



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No.37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** +90 216 545 48 66 • 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
**Faks** +90 216 339 02 81

**ePosta** bilgi@lotusgd.com

**www.lotusgd.com**

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENYURT / İSTANBUL

(10 adet işyeri)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**Rapor No: 2014 / 3061**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
7.1.	İMAR DURUMU.....	9
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	12
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	12
8.4.	ULAŞIM.....	13
9.	İNNOVİA PROJESİ.....	14
10.	YAPILARIN ÖZELLİKLERİ.....	16
10.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	16
10.2.	AÇIKLAMALAR.....	17
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
12.	DEĞERLENDİRME.....	18
13.	FİYATLANDIRMA.....	19
13.1.	PİYASA DEĞERİ.....	19
13.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	25
14.	SONUÇ.....	27

## 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, Innovia Projesi, 1. Etap Sosyal Bina (8. Blok), 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 nolu işyerleri (2949 Ada, 7 nolu parsel)  
Esenyurt / İSTANBUL

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 442 - 2014/020 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 28 Aralık 2014

**RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014

**DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 10 adet işyeri

**DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ekşinoz Köyü, 2949 ada, 7 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : "Ticaret+Konut Alanı", Kaks:2,50, Taks:0,40 (Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu ve mülkiyeti Development Finance İnşaat Pazarlama ve Tic. Ltd. Şti'ye ait olan 10 adet işyerinin satış ve kira değerlerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İNNOVIA PROJESİ 1. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 10 ADET İŞYERİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	20.965.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Öznur AKTULAN (SPK Lisans Belge No: 401665)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, İnnovia Projesi, 1. Etap, Sosyal Bina (8. Blok), 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 nolu işyerleri (2949 Ada, 7 nolu parsel) Esenyurt / İSTANBUL

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 442 - 2014/020 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 442

**RAPOR NO** : **2014/3060**

**DEĞERLEME TARİHİ** : 28 Aralık 2014

**RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu ve mülkiyeti Development Finance İnşaat Pazarlama ve Tic. Ltd. Şti'ye ait olan 10 adet işyerinin satış ve kira değerlerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR** : M. Kıvanç KILVAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Öznur AKTULAN  
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER** :

RAPOR TARİHİ	03.10.2011	23.01.2013
RAPOR NUMARASI	2011/3437	2012/2729
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	61.000 (Kira Değeri)	62.000 (Kira değeri)

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	: (0216) 545 48 66 - 67  (0216) 545 95 29  (0216) 545 88 91  (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	: (0216) 339 02 81
<b>İRTİBAT BÜROLARI</b>	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
<b>E-POSTA</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 10 Ocak 2005
<b>SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>TARİH ve KARAR NO</b>	
<b>BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>TARİH ve KARAR NO</b>	
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: 75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15 Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 709 37 45
<b>FAKS NO</b>	: (212) 353 09 09
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 23.12.1997
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 235.115.706,01-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, 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 ili, Merkez ilçesi, Barbaros köyü, Tavanlıçeşme mevki, 201 ada1 nolu ile 8103 ve 8104 no'lu parseller (toplam 8.166 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3 adet arsa)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 ve 38 nolu parsellerde toplam 21.069,45 m<sup>2</sup> hisse
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parseldeki Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezi'nde 12 adet natamam işyeri
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta 19 adet daire (16 adedi tam, 3 adedi hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Eşkinöz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'taki 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binasında %70 pay
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, eşkiniz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta (771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen İnnovia projesi 2. etap'ta toplam 56 adet daire (51 adedi tam, 5 adedi hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen İnnovia Projesi 2. etap'ta toplam 171 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etapta 176 adet daire (167 adedi tam, 9 adet hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etapta 41 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etapta 5.281 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etapta 121 adet ticari ünite
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü Körfez projesinde toplam 121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 20 adet parsel (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m<sup>2</sup>),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesinde, toplam 59.900,22 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 7 adet parsel
- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu üzerinde konumlu Yeşil Plaza binasında %50 hisse

## 5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliklere yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 6. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: Development Finance İnşaat Pazarlama ve Tic. Ltd. Şti.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Esenyurt
<b>KÖYÜ</b>	: Eşkinöz
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 2949
<b>PARSEL NO</b>	: 7
<b>NİTELİĞİ</b>	: B.A.K. 7 blok bina sosyal tesis kafe ve arsası (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 58.240,13 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 4353
<b>CİLT NO</b>	: 53
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 07.02.2008

Sıra No	Niteliği	Blok No	Kat No	B. Bölüm No	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m2)	Sahife No
1	İşyeri	8	2. bodrum	1	730117 / 145600325	292,05	5205
2	İşyeri	8	2. bodrum	2	455796 / 145600325	182,32	5206
3	İşyeri	8	1. bodrum	3	1214295 / 145600325	485,72	5207
4	İşyeri	8	1. bodrum	4	84407 / 145600325	33,76	5208
5	İşyeri	8	1. bodrum	5	318635 / 145600325	127,45	5209
6	İşyeri	8	1. bodrum	6	54864 / 145600325	21,95	5210
7	İşyeri	8	1. bodrum	7	51699 / 145600325	20,68	5211
8	İşyeri	8	zemin	8	506440 / 145600325	202,58	5212
9	İşyeri	8	zemin	9	506440 / 145600325	202,58	5213
10	İşyeri	8	1	10	401986 / 145600325	160,79	5214

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.



## 6.2. Tapu Takyidatı

İlgilisinin isteği üzere taşınmazların takyidat incelemesi yapılmamıştır.

## 6.3. Takyidat Açıklamaları

İlgilisinin isteği üzere taşınmazların takyidat incelemesi yapılmamıştır.

**Taşınmazların GYO portföyüne alınmak istenmeleri durumunda takyidat incelemelerinin yapılması gerekmektedir.**

# 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

## 7.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret+Konut**" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) **Kaks:** 2,50
- 2) **Taks:** 0,40
- 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.
- 4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;
  - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.
  - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.
  - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.
  - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.

- Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.
- Yukarıdaki şartları sağlama ve toplulaştırma sonucu;
  - Parsel büyüklüğünün 5000 m<sup>2</sup> ile 10000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,
  - Parsel büyüklüğünün 10000 m<sup>2</sup> ile 15000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,
  - Parsel büyüklüğünün 15000 m<sup>2</sup> ile 20000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve
  - Parsel büyüklüğünün 20000 m<sup>2</sup> ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

## 7.2. İmar dosyası incelemesi

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı **218.630 m<sup>2</sup>** 'dir.

