari projesine göre bünyesinde 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite yer almaktadır.
- Projenin 20.07.2012 tarih ve 2012/14867 no'lu tadilat ruhsatlarına göre ise bünyesinde 3.293 adet daire ve 15 adet ticari ünite yer almaktadır. Tadilat ruhsatlarına göre projedeki blokların toplam kullanım alanı 382.660,87 m²'dir.
- İrtifak projesine göre projede yer alan blokların ve bağımsız bölümlerin genel bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

BLOK	İNŞAAT TARZI	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	Betonarme karkas	31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	318
A Çarşı		4 (Zemin + 3 normal kat)	72
B		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	442
C		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	314
D		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	322
E		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	313
F		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	322
G		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	317
H		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	313
H Çarşı		3 (3 Bodrum kat)	2
I		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	323
J		31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)	309
K		Tek kat	3
TOPLAM			3.370

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

Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde 2010 tarihinde imar işlemi gören proje arsası üzerinde 09.10.2012 tarih ve 37409 no ile kat irtifakı tesis edildiği belirlenmiştir.

Belediye incelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı parselin daha önceki 12.11.2010 tarih ve 2574 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt 3. Etap Uygulama İmar Planı paftasında "Ticaret + Konut Alanı" lejantında ve "Emsal (E): 2,50" yapılaşma şartına sahip olduğu belirlenmiştir. Mevcut planın 8. İdare Mahkemesi'nin 14.05.2013 tarihli 2012/886 – 2013/889 esas sayılı kararı ile 01.07.2013 tarihinde iptal edildiği belirlenmiştir.

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

Rapor konusu bağımsız bölümler 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, 2011. Sokak üzerindeki Innovia 3. Etap Projesi bünyesinde yer alan 199 adet konut ve 75 adet iş yeridir.

Proje, 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.

Sitenin sert ve yumuşak peyzaj düzenlemesi devam etmektedir. Ayrıca ticari ünitelerin ince inşaat işleri devam etmektedir. Konut bloklarının halihazırda inşaat işleri tamamlanmış olup site kısmen oturmaya açılmıştır.

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.....	:	21,8 km
Atatürk Havalimanı.....	:	26 km
Topkapı.....	:	30 km
Zincirlikuyu.....	:	44 km

6.b) Innovia 3. Etap Projesi

- Proje 68.563,18 m² yüzölçümlü 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parsel yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Site içerisinde, site etrafında tam tur yapılabilecek şekilde araç yolu bulunmaktadır.
- Kapalı otoparklara giriş otopark rampaları ile sağlanmaktadır. Ayrıca açık otopark alanı için alan düzenlemesi de yapılmıştır.
- Bünyesinde 10 adet konut bloğu yer almakta olup konut bloklarında toplam 3.293 adet daire yer almaktadır.
- A Çarşı, H Çarşı ve K Blok'ta ise toplam 77 adet ticari ünite mevcuttur. A Çarşı'da yer alan ticari üniteler genelde Nazım Hikmet Bulvarı'nın bulunduğu kısımda, H Çarşı'da yer alan yer ticari üniteler Fi-Tower Projesi site giriş kapısı yakınında, K Blok'ta site içerisinde havuzlara cephe durumdadırlar.
- Site etrafı ihata ve istinat duvarı ile belirlidir.
- Konut bloklarının bodrum katlarında kapalı otopark alanı ve ortak alan mahaller mevcuttur.
- 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,
 - Parti evi bulunmaktadır.

- Satış ofisindeki bilgilere göre konut bloğunda yer alan 3.293 adet daire 15 ayrı tiptedir. Blok bazında dairelerin dağılımı aşağıdaki tablodaki gibidir.

BLOK	DAİRE TİPLERİ															TOPLAM DAİRE
	1A	1B	1+1B	1+1C	1+1D	1+1E	1+1F	1+1G	1+1H	1+1I	2+1A	2+1B	2+1C	2+1D	3+1	
A	44	0	54	28	28	0	0	0	0	0	28	28	8	8	92	318
B	0	51	0	0	0	0	252	27	56	56	0	0	0	0	0	442
C	40	0	54	28	28	0	0	0	0	0	28	28	8	8	92	314
D	47	0	54	28	28	1	0	0	0	0	28	28	8	8	92	322
E	39	0	54	28	28	0	0	0	0	0	28	28	8	8	92	313
F	48	0	54	28	28	0	0	0	0	0	28	28	8	8	92	322
G	45	0	53	28	27	0	0	0	0	0	27	27	10	8	92	317
H	39	0	54	28	28	0	0	0	0	0	28	28	8	8	92	313
I	49	0	54	28	28	0	0	0	0	0	28	28	8	8	92	323
J	35	0	54	28	28	0	0	0	0	0	28	28	8	8	92	309
TOPLAM DAİRE	386	51	485	252	251	1	252	27	56	56	251	251	74	72	828	3.293

- Çarşı bloklarındaki kat irtifakına esas projeye göre bağımsız bölüm dağılımı ise; A Çarşı (A/1 Giriş ve A/2 Giriş) 72 adet, H Çarşı 2 adet ve K Çarşı 3 adet olmak üzere toplam 77 adet şeklindedir.