## 7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

## 7.4. Yapı Denetim Firması

**(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu İnnovia Projesi'nin yapı denetimleri Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

## 7.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

### 7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

#### 7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri (Yeşil GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller)

İlgilisinin isteği üzere taşınmazların takyidat incelemesi yapılmamıştır.

### 7.5.2. Belediye Bilgileri

#### 7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır.

Parsel 15.10.2010 tarihli Esenyurt 3. Etap Uygulama İmar Planı'nda Ticaret+Konut lejantlı ve E:2,50 imar şartına tabi idi.

## 8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan İnnovia Projesinin 1. Etabındaki sosyal bina bünyesinde yer alan **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9** ve **10** nolu **işyerleridir**.

Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir.

## 8.2. Bölge Analizi

İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

1980'li yılların sonuna doğru gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelen bölgeye olan talep, Beylikdüzü - TEM bağlantı yolunun da faaliyete geçmesiyle en üst düzeye ulaşmıştır.

Bu bağlamda Avrupa Yakası'ndaki en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri olan Beylikdüzü ve Esenyurt Bölgeleri, Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İstanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri, Fi-Tower ve İnnovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Fatih Üniversitesi, Beykent Üniversitesi gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Migros, Real, Carrefour, Beylicium, Marka City, Marmara Park gibi büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir bölge haline gelmiştir.

## 8.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

#### **8.4. Ulaşım**

Innovia Projesi'nin ulaşım bağlantısı E-5 (D-100) Karayolu ile Avcılar'da Büyükçekmece istikametine giderken Haramidere'yi geçtikten sonra

- a) E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause ve Real Alışveriş Merkez'lerinin yanından sağa dönülerek varılan 7. Cadde takiben veya
- b) E-5 Karayolu Bizimkent sapağından Esenyurt yönüne dönülerek Atatürk Bulvarı ve Ufuk Caddesi takiben

sağlanmaktadır.

E-5 (D100) Karayolu'na alternatif olarak daha uzun olmakla birlikte TEM yolu da kullanılmaktadır. TEM Otoyolu'nun kullanılması durumunda gelinen istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilmektedir.

#### **Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.**

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 500 m.
- Avcılar'a..... 6,5 km.
- Büyükçekmece'ye..... 7 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 17 km.

## 9. İNNOVIA PROJESİ

İnnovia Projesi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmektedir. Etaplar halinde gerçekleştirilen İnnovia Projesi tamamlandığında, toplam konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır.

Halihazırda;

- 1, 2 ve 3. etaptaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamış (Ticari ünitelerin kaba inşaatları, doğramaları, giydirme cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır. (2. Etap'ta konumlu O Blok'un inşaatına başlanmamış)),
- 4. etap inşa halindedir.

Etaplardaki Yeşil GYO'ya ait olan bağımsız bölümler ile stoktaki bağımsız bölümlerin adetlerini gösterir tablo aşağıdadır.

ETAPLAR	MÜLKİYETİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (**)		
	Tam	Hisseli	Toplam	Tam	Hisseli	Toplam
Innovia-I Konut	85	5	90	16	3	19
Innovia-II.I Konut	881	5	886	16	5	21
Innovia-II.II Konut	504	5	509	35		35
Innovia-III Konut	1.739	14	1.753	167	9	176
<b>Toplam</b>	<b>3.209</b>	<b>29</b>	<b>3.238</b>	<b>234</b>	<b>17</b>	<b>251</b>

Innovia-I Ticari	6		6	6		6
Innovia-I Kreş		1	1		1	1
Innovia-II.I Ticari	30		30	17		17
Innovia-II.II Ticari	172		172	154		154
Innovia-III Ticari	59		59	41		41
<b>Toplam</b>	<b>267</b>	<b>1</b>	<b>268</b>	<b>218</b>	<b>1</b>	<b>219</b>

<b>Toplam</b>	<b>3.476</b>	<b>30</b>	<b>3.506</b>	<b>452</b>	<b>18</b>	<b>470</b>
---------------	--------------	-----------	--------------	------------	-----------	------------

(\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ne ait olup bir kısmı için gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış olanlar.

(\*\*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ne ait gayrimenkullerin bir kısmının satış işlemi sözleşme ile yapılmış olup portföyde yer alan gayrimenkuller fiili olarak satış işlemi yapılmamış gayrimenkuller.

### **Innovia Projesi 1. Etabı:**

58.240,13 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.

Innovia Projesi 1. etabının bünyesinde,

- Açık ve Kapalı yüzme havuzu, jakuzi
- Seyir ve güneşlenme terasları
- Yürüme, koşu ve bisiklet yolları
- Şelale
- Çocuk oyun alanı ve havuzu
- Fitnesscenter
- Açık ve kapalı spor alanları
- Tenis kortu
- Basketbol sahası
- Mini futbol sahası ve mini golf
- Plaj voleybolu
- Sauna ve Türk hamamı
- Sosyal tesis ve ticaret üniteleri
- Açık ve kapalı otopark
- 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi

bulunmaktadır.

## 10. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ

### 10.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık/Blok
<b>YAPININ YAŞI</b>	: 5
<b>KAT ADEDİ</b>	: 4 (2 bodrum + zemin + 1 normal kat)
<b>TOPLAM ALANI (*)</b>	: <i>Bkz. Açıklamalar/Sayfa 17</i>
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
<b>HAVALANDIRMA SİSTEMİ</b>	: Mevcut
<b>YÜRÜYEN MERDİVEN</b>	: Mevcut (4 adet)
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Kapalı ve açık otopark alanları mevcuttur.
<b>KİRA KABİLİYET</b>	: "Kiralabilirlik,, özelliğine sahiptirler.

(\*) Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yer alan kat irtifakına esas onaylı mimari projeleri üzerinde yapılan ölçümlerden elde edilmiştir.