6.c) A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J Blokların genel özellikleri ve açıklamalar

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Blok
KAT ADEDİ	31 (3 Bodrum + zemin + 27 normal kat)
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	3.293 adet (Toplam 10 adet blokta)
YAPININ YAŞI	Yeni bina
ELEKTRİK / SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
JENERATÖR	Mevcut
ASANSÖR	3 adet kişi asansörü ve 1 adet yük asansörü mevcut
TV SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın alarm sistemi, yangın tüpleri ve dolapları ile sulu yangın söndürme sistemi mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
PARATONER	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
ÇATI	Yalıtımlı teras tipi
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark alanı mevcut
DEPREM BÖLGESİ	1. bölge
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

- Site içerisinde yer alan dairelerin tiplerine göre kullanım alanları, kullanım fonksiyonları ve inşaat özellikleri aşağıda tabloda belirtildiği gibidir.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	KULLANIM FONKSİYONU	İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
1A	33	Salon, açık mutfak, banyo/WC	Antre- koridor zeminleri seramik kaplı duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalı ve alçıpan asma tavanlıdır. Salon ve odaların zeminleri laminant parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır. Banyolarda zeminler seramik kaplı, duvarlar fayans döşeli, tavanlar ise alçıpan asma tavanlıdır. Banyolarda Hilton tipi lavabo, gömme rezervuarlı klozet ve kabinsiz duş bölümleri mevcuttur. Mutfak-açık mutfak zeminleri seramik ve laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavanlıdır. Mutfak dolabı lake kaplı, tezgâhı ise mermeritten mamuldür. Dairelerde fransız tipi balkonlar mevcuttur. Ayrıca dairelerde yangın dedektörleri ve sprinkler sistem mevcuttur. Stüdyo tipi dairelerin bir bölümde duvar katlamalı ranza mevcuttur.
1B	41	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
1+1B	45	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
1+1C	46	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
1+1D	50	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
1+1E	67	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
1+1F	51	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
1+1G	46	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
1+1H	60	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
1+1I	50	Salon, açık mutfak, banyo/WC	
2+1A	92	Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak, ebeveyn banyosu ve müşterek banyo/WC	
2+1B	92	Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak, ebeveyn banyosu ve müşterek banyo/WC	
2+1C	107	Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak, ebeveyn banyosu ve müşterek banyo/WC	
2+1D	129	Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak, ebeveyn banyosu, müşterek banyo/WC ve teras	
3+1	127	Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak, ebeveyn banyosu ve müşterek banyo/WC	

6.d) Çarşı, H Çarşı ve K Blokun genel özellikleri ve açıklamalar

- A Çarşı; giriş 1 ve giriş 2 olmak üzere 2 bölümden ve irtifak listesine göre 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kademeli kat şeklinde olup zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır. Kot farkından dolayı bir bir bölümü tek kata kadar düşmektedir. Bir bölümü dersane olarak kullanılması planlanmıştır. İnce inşaat işleri devam etmekte olup inşaat seviyesi % 70 mertebesindedir.
- H Çarşı, irtifak listesine göre 2 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 3 bodrum kattan oluşmaktadır. Kot farkından dolayı 3. bodrum katı zemin kat seviyesindedir. Fİ-Tower Projesi site giriş kapısının yakınında yer almaktadır. İnce inşaat işleri devam etmekte olup inşaat seviyesi yaklaşık % 70 mertebesindedir.
- K Blok, irtifak listesine göre 3 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup tek katlıdır. Kat yüksekliği yaklaşık 5,50 m seviyelerindedir. Site içerisine açık yüzme havuzunun bulunduğu kısma cephelidir. Dış cephe kaplama işleri yapılmış, yangın sistemlerinin hatları ve elektrik hattının yarısı çekilmiş vaziyettedir. İnşaat seviyesi yaklaşık % 80 seviyesindedir.

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 projenin konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında taşınmazların en verimli kullanım seçeneğinin "**daireler – konut / ticari üniteler - 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 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Esenyurt İlçesi

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

7.d) Piyasa bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında elde edilen bilgiler aşağıdadır.

Satılık arsalar

Emsal-1: Projeye yakın mesafede yer alan, 1.653 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip parsel 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 2.420,-TL) İlgili tel.: 0 212 873 13 00

Emsal-2: Projeye yakın mesafede yer alan, 4.325 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip parsel 11.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 2.660,-TL) İlgili tel.: 0 212 505 85 14

Emsal-3: Projeye yakın mesafede yer alan, 10.000 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve "Bina yüksekliği (hmax): 18,50 m" yapılaşma hakkına sahip parsel 28.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 2.850,-TL) İlgili tel.: 0 212 442 16 90

Not: Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

Bölgedeki konut projeleri

PROJE ADI	M ² SATIŞ FİYATI (TL)		
	MİN.	MAKS	ORTALAMA
Innovia 1. Etap	1.710	2.175	1.945
Innovia 2. Etap	1.570	2.325	1.950
Fi-Tower Projesi	1.230	1.650	1.440
Story Residence 1	1.470	2.000	1.735
Story Residence 2	1.540	1.960	1.750

Innovia 3. Etap Projesi bünyesinde satılık daireler

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	AÇIKLAMA
1A	33	75.000,-TL	2.275,-TL	İlgili tel.: 0 212 699 55 57
1+1B	45	112.000,-TL	2.490,-TL	İlgili tel.: 0 212 853 33 00
1+1C	46	93.000,-TL	2.020,-TL	İlgili tel.: 0 212 999 08 80
1+1E	67	120.000,-TL	1.790,-TL	İlgili tel.: 0 530 360 65 60
1+1F	51	105.000,-TL	2.060,-TL	İlgili tel.: 0 212 699 55 57
1+1G	46	90.000,-TL	1.955,-TL	İlgili tel.: 0 212 699 59 88
1+1I	50	100.000,-TL	2.000,-TL	İlgili tel.: 0 212 554 45 98
2+1	92	167.000,-TL	1.815,-TL	İlgili tel.: 0 212 699 55 57
2+1	92	160.000,-TL	1.740,-TL	İlgili tel.: 0 212 699 59 88
3+1	127	235.000,-TL	1.850,-TL	İlgili tel.: 0 212 699 55 57

Innovia 3. Etap Projesi bünyesinde kiralık daireler

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ	AÇIKLAMA
1A	33	500,-TL	15,15 TL	İlgili tel.: 0 212 240 82 15
1+1B	45	500,-TL	11,10 TL	İlgili tel.: 0 212 999 08 80
1+1C	46	600,-TL	13,05 TL	İlgili tel.: 0 212 6616675
1+1D	50	600,-TL	12,00 TL	İlgili tel.: 0 212 661 66 75
1+1F	51	550,-TL	10,80 TL	İlgili tel.: 0 212 7775644
1+1H	60	600,-TL	10,00 TL	İlgili tel.: 0 533 3410956
2+1	92	750,-TL	8,15 TL	İlgili tel.: 0 212 690 10 60
2+1C	107	700,-TL	6,55 TL	İlgili tel.: 0 212 8535072
3+1	127	850,-TL	6,70 TL	İlgili tel.: 0 536 842 99 91

Satılık ve kiralık ticari üniteler

Emsal-1: Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan Innovia 2 Projesi bünyesinde konumlu brüt 84 m² kullanım alanına sahip asma katlı ve iç dekorasyonu tamamlanmış dükkân 450.000,-TL bedelle satılıktır. Dükkân için daha önceki kiracıdan aylık 3.000,-TL kira alındığı öğrenilmiştir.

(m² satış değeri ~ 5.355,-TL) (önceki kira m² aylık kira değeri ~ 35,70 TL)

İlgili tel.: 0 539 447 42 75

Emsal-2: Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan toplam 5 adet bağımsız bölümden oluşan brüt 650 m² kullanım alanına sahip iç dekorasyonu tamamlanmış dükkân 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² satış değeri ~ 6.155,-TL) İlgili tel.: 0 212 555 53 34

Emsal-3: Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan Innovia 2 Projesi bünyesinde konumlu brüt 60 m² kullanım alanına sahip iç dekorasyonu yapılmamış dükkân yaklaşık 2 ay önce 585.000,-TL bedelle satılmıştır.

(m² satış değeri 9.750,-TL) İlgili tel.: 0 530 762 53 62

Emsal-4: 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-5: 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) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Ticari ünitelerin ince inşaat işlerinin henüz tamamlanmamış olması,
- İmar planının iptal edilmiş olması,
- 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 müşterinin isteği üzerine öncelikle bilgi amaçlı projenin tamamına ve daha sonra ekteki TAKBİS belgelerine göre henüz satışı gerçekleşmemiş olan 199 adet daire ve 75 adet iş yerine değer takdir olunmuştur.

- 1) Projenin bugünkü pazar değerinin hesaplanmasında müşterinin isteği doğrultusunda satışı ve tapu devri gerçekleşmiş bağımsız bölümler ile sözleşmeyle satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devri yapılmamış olan bağımsız bölümlerin gerçekleşmiş olan satış bedelleri dikkate alınmamış; projeyi oluşturan bağımsız bölümlerin tümünün bugünkü toplam pazar değerleri belirlenmiştir. Projenin bugünkü toplam pazar değeri belirlenirken “*maliyet yaklaşımı ve emsal karşılaştırma yöntemleri*” kullanılmıştır.
- 2) Rapora konu, satışı henüz gerçekleşmemiş (ekteki TAKBİS belgelerine göre) 199 adet daire ve 75 adet iş yerinin pazar değerlerinin tespitinde ise “*emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri*” kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Projenin tamamının bugünkü pazar değeri (bilgi içindir)

9.a.1) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile tesisin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I - Arsa değeri

II - Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

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

I - Arsa değeri

Arsanın değerinin tespitinde “**emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi**” kullanılmıştır.

Bu yöntemde parselin bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellikler ve altyapı imkânları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık arsaların analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen arsa emsallerinin m² satış değerleri sırasıyla 2.420,-TL, 2.660,-TL ve 2.850,-TL'dir.

Taşınmazın arsasının şerefiyesi emsallere göre konum bakımından % 10 oranında daha fazla; imar durumu bakımından ise % 20 oranında daha azdır. Ayrıca emsallerin satış değerinde % 10 oranında pazarlık payı da olacağı öngörülmüştür.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(2.420 + 2.660 + 2.850) \times 1,10 \times 0,80 \times 0,90}{3} \cong \mathbf{2.095,-TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Buna göre projenin arsasının pazar değeri:

68.563,18 m² x 2.095,-TL/m² \cong (143.639.862,10) **143.640.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Arsa üzerindeki yatırımların değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

İnşaat yatırımlarının mevcut inşaat seviyesiyle değeri:

YAPI ADI	ALANI (m²)	KÂRI HAVİ m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K Blok, A ve H Çarşı ile çevre düzenlenmesi ve teknik altyapı	382.660,87 (*)	630 (**)	241.075.000

(*) Projenin ilk yapı ruhsatındaki kullanım alanı ile tadilat ruhsatındaki toplam kullanım alanı arasında kayda değer bir m² farkı bulunmamaktadır. Bu bakımdan maliyet yaklaşımı yönteminde tadilat projesindeki toplam kullanım alanı bilgisi dikkate alınmıştır.

(**) Proje bünyesindeki konut tipi bağımsız bölümlerin (3.293 adet) ince inşaat işleri tamamlanmıştır. Ticari ünitelerin ince inşaat işleri ile site içi peyzaj düzenlenmesinin bir kısmının inşaat işleri devam etmekte olup değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

İnşaat yatırımlarının eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki değeri :

YAPI ADI	ALANI (m²)	KÂRI HAVİ m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K Blok, A ve H Çarşı ile çevre düzenlenmesi ve teknik altyapı	382.660,87	650	248.730.000

Not: Yapının aşınma payı ve satışları esnasında üzerlerine eklenecek olan yatırımcı kârı dikkate alınarak 2013 yılı inşaat maliyet listesi de göz önünde bulundurularak m² inşaat değerleri yukarıda belirtildiği şekilde hesaplanmıştır.