## 10.2. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar İnnovia projesi 1. Etap bünyesindeki Sosyal binada konumlu olan **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9** ve **10** nolu işyerleridir.
- Sosyal Bina, 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.
- Binanın 2. bodrum katında 1 ve 2 nolu; 1. bodrum katında, 3, 4, 5, 6, 7 nolu; zemin katında, 8 ve 9 nolu; 1. normal katında 10 nolu işyerleri bulunmaktadır.
- Tüm katlarda bay-bayan WC'leri yer almaktadır.
- Rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları kat ve kat irtifakına esas onaylı mimari projesi üzerinden ölçümlenen kullanım alanları ile kullanım fonksiyonları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Niteliği	Kat No	B. Bölüm No	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Kullanım Fonksiyonu
1	İşyeri	2. bodrum	1	675	Bowling, sports bar ve mutfak
2	İşyeri	2. bodrum	2	420	Çocuk oyun alanı ve mutfak
3	İşyeri	1. bodrum	3	1.075	Market, depo ve market depo
4	İşyeri	1. bodrum	4	80	Dükkân
5	İşyeri	1. bodrum	5	50	Dükkân
6	İşyeri	1. bodrum	6	290	2 adet dükkan, eczane, poliklinik ve depo
7	İşyeri	1. bodrum	7	25	Dükkân
8	İşyeri	zemin	8	470	Yemek alanı ve mutfak
9	İşyeri	zemin	9	470	Yemek alanı ve mutfak
10	İşyeri	1	10	390	Danışma/Hol, 2 adet toplantı odası, 4 adet oda, bay-bayan WC'leri

- Halihazırda 3 nolu işyeri İnnovia örnek daireler gösterim alanı; 4 nolu işyeri kuaför; 5 nolu işyeri Tobacco Shop; 8 ve 9 nolu işyerleri Innovia satış ofisi; 10 nolu işyeri ise Innovia Müşteri Hizmetleri tarafından kullanılmaktadır.
- Diğer işyerleri henüz kiralanmadığı için boş durumdadır.
- Kat hollerinin zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Katlar arası irtibat, basamakları ahşap kaplı çelik merdiven ile her katta iniş ve çıkış olmak üzere 2'şer adet yürüyen merdivenle sağlanmaktadır.

## 11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek deüerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında işyeri olarak kullanımlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünölmektedir.

## 12. DEğERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### **Olumlu etkenler:**

- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olan İnnovia projesi 1. etap bünyesinde konumlu olmaları,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan, basketbol sahası vb.) mevcudiyeti,
- Tamamlanmış alt yapıları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Ticari potansiyelleri,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi.

### **Olumsuz etken :**

- Ulaşımın kolay olmasına rağmen projenin şehir merkezine (göreceli olarak) uzak olması.

## 13. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar dikkate alınarak yapılmıştır.

I. Piyasa Değeri

II. Aylık Kira Değeri

### 13.1. Piyasa Değeri

**Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

#### 13.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, Esenyurt-Beylikdüzü bölgesinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzeri yatırımlardaki pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için satış ofisiyle görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

#### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0212 872 00 83)

İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 54 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 950.000,-TL bedelle satılıktır. (~17.593,-TL /m<sup>2</sup>)

- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0531 859 59 85)

İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde AVM içerisinde konumlu, 76 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. (~11.842,-TL /m<sup>2</sup>)

- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi:0533 934 45 89)  
İnnovia projesi 3. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 286 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3 katlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~**10.140,-TL /m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi:0212 855 67 55)  
İnnovia projesi 1. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı asma katlı dükkan 1.650.000,-TL bedelle satılıktır. (~**9.167,-TL /m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0212 420 04 04)  
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 36 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 460.000,-TL bedelle satılıktır. (~**12.778,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi:0507 559 13 12)  
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, caddeye cepheli, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (**10.000,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 7 :** (Emlak Ofisi:0212 853 23 30)  
Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Fi Tower projesi bünyesinde konumlu, sokağa cepheli 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 640.000,-TL bedelle satılıktır. (~**3.556,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 8 :** (Emlak Ofisi:0541 391 33 31)  
İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 8.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**33,-TL /m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 9 :** (Emlak Ofisi:0212 852 00 76)  
İnnovia projesi 3. Etap çarşıda konumlu, 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 3.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**54,-TL /m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 10 :** (Emlak Ofisi:0532 051 14 05)  
İnnovia projesi 3. Etap pasaj bünyesinde konumlu, 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**42,-TL /m<sup>2</sup>**)

### **Emsal Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 3.000-15.000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür. Ortalama m<sup>2</sup> birim değer ise pazarlık payı da dikkate alınarak 9.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise işyerlerinin rayiç kira değerlerinin ortalama 20-50 TL/m<sup>2</sup> mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup pazarlık payı da dikkate alınarak ortalama m<sup>2</sup> birim değer 35,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

### Ulaşılan Sonuç

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak rapora konu işyerlerinin yer aldığı İnnovia 1. Etap projesinin lokasyonu, işyerlerinin site bünyesindeki konumları, kullanım alanları ile mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim değerleri ve arsa payı dahil satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Niteliği	Blok No	Kat No	B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL)
1	İşyeri	8	2. bodrum	1	675	4.350	2.935.000
2	İşyeri	8	2. bodrum	2	420	4.360	1.830.000
3	İşyeri	8	1. bodrum	3	1.075	3.380	3.635.000
4	İşyeri	8	1. bodrum	4	80	9.190	735.000
5	İşyeri	8	1. bodrum	5	50	10.900	545.000
6	İşyeri	8	1. bodrum	6	290	4.340	1.260.000
7	İşyeri	8	1. bodrum	7	25	10.800	270.000
8	İşyeri	8	Zemin	8	470	7.970	3.745.000
9	İşyeri	8	Zemin	9	470	9.180	4.315.000
10	İşyeri	8	1	10	390	4.350	1.695.000
<b>Toplam</b>							<b>20.965.000</b>

### 13.1.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler <sup>1</sup> dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

<sup>1</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

## 1. Arsa değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

## Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### ➤ Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0532 606 27 23)

Taşınmazlar ile aynı bölgede, ara sokakta konumlu, 455 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Kat adedi:5, İnşaat nizamı:Bitişik imar şartlarına sahip, Konut lejantlı arsa 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (2.637,-TL/m<sup>2</sup>)

### ➤ Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0212 853 00 51)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 7.851 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:2,07, H:18,50 imar şartlarına sahip, Konut lejantlı arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.911,-TL/m<sup>2</sup>)

### ➤ Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0532 648 77 25)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 22.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, E:1,50, H:30,50 imar şartlarına sahip, Konut lejantlı arsa 24.200.000,-TL bedelle satılıktır. (1.100,-TL/m<sup>2</sup>)

## Emsal Analizi

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		2.637 TL	1.911 TL	1.100 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 2.370	(% 10) 1.720 TL	(% 10) 990 TL
Alan Düzeltmesi	1.729,88	455 % 0	7.851 % 10	22.000 % 5
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Ticaret+Konut (E:2,50 Taks:0,40)	Konut (Kat adedi:5 İnşaat nizamı:Bitişik) -%30	Konut (E:2,07 H:18,50) % 10	Konut (E:1,50 H:18,50) % 65
Konum		%20	%10	%10
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzetme		-% 10	%30	% 80
Düzeltilmiş Değer	2.050 TL	2.130 TL	2.240 TL	1.780 TL

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binaların mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m<sup>2</sup> fiktif birim değeri 2.050,-TL olarak belirlenmiştir.**

Buna göre bağımsız bölümlerin toplam arsa payı değeri,

$1.729,88 \text{ m}^2 \times 2.050,-\text{TL} \cong \mathbf{3.550.000,-\text{TL}}$  olarak belirlenmiştir.