Özet olarak tesisin maliyet yaklaşımı yöntemiyle pazar değeri;

Projenin mevcut inşaat seviyesiyle bir bütün halindeki toplam pazar değeri:

Parselin değeri.....	:	143.640.000,-TL
<u>İnşaat yatırımlarının değeri.....</u>	:	<u>241.075.000,-TL</u> olmak üzere
Toplam		384.715.000,-TL 'dir.

Projenin eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki bir bütün halindeki toplam pazar değeri ise:

Parselin değeri	:	143.640.000,-TL
<u>İnşaat yatırımlarının değeri.....</u>	:	<u>248.730.000,-TL</u> olmak üzere
Toplam		392.370.000,-TL 'dir.

9.a.2) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Satılık dairelerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümündeki Innovia 3. Etap Projesi bünyesinde belirtilen daireler 2. el satılık dairelerdir. Emsallerin tümünün satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşülmüştür.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	PAZARLIK PAYI	YAKLAŞIK EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN DEĞER (TL)
1A	33	75.000,-TL	2.275,-TL	0,90	2.050
1+1B	45	112.000,-TL	2.490,-TL		2.240
1+1C	46	93.000,-TL	2.020,-TL		1.820
1+1E	67	120.000,-TL	1.790,-TL		1.610
1+1F	51	105.000,-TL	2.060,-TL		1.855
1+1G	46	90.000,-TL	1.955,-TL		1.760
1+1I	50	100.000,-TL	2.000,-TL		1.800
2+1	92	167.000,-TL	1.815,-TL		1.635
2+1	92	160.000,-TL	1.740,-TL		1.565
3+1	127	235.000,-TL	1.850,-TL		1.665

Innovia 3. Etap Projesi bünyesindeki emsaller için ortalama emsal;

$$\frac{2.050 + 2.240 + 1.820 + 1.610 + 1.855 + 1.760 + 1.800 + 1.635 + 1.565 + 1.665}{10} \cong 1.800,-TL$$

10

olarak hesaplanmıştır.

Bölge genelindeki diğer projelerin 2. el ortalama m² değerleri aşağıda belirtildiği gibidir. Değerlemeye konu projenin şerefiyesi konsept ve inşaat kalitesi bakımından; 1 ve 2 no'lu emsal projelerle yaklaşık olarak aynı, 3 no'lu emsal projeye göre % 40, 4 ve 5 no'lu emsal projelere göre ise % 20 daha fazladır. Emsallerin tümünün satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz.

PROJE ADI	M ² SATIŞ FİYATI (TL)			ŞEREFİYE FARKI	PAZARLIK PAYI	YAKLAŞIK EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN DEĞER (TL)
	MİN.	MAKS	ORTALAMA			
Innovia 1. Etap	1.710	2.175	1.945	1,00	0,90	1.750
Innovia 2. Etap	1.570	2.325	1.950	1,00	0,90	1.755
Fi-Tower Projesi	1.230	1.650	1.440	1,40	0,90	1.815
Story Residence 1	1.470	2.000	1.735	1,20	0,90	1.875
Story Residence 2	1.540	1.960	1.750	1,20	0,90	1.890

Buna göre (Innovia 3. Etap Projesi'ndeki emsal ortalaması da dahil) ortalama emsal;

$$\frac{(1.800 + 1.750 + 1.755 + 1.815 + 1.875 + 1.890)}{6} \cong \mathbf{1.815,-TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

6

Kiralık dairelerin analizi

Piyasa bilgileri bölümündeki gayrimenkullerin taşınmazlar ile aynı lokasyonda yer almaları, inşaat kalitesi ve mimari özellikleri bakımından da rapor konusu taşınmazlardan herhangi bir şerefiye farkları olmadıkları görülmüştür. Ancak bölgede çok sayıda dairenin kiralık olmasından dolayı emsallerin kira değerleri üzerinden % 10'luk bir iskonto yapılması gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ	PAZARLIK PAYI	YAKLAŞIK EMSAL ANALİZİNDEN BULUNAN DEĞER (TL)
1A	33	500,-TL	15,15 TL	0,90	13,65
1+1B	45	500,-TL	11,10 TL	0,90	10,00
1+1C	46	600,-TL	13,05 TL	0,90	11,75
1+1D	50	600,-TL	12,00 TL	0,90	10,80
1+1F	51	550,-TL	10,80 TL	0,90	9,70
1+1H	60	600,-TL	10,00 TL	0,90	9,00
2+1	92	750,-TL	8,15 TL	0,90	7,35
2+1C	107	700,-TL	6,55 TL	0,90	5,90
3+1	127	850,-TL	6,70 TL	0,90	6,05

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(13,65+10,00+11,75+10,80+9,70+9,00+7,35+5,90+6,05)}{9} \cong \mathbf{9,35,-TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

9

Satılık ticari ünitelerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 5.355, 6.155 ve 9.750,-TL'dir. Taşınmazların şerefiyesi emsallerden konum bakımından yaklaşık % 25 oranında daha azdır. Satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(5.355 + 6.155 + 9.750)}{3} \times 0,75 \times 0,90 \cong \mathbf{4.785,-TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

3

Kiralık ticari ünitelerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 35,70, 37,50 ve 38,90 TL'dir. Taşınmazların şerefiyesi 1 sıra no'lu emsallerden konum bakımından yaklaşık % 25 oranında daha azdır. Kiralık olan emsallerin kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payının olabileceği görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{[(35,70 \times 0,75) + (37,50 + 38,90 \times 0,90)]}{3} \cong \mathbf{31,85 TL/ay}$$
 olarak hesaplanmıştır.

3

Not: Konutların emsal analizi ortalamasında sitenin ağırlıklı ortalamasını oluşturan 41, 45, 46, 50, 51, 60, 68,50, 82, 92, 102,15 ve 107 m² tipi kullanım alanına sahip daireler ağırlıklı olarak dikkate alınmıştır. Dükkânların emsal analizi ortalamasında ise ağırlıklı olarak A Çarşı 1, A Çarşı-2 - 2, 3, 4, 5 ve 6 no'lu bağımsız bölümler dikkate alınmıştır. Kiralık dükkânların analizinde A Çarşı 1 no'lu dükkân çok katlı olduğundan analiz dışı tutulmuştur. 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 (bilgi içindir)

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak iş yerlerinin eksik imalâtlarının da tamamlanması durumundaki takdir olunan arsa payı dâhil bugünkü toplam pazar değerleri ile aylık toplam kira değerleri aşağıdaki tabloda zet olarak sunulmuştur. Detaylı tablo rapor ekinde yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	TOPLAM BUGÜNKÜ DEğER (TL)	TOPLAM AYLIK KİRA DEğERİ (TL)
Daire	3.293	253.559,20	429.495.000	2.003.065
İş yeri	77	8.697,37	23.697.000	142.440
TOPLAM	3.370	262.256,57	453.192.000	2.145.505

9.b) Rapora konu, satışı henüz gerçekleşmemiş 199 adet daire ve 75 adet iş yerinin mevcut durumuyla ve eksik imalâtlarının tamamlanması halinde bugünkü pazar değeri

9.b.1) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Satılık ve kiralık emsallerin analizi raporun 23. sayfasındaki (9.a.2) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç başlığı altında yapılmıştır.

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 bugünkü m², toplam pazar değerleri ile aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	BRÜT M ²	EKSİK İMÂLATLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ M ² DEĞERİ (TL)	EKSİK İMÂLATLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE PAZAR DEĞERİ (TL)	EKSİK İMÂLATLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)	EKSİK İMÂLATLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	A	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
2	A	ZEMİN	3	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
3	A	ZEMİN	8	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
4	A	ZEMİN	9	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
5	A	10	121	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
6	A	10	123	MESKEN	102,15	1.674	6,85	171.000	171.000	700
7	A	20	236	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
8	A	24	279	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
9	A	26	305	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
10	A	27	313	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
11	A	27	314	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
12	B	ZEMİN	5	MESKEN	51,00	1.843	10,20	94.000	94.000	520
13	B	1	19	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
14	B	2	31	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
15	B	3	49	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
16	B	7	111	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
17	B	8	139	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
18	B	12	202	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
19	B	12	203	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
20	B	18	298	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
21	B	19	313	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
22	B	19	314	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
23	B	20	317	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
24	B	20	329	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
25	B	20	330	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
26	B	21	345	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
27	B	21	346	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
28	B	25	409	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
29	B	25	410	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
30	B	26	415	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
31	B	26	420	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
32	B	26	422	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
33	B	26	423	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
34	B	26	424	MESKEN	46,00	1.913	10,65	88.000	88.000	490
35	B	26	425	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
36	B	26	426	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
37	B	27	428	MESKEN	51,00	1.882	10,69	96.000	96.000	545
38	B	27	441	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
39	B	27	442	MESKEN	41,00	1.902	11,22	78.000	78.000	460
40	C	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
41	C	ZEMİN	5	MESKEN	33,00	1.970	11,82	65.000	65.000	390
42	C	ZEMİN	6	MESKEN	33,00	1.970	11,82	65.000	65.000	390
43	C	ZEMİN	8	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
44	C	10	122	MESKEN	107,15	1.680	6,63	180.000	180.000	710
45	C	10	123	MESKEN	102,15	1.674	6,85	171.000	171.000	700
46	C	25	292	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
47	C	26	300	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
48	C	26	301	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425

49	D	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
50	D	ZEMİN	9	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
51	D	4	54	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
52	D	10	122	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
53	D	10	126	MESKEN	102,15	1.674	6,85	171.000	171.000	700
54	D	13	162	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
55	D	18	213	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
56	D	18	216	MESKEN	68,50	1.752	9,05	120.000	120.000	620
57	D	21	249	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
58	D	21	250	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
59	D	23	273	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
60	D	25	293	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
61	D	25	299	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
62	D	26	304	MESKEN	107,00	1.682	6,64	180.000	180.000	710
63	D	26	308	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
64	D	27	318	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
65	E	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
66	E	ZEMİN	4	MESKEN	92,00	1.696	6,96	156.000	156.000	640
67	E	3	41	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
68	E	7	80	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
69	E	9	103	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
70	E	10	120	MESKEN	107,15	1.680	6,63	180.000	180.000	710
71	E	10	121	MESKEN	102,15	1.674	6,85	171.000	171.000	700
72	E	17	199	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
73	E	19	218	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
74	E	20	238	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
75	E	20	239	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
76	E	21	247	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
77	E	23	263	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
78	E	23	271	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
79	E	27	307	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
80	E	27	308	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
81	E	27	309	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
82	F	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
83	F	ZEMİN	9	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
84	F	2	24	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
85	F	2	29	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
86	F	2	31	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
87	F	10	126	MESKEN	107,15	1.680	6,63	180.000	180.000	710
88	F	10	127	MESKEN	102,15	1.674	6,85	171.000	171.000	700
89	F	12	147	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
90	F	13	159	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
91	F	16	195	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
92	F	17	210	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
93	F	21	249	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
94	F	23	271	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
95	F	23	274	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
96	F	23	275	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
97	F	23	277	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
98	F	23	278	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
99	F	25	294	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
100	F	25	298	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
101	F	25	300	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780