## 2. İnşai değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup>** birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Taşınmazların çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin 1.100 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Yapının yaşı (~7) itibariyle yıpranma payı % 10 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m<sup>2</sup> bina değeri için 990 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu dairelerin;

Toplam inşaat alanı : 3.945 m<sup>2</sup>'dir.

Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri = 990,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m<sup>2</sup> birim değer  
= 3.945 m<sup>2</sup> x 990,-TL/m<sup>2</sup>  
≅ **3.910.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## Ulaşılan Sonuç

Özet olarak konu dairelerin İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
3.550.000	3.910.000	<b>7.460.000</b>

### 13.1.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m<sup>2</sup> satış değeri : 8.500 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 35 TL

Satış Değeri / kira değeri : 8.500 / 35 = 242,86 Ay /12 Ay = 20,24 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 20,24  $\cong$  % 4,9 olarak belirlemiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.



Blok No	Kat No	B.Bölüm No	Kullanım Alanı	Aylık Birim Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
8	2. bodrum	1	675	18	12.110	145.314	0,049	2.966.000
8	2. bodrum	2	420	18	7.535	90.418	0,049	1.845.000
8	1. bodrum	3	1.075	14	14.835	178.020	0,049	3.633.000
8	1. bodrum	4	80	37	2.981	35.770	0,049	730.000
8	1. bodrum	5	50	44	2.208	26.496	0,049	541.000
8	1. bodrum	6	290	18	5.203	62.431	0,049	1.274.000
8	1. bodrum	7	25	44	1.104	13.248	0,049	270.000
8	Zemin	8	470	32	15.242	182.905	0,049	3.733.000
8	Zemin	9	470	37	17.512	210.146	0,049	4.289.000
8	1	10	390	18	6.997	83.959	0,049	1.713.000
<b>TOPLAM</b>			<b>3.945</b>	<b>-</b>	<b>85.726</b>	<b>1.028.707</b>		<b>20.994.000</b>

### 10.1.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Görüleceği üzere taşınmazların değer tespiti kullanılması mümkün olan üç yöntemle hesaplanmıştır.

<b>İNNOVIA PROJESİ 1. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 10 ADET İŞYERİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ</b>	
<b>KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	20.965.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	7.460.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	20.994.000

**Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazlarının toplam değeri 20.965.000,-TL; aylık kira değerleri toplamı ise 85.726,-TL olarak belirlenmiştir.**

### 13.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ticari ünitelerin rayiç kira değerlerinin ortalama 20-50 TL/m<sup>2</sup> mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmazların kira değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. **Taşınmazların aylık kira değerleri için toplam 85.726,-TL hesap ve takdir edilmiştir.**

Ayrıca taşınmazların net 1.020 m<sup>2</sup>'lik kısmının (3 adet bağımsız bölüm) 16.000 TL/ay bedelle kiracı kullanımında olduğu bilgisi edinilmiştir.

### **13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina bağlığı altında yer alabilirler. Ancak portföyde yer almadıklarından isteğiniz üzere tapu takyidat incelemesi yapılmamıştır.

### **13.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kisimlerin Değerleme Analizi**

Kat mülkiyetine geğilmiş olan rapor konusu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmış olup ana gayrimenkulün müşterek kısımlarının değer bağımsız bölümlerin değerlerine yansıtılmıştır.

### **13.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### **13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

İlgilisinin isteği üzere taşınmazların takyidat incelemeleri yapılmamıştır. GYO portföyüne alınmak istenmeleri durumunda takyidat incelemelerinin yapılması gerekmektedir.

### **13.8. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Kat mülkiyetine geğilmiş olup bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

### **13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların GYO portföyüne alınmak istenmeleri durumunda takyidat incelemelerinin yapılması gerekmektedir. Diğer hususlar ağıısından taşınmazların "bina" bağlığı altında GYO portföyüne alınmalarında sakınca bulunmamaktadır.

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **10 adet işyerinin** yerinde yapılan incelemesinde ana gayrimenkuldeki konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

**1. Arsa payları dahil toplam değeri için,**

**20.965.000,-TL** (Yirmimilyondokuzyüzaltmışbeşbin Türk Lirası)

(20.965.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (\*) ≅ **7.419.000,-Euro**)

(20.965.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (\*) ≅ **9.025.000,-USD**)

**2. Aylık kira değeri için ise,**

**85.726,-TL** (Seksenbeşbinyediyüzyirmi altı Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(85.726,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (\*) ≅ **30.335,-Euro**)

(85.726,-TL ÷ 2,323 TL/USD (\*) ≅ **36.903,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,826 TL; 1,- USD = 2,323 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam piyasa değeri 24.738.700 TL ; KDV dahil toplam kira değeri ise 101.156,68 TL'dir.

**Taşınmazların GYO portföyüne alınmak istenmeleri durumunda takyidat incelemelerinin yapılması gerekmektedir. Diğer hususlar açısından taşınmazların "bina" başlığı altında GYO portföyüne alınmalarında sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

(Değerleme tarihi: 28 Aralık 2014)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

**Eki :**

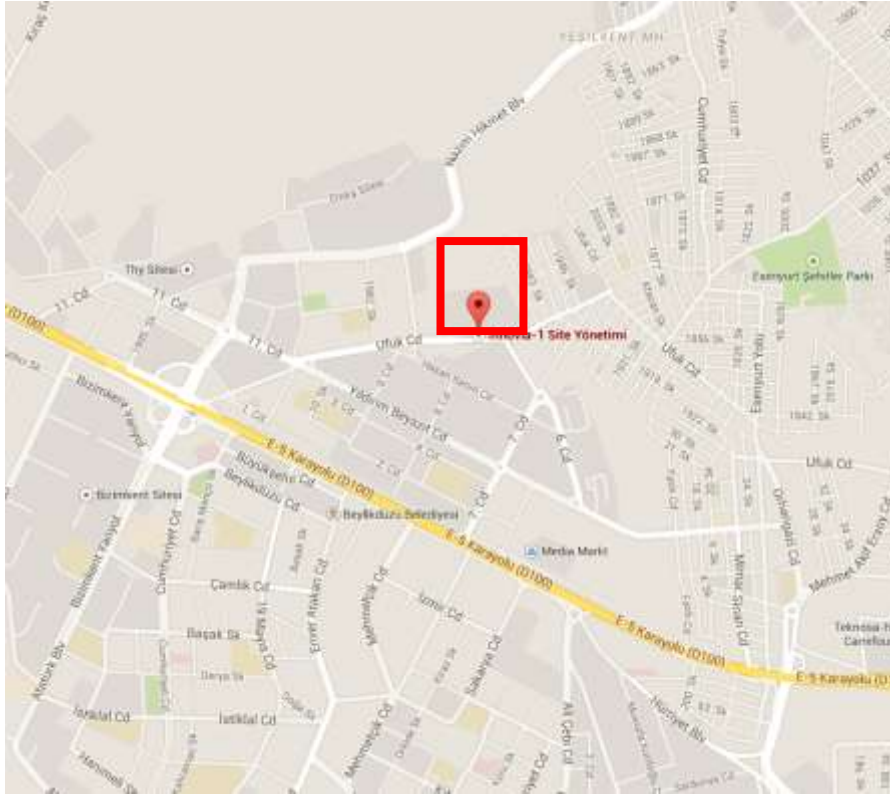
- Uydu görüntüsü ve konum krokisi
- Vaziyet planı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar (8 adet/4 sayfa)
- Resmi imar yazısıve imar durum örneği
- Kat planları
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Öznur AKTULAN**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401665)