102	F	27	317	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
103	F	27	318	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
104	G	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
105	G	ZEMİN	4	MESKEN	92,00	1.696	6,96	156.000	156.000	640
106	G	ZEMİN	8	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
107	G	ZEMİN	9	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
108	G	2	24	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
109	G	3	36	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
110	G	9	106	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
111	G	9	107	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
112	G	10	124	MESKEN	107,15	1.680	6,63	180.000	180.000	710
113	G	10	125	MESKEN	102,15	1.674	6,85	171.000	171.000	700
114	G	15	175	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
115	G	15	177	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
116	G	15	178	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
117	G	17	205	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
118	G	19	221	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
119	G	19	227	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
120	G	20	235	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
121	G	21	244	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
122	G	23	266	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
123	G	23	269	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
124	G	23	270	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
125	G	23	273	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
126	G	24	287	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
127	G	25	289	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
128	G	25	293	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
129	G	25	296	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
130	G	26	306	MESKEN	107,00	1.682	6,64	180.000	180.000	710
131	G	27	316	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
132	H	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
133	H	ZEMİN	6	MESKEN	33,00	1.970	11,82	65.000	65.000	390
134	H	ZEMİN	8	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
135	H	ZEMİN	9	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
136	H	1	12	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
137	H	1	21	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
138	H	9	105	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
139	H	9	106	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
140	H	10	119	MESKEN	107,15	1.680	6,63	180.000	180.000	710
141	H	10	120	MESKEN	102,15	1.674	6,85	171.000	171.000	700
142	H	12	140	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
143	H	15	179	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
144	H	16	184	MESKEN	68,50	1.752	9,05	120.000	120.000	620
145	H	17	196	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
146	H	19	219	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
147	H	19	224	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
148	H	20	235	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
149	H	22	253	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
150	H	24	280	MESKEN	45,00	1.911	10,67	86.000	86.000	480
151	H	25	283	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
152	H	25	284	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
153	H	25	286	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
154	H	26	298	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425

155	H	26	299	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
156	H	26	302	MESKEN	107,00	1.682	6,64	180.000	180.000	710
157	H	27	308	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
158	H	27	309	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
159	H	27	310	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
160	I	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
161	I	ZEMİN	9	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
162	I	1	12	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
163	I	1	15	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
164	I	1	19	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
165	I	4	48	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
166	I	5	63	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
167	I	5	64	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
168	I	7	88	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
169	I	7	89	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
170	I	9	112	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
171	I	10	120	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
172	I	10	126	MESKEN	107,15	1.680	6,63	180.000	180.000	710
173	I	10	127	MESKEN	102,15	1.674	6,85	171.000	171.000	700
174	I	12	146	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
175	I	12	147	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
176	I	14	173	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
177	I	16	192	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
178	I	16	195	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
179	I	21	254	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
180	I	26	308	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
181	I	26	309	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
182	I	27	319	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
183	J	ZEMİN	2	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
184	J	ZEMİN	7	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
185	J	ZEMİN	8	MESKEN	127,00	1.496	5,91	190.000	190.000	750
186	J	4	48	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
187	J	7	79	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
188	J	7	86	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
189	J	10	113	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
190	J	10	118	MESKEN	107,15	1.680	6,63	180.000	180.000	710
191	J	12	139	MESKEN	92,00	1.728	7,39	159.000	159.000	680
192	J	17	190	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
193	J	17	191	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
194	J	17	194	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
195	J	22	246	MESKEN	127,00	1.528	6,10	194.000	194.000	775
196	J	25	286	MESKEN	129,00	1.550	6,05	200.000	200.000	780
197	J	26	291	MESKEN	107,00	1.682	6,64	180.000	180.000	710
198	J	26	292	MESKEN	107,00	1.682	6,64	180.000	180.000	710
199	J	27	304	MESKEN	33,00	2.030	12,88	67.000	67.000	425
200	K	ZEMİN	1	İŞ YERİ	158,86	5.187	30,69	725.000	824.000	4.875
201	K	ZEMİN	2	İŞ YERİ	137,51	5.192	30,73	628.000	714.000	4.225
202	K	ZEMİN	3	İŞ YERİ	180,20	5.189	30,66	823.000	935.000	5.525
203	H ÇARŞI	2. BODRUM	1	İŞ YERİ	1.233,00	1.220	6,77	1.204.000	1.504.000	8.345
204	H ÇARŞI	1. BODRUM	2	İŞ YERİ	600,00	1.627	9,01	781.000	976.000	5.405
205	A ÇARŞI	1.B+2.B+ 3.B	1	ASMA KATLI İŞ YERİ	373,70	3.307	18,89	989.000	1.236.000	7.060
206	A ÇARŞI	1.B+2.B+	2	ASMA	473,66	3.051	17,40	1.156.000	1.445.000	8.240