Uydu görüntüsü



Konum krokisi



**Vaziyet Planı**





## FOTOĞRAFLAR (ARŞİV/GÜNCEL)













T.C  
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI: 56517060

KONU: İmar Planları hk.

30260/163252

15.12.2014

19.12

Yeşil GYO A.Ş.  
Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18  
Cevizlibağ/İSTANBUL

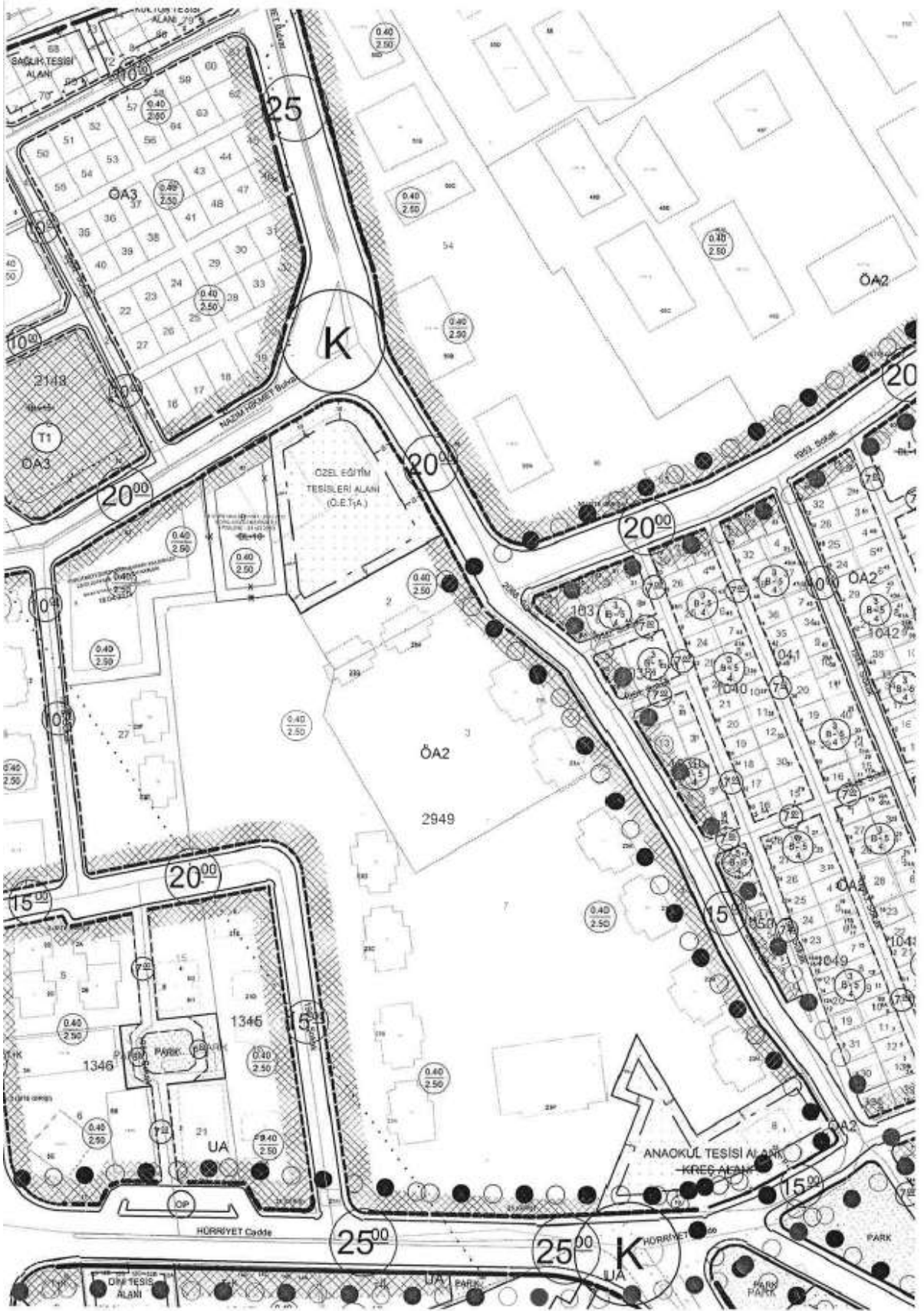
İlgi: 12.12.2014 tarih ve 143257/37264 sayılı dilekçeniz.