		3.B		KATLI İŞ YERİ						
207	A ÇARŞI	2. BODRUM	4	İŞ YERİ	73,84	3.806	23,90	225.000	281.000	1.765
208	A ÇARŞI	2. BODRUM	5	İŞ YERİ	95,99	3.813	23,96	293.000	366.000	2.300
209	A ÇARŞI	2. BODRUM	6	İŞ YERİ	130,80	3.555	20,87	372.000	465.000	2.730
210	A ÇARŞI	1. BODRUM	7	İŞ YERİ	83,70	3.811	23,66	255.000	319.000	1.980
211	A ÇARŞI	1. BODRUM	8	İŞ YERİ	100,59	3.549	20,73	286.000	357.000	2.085
212	A ÇARŞI	1. BODRUM	9	İŞ YERİ	87,67	2.544	15,85	178.000	223.000	1.390
213	A ÇARŞI	1. BODRUM	10	İŞ YERİ	65,65	2.544	16,30	134.000	167.000	1.070
214	A ÇARŞI	1. BODRUM	12	İŞ YERİ	149,23	2.285	13,64	273.000	341.000	2.035
215	A ÇARŞI	1. BODRUM	13	İŞ YERİ	162,00	2.290	13,55	297.000	371.000	2.195
216	A ÇARŞI	1. BODRUM	14	İŞ YERİ	88,69	2.435	15,11	173.000	216.000	1.340
217	A ÇARŞI	1. BODRUM	15	İŞ YERİ	81,40	2.445	15,11	159.000	199.000	1.230
218	A ÇARŞI	1. BODRUM	16	İŞ YERİ	144,49	2.436	14,43	281.000	352.000	2.085
219	A ÇARŞI	1. BODRUM	17	İŞ YERİ	206,69	2.796	16,04	462.000	578.000	3.315
220	A ÇARŞI	1. BODRUM	18	İŞ YERİ	98,54	2.902	17,91	229.000	286.000	1.765
221	A ÇARŞI	1. BODRUM	19	İŞ YERİ	133,36	2.797	16,46	299.000	373.000	2.195
222	A ÇARŞI	ZEMİN	1	İŞ YERİ	185,07	4.323	25,45	640.000	800.000	4.710
223	A ÇARŞI	ZEMİN	2	İŞ YERİ	48,74	5.088	32,93	199.000	248.000	1.605
224	A ÇARŞI	ZEMİN	3	İŞ YERİ	48,90	5.072	32,82	199.000	248.000	1.605
225	A ÇARŞI	ZEMİN	4	İŞ YERİ	48,90	5.072	32,82	199.000	248.000	1.605
226	A ÇARŞI	ZEMİN	5	İŞ YERİ	48,90	5.072	32,82	199.000	248.000	1.605
227	A ÇARŞI	ZEMİN	6	İŞ YERİ	49,06	5.075	32,72	199.000	249.000	1.605
228	A ÇARŞI	ZEMİN	7	İŞ YERİ	58,45	5.081	32,93	238.000	297.000	1.925
229	A ÇARŞI	ZEMİN	8	İŞ YERİ	104,11	4.572	26,70	381.000	476.000	2.780
230	A ÇARŞI	ZEMİN	9	İŞ YERİ	45,50	2.791	17,69	102.000	127.000	805
231	A ÇARŞI	ZEMİN	10	İŞ YERİ	45,50	2.791	17,69	102.000	127.000	805
232	A ÇARŞI	ZEMİN	11	İŞ YERİ	80,63	2.530	15,94	164.000	204.000	1.285
233	A ÇARŞI	ZEMİN	12	İŞ YERİ	60,39	2.534	15,98	122.000	153.000	965
234	A ÇARŞI	1	13	İŞ YERİ	61,04	2.801	17,53	137.000	171.000	1.070
235	A ÇARŞI	1	14	İŞ YERİ	26,39	2.804	18,19	59.000	74.000	480
236	A ÇARŞI	1	15	İŞ YERİ	41,77	2.801	17,96	93.000	117.000	750
237	A ÇARŞI	1	16	İŞ YERİ	39,35	2.795	17,66	88.000	110.000	695
238	A ÇARŞI	1	17	İŞ YERİ	53,43	2.807	18,06	120.000	150.000	965
239	A ÇARŞI	1	18	İŞ YERİ	53,59	2.799	18,01	120.000	150.000	965
240	A ÇARŞI	1	19	İŞ YERİ	53,59	2.799	18,01	120.000	150.000	965
241	A ÇARŞI	1	20	İŞ YERİ	53,76	2.809	17,95	121.000	151.000	965
242	A ÇARŞI	1	21	İŞ YERİ	53,76	2.809	17,95	121.000	151.000	965
243	A ÇARŞI	1	22	İŞ YERİ	66,55	2.705	16,90	143.000	180.000	1.125
244	A ÇARŞI	1	23	İŞ YERİ	89,05	2.695	16,84	192.000	240.000	1.500
245	A ÇARŞI	1	24	İŞ YERİ	45,50	2.440	15,27	89.000	111.000	695
246	A ÇARŞI	1	25	İŞ YERİ	45,50	2.440	15,27	89.000	111.000	695
247	A ÇARŞI	1	26	İŞ YERİ	80,63	2.294	14,57	148.000	185.000	1.175
248	A ÇARŞI	1	27	İŞ YERİ	60,23	2.291	14,20	110.000	138.000	855
249	A ÇARŞI	2	28	İŞ YERİ	201,42	2.537	14,62	409.000	511.000	2.945
250	A ÇARŞI	2	29	İŞ YERİ	39,35	2.541	16,26	79.000	100.000	640
251	A ÇARŞI	2	30	İŞ YERİ	53,59	2.538	15,95	109.000	136.000	855
252	A ÇARŞI	2	31	İŞ YERİ	53,59	2.538	15,95	109.000	136.000	855
253	A ÇARŞI	2	32	İŞ YERİ	53,59	2.538	15,95	109.000	136.000	855
254	A ÇARŞI	2	33	İŞ YERİ	53,76	2.548	16,93	109.000	137.000	910
255	A ÇARŞI	2	34	İŞ YERİ	53,76	2.548	16,93	109.000	137.000	910
256	A ÇARŞI	2	35	İŞ YERİ	66,55	2.539	16,08	135.000	169.000	1.070
257	A ÇARŞI	2	36	İŞ YERİ	157,87	2.540	14,92	321.000	401.000	2.355