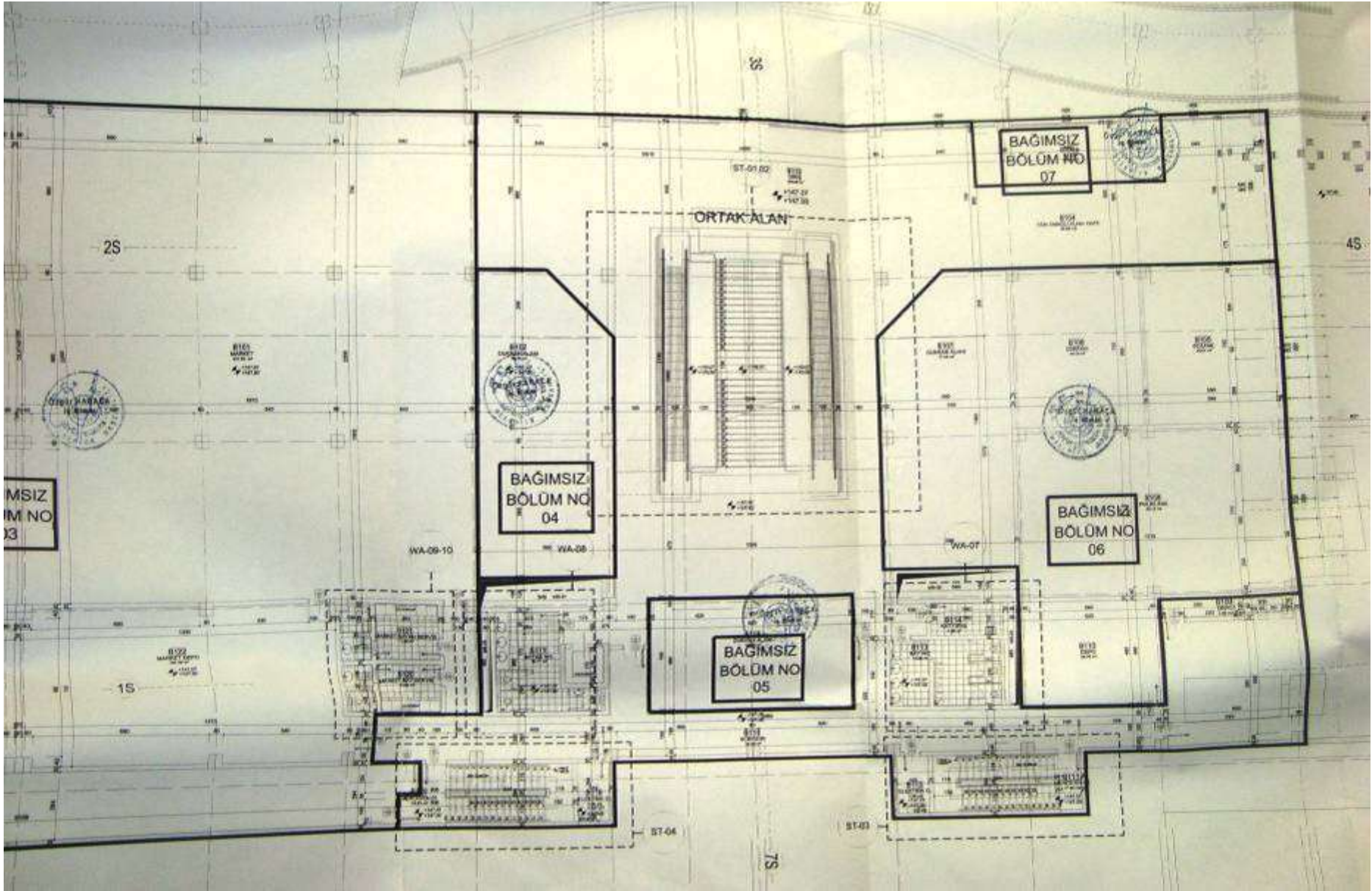
İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz, Esenyurt ilçesi Cumhuriyet Mahallesi 2949 ada 7 parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1527 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Kaks:0.40 Taks:2.50 Ticaret+Konut Alanında** kalmaktadır. Yol alanından etkilenmektedir.

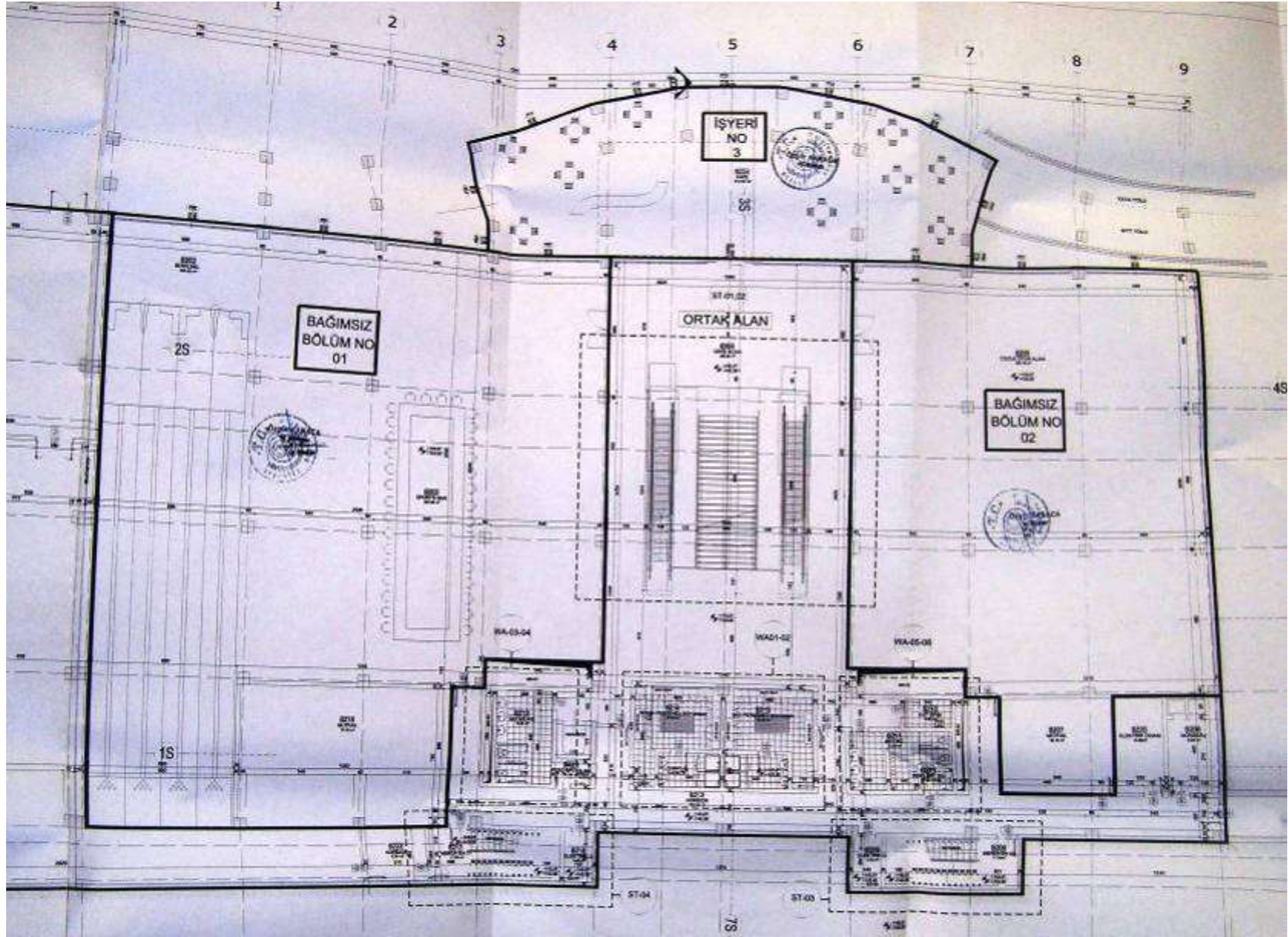
Bilgilerinize rica ederim.