258	A ÇARŞI	2	37	İŞ YERİ	45,50	2.440	15,27	89.000	111.000	695
259	A ÇARŞI	2	38	İŞ YERİ	45,50	2.440	15,27	89.000	111.000	695
260	A ÇARŞI	2	39	İŞ YERİ	80,63	2.294	14,57	148.000	185.000	1.175
261	A ÇARŞI	2	40	İŞ YERİ	60,23	2.291	14,20	110.000	138.000	855
262	A ÇARŞI	3	41	İŞ YERİ	293,55	2.541	14,58	597.000	746.000	4.280
263	A ÇARŞI	3	42	İŞ YERİ	39,35	2.541	16,26	79.000	100.000	640
264	A ÇARŞI	3	43	İŞ YERİ	53,59	2.538	15,95	109.000	136.000	855
265	A ÇARŞI	3	44	İŞ YERİ	53,59	2.538	15,95	109.000	136.000	855
266	A ÇARŞI	3	45	İŞ YERİ	53,59	2.538	15,95	109.000	136.000	855
267	A ÇARŞI	3	46	İŞ YERİ	53,76	2.548	16,93	109.000	137.000	910
268	A ÇARŞI	3	47	İŞ YERİ	53,76	2.548	16,93	109.000	137.000	910
269	A ÇARŞI	3	48	İŞ YERİ	66,55	2.539	16,08	135.000	169.000	1.070
270	A ÇARŞI	3	49	İŞ YERİ	174,55	2.544	15,01	355.000	444.000	2.620
271	A ÇARŞI	3	50	İŞ YERİ	45,50	2.440	15,27	89.000	111.000	695
272	A ÇARŞI	3	51	İŞ YERİ	45,50	2.440	15,27	89.000	111.000	695
273	A ÇARŞI	3	52	İŞ YERİ	80,63	2.294	14,57	148.000	185.000	1.175
274	A ÇARŞI	3	53	İŞ YERİ	60,25	2.290	14,19	110.000	138.000	855
					TOPLAM	24.736,62	TOPLAM	45.604.000	50.052.000	260.880

Değerlemeye konu taşınmazların bugünkü toplam pazar değerleri ile aylık toplam kira değerleri aşağıdaki tabloda özet olarak sunulmuştur.

KULLANIM FONKSİYONU	ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM KULLANIM ALANI (m2)	HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE PAZAR DEĞERİ (TL)	EKSİK İMALÂTLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)	EKSİK İMALÂTLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Daire	199	16.189,25	26.816.000	26.816.000	121.330
İş yeri	75	8.547,37	18.788.000	23.236.000	139.550
TOPLAM	274	24.736,62	45.604.000	50.052.000	260.880

9.b.2) 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 % 6’dır. (Yaklaşık 200 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki aylık toplam kira geliri raporun (9.b.1) bölümünde 260.880,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise; 260.880,-TL x 12 ay = 3.130.560,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri;

% 6 = 3.130.560,-TL / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

Taşınmazların Eksik İmalâtlarının Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Pazar Değeri = **52.176.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Not: Rapor konusu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin ortalama 200 ayda (~ 16,50 yılda) kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (200 ay / 12 ≈ 16,5 yıl; 1/16,5 yıl ≈) % 6 olarak hesaplanmıştır.

9.b.3) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER	
Emsal Karşılaştırma	Halihazır inşaat seviyeleriyle toplam pazar değeri	45.604.000,-TL
	Eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	50.052.000,-TL
Gelir İndirgeme	Eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	52.176.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında az da olsa 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 bağımsız bölümlerin halihazır inşaat seviyeleri ile toplam pazar değeri için **45.604.000,-TL**; eksik imalâtların tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri için ise **50.052.000,-TL** takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların toplam aylık kira değerleri raporun (9.b.1) bölümünde **260.880,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Innovia 3. Etap Projesi bünyesindeki satışı henüz gerçekleşmemiş 199 adet daire ve 75 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 aşağıdadır.

	TL	USD	EURO
Bağımsız bölümlerin (199 adet daire ve 75 adet iş yeri) halihazır inşaat seviyeleriyle toplam pazar değeri	45.604.000	22.630.000	16.785.000
Bağımsız bölümlerin (199 adet daire ve 75 adet iş yeri) eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	50.052.000	24.840.000	18.420.000
Bağımsız bölümlerin (199 adet daire ve 75 adet iş yeri) eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam aylık kira değeri	260.880	130.000	95.000

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0150 TL ve 1,-EURO = 2,7170 TL olarak dikkate alınmıştır.

Taşınmazların eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki KDV dâhil toplam pazar değeri 54.502.640,-TL'dir. Taşınmazların eksik imalâtlarının tamamlanması durumundaki KDV dâhil toplam aylık kira değeri ise 307.838,40 TL'dir. KDV oranı konutlarda % 1; iş yerlerinde % 18 olarak alınmıştır. KDV oranı tüm taşınmazların aylık kira değerlerinde % 18 olarak alınmıştır.

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

İşbu revize rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2013
Rapor revize tarihi: 28 Ağustos 2014
(Ekspertiz tarihi: 20 - 26 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Şaban İNAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- İmar durumu yazısı ve örneği (2 sayfa)
- Yapı ruhsatları (11 adet)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (3 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Tüm bağımsız bölümlerin bilgi amaçlı bugünkü değerini gösterir liste (54 sayfa)
- Mülkiyet durumu açıklaması (1 sayfa)
- Tapu suretleri (Ekli klasör)
- TAKBİS yazıları (Ekli klasör)