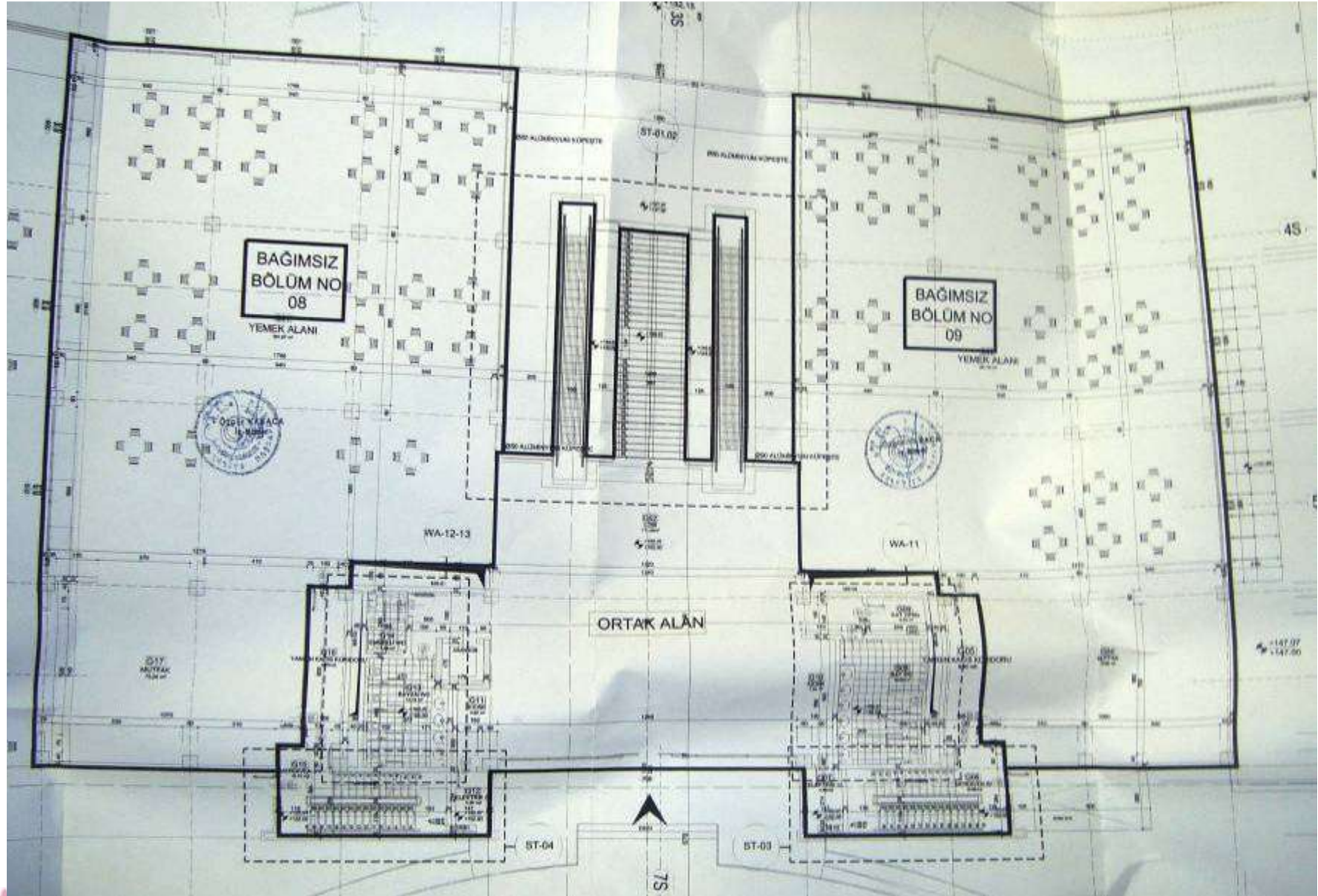
Mustafa AKBOĞA  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü - Doğan Araslı Bulvarı 34510 ESENYURT / İSTANBUL  
TEL : (0212) 622 03 33 Fax : (0212) 622 03 99 www.esenyurt.bel.tr

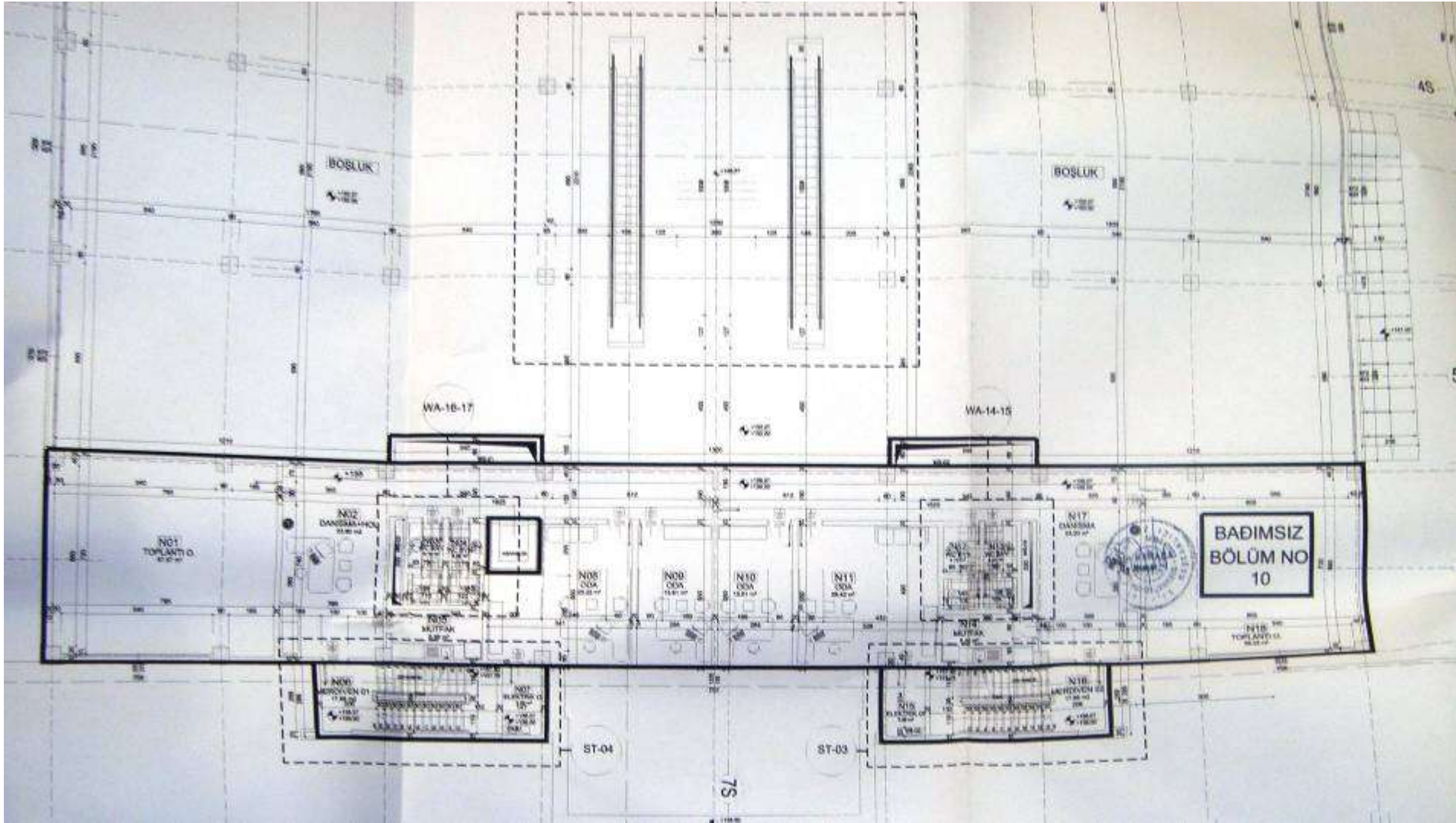


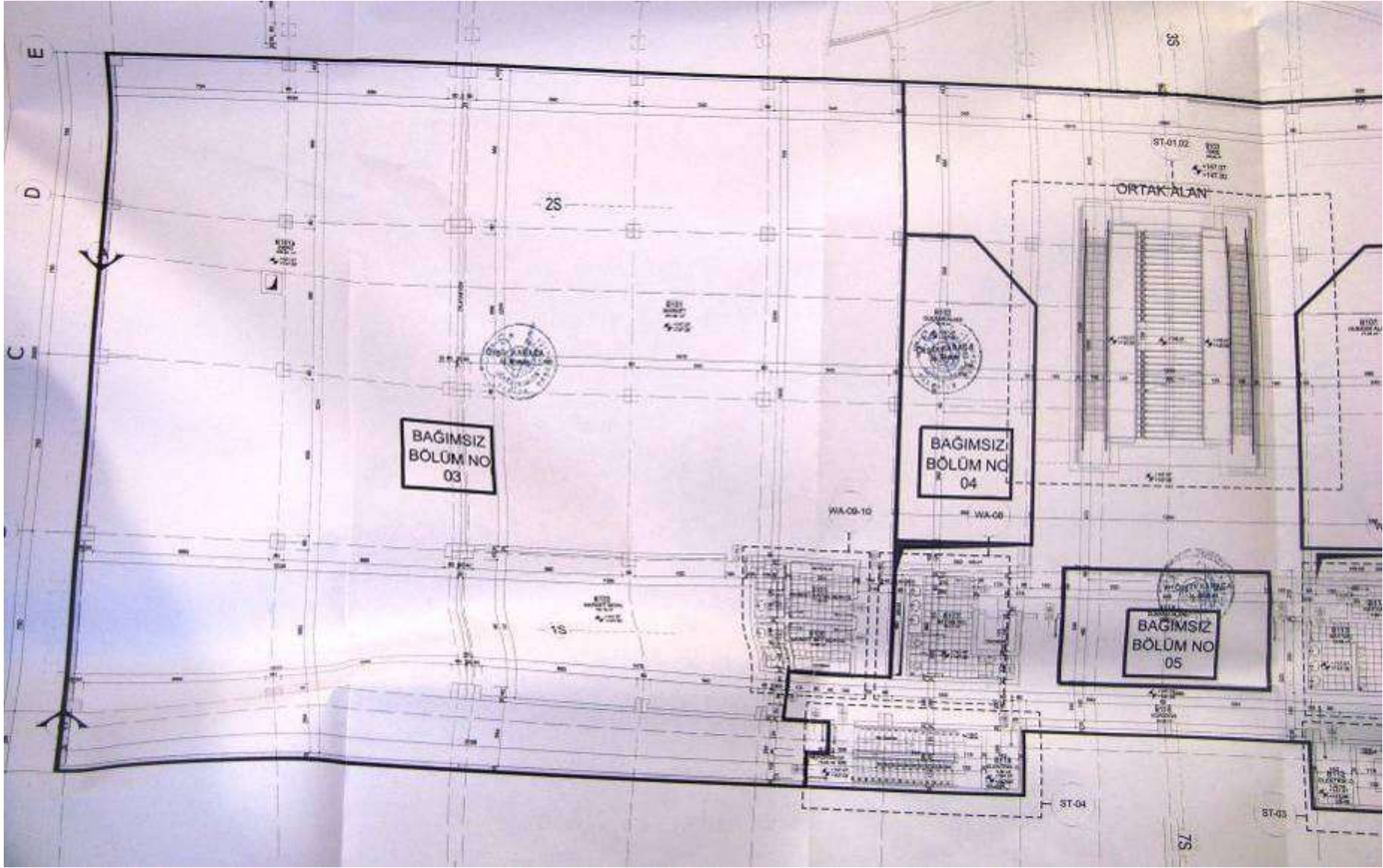














## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : M. Kıvanç KILVAN  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : İstanbul, 06.11.1973  
**Medeni Hali** : Evli  
**SPK Lisans Belgesi tarih ve No** : **14 Nisan 2003 / 400114**  
**Mesleği** : İnşaat Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995  
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans  
İngilizce Hazırlık Programı / 1996  
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi  
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

### Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998  
**Yedek Subay**  
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005  
**Değerleme Uzmanı**  
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...  
**Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı**



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : Öznur AKTULAN  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : İstanbul, 17.04.1985  
**Medeni Hali** : Bekâr  
**SPK Lisans Belgesi tarih ve No** : **01 Nisan 2011 / 401665**  
**Mesleği** : İşletmeci  
**Yabancı Dilleri** : İngilizce (orta düzeyde)  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler  
Fakültesi (İşletme) / 2007

### Mesleki Tecrübe

**Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul;** : Temmuz 2007 – Ocak 2008  
Finansal Güvence Danışmanı  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;** : Şubat 2008 - ...  
Değerleme Uzmanı

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Öznur AKTULAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN