

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

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

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

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

Raporu Hazırlayanlar

| | |
|--------------------------|--|
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106) |
| Değerleme Uzmanı | Tuna GÜLEROĞLU (SPK Lisans Belge No: 402201) |

| | |
|--|----|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 3 |
| 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.a) Şirket bilgileri | 4 |
| 2.b) Müşteri bilgileri | 5 |
| 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 6 |
| 4. UYGUNLUK BEYANI | 6 |
| 5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER | 7 |
| 5.a) Mülkiyet durumu | 7 |
| 5.b) Tapu kütüğü incelemesi | 8 |
| 5.c) İmar durumu incelemesi | 8 |
| 5.d) Resmi kurum incelemesi | 9 |
| 5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet durumundaki değişiklikler | 10 |
| 5.f) Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler | 10 |
| 6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU | 10 |
| 6.a) Taşınmazın çevre ve konumu | 10 |
| 6.b) Innovia 1. Etap | 11 |
| 6.c) Sosyal tesis binasının genel özellikleri ve açıklamalar | 12 |
| 6.d) Açıklamalar | 13 |
| 7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 14 |
| 7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi | 14 |
| 7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi | 14 |
| 7.c) Bölge analizi | 15 |
| 7.d) Piyasa bilgileri | 15 |
| 7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler | 16 |
| 8. DEĞERLEME SÜRECİ | 16 |
| 8.a) Değerleme yöntemleri | 16 |
| 8.b) Taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde kullanılan yöntemler | 16 |
| 9. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ | 17 |
| 9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç | 17 |
| 10. SONUÇ | 18 |

1. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|--|
| RAPORU TALEP EDEN | : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ | : Cumhuriyet Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 1. Etap, Sosyal tesis binası (8. blok / 10 adet bağımsız bölüm), Esenyurt / İSTANBUL |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | : 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-13 kayıt no'lu |
| MÜŞTERİ NO | : 621 |
| RAPOR NO | : 2013/7987 |
| EKSPERTİZ TARİHİ | : 25 - 26 Aralık 2013 |
| RAPOR TARİHİ | : 30 Aralık 2013 |
| RAPORUN KONUSU | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 10 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazın aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Tuna GÜLEROĞLU (Değerleme Uzmanı) |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (212) 324 33 34 |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 07 Temmuz 2003 |
| SERMAYESİ | : 700.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 500867 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 10 Temmuz 2003 / 5838 |

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermeye yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

| | |
|--------------------------|---|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Yeşil GYO A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Kat: 18, Cevizlibağ - Zeytinburnu / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (212) 709 37 45 |
| FAKS NO | : +90 (212) 353 09 09 |
| KURULUŞ TARİHİ | : 23.12.1997 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 235.115.706,-TL |
| HALKA AÇIKLIK | : % 26,99 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. |

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlıçeşme Mevkii, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m² yüzölçümlü arsa),
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 24, 37, 38 ve 49 no'lu parsellerde inşâ edilmekte olan Innovia 4. Etap Projesi,
- İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşâ edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet natamam iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 94 adet daire,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 no'lu parselde inşâ edilen Innovia Projesi 1. etaptaki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında % 70 pay,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 no'lu parselde inşâ edilen Innovia Projesi 1. etapta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşâ edilmekte olan Innovia Projesi 2. etapta 152 adet ofis ünitesi ve 27 adet AVM ünitesinden oluşan toplam 31.980,19 m² kullanım alanlı toplam 179 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta 49 adet bağımsız bölümlü toplam 6.060 m² kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Innovia Projesi 3. etapta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite,
- Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, toplam 20 adet parsel (Toplam 121.014 m² yüzölçümlü arsalar),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, toplam 7 adet parsel,
- Innovia 1. etapta yer alan toplam 10 adet iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 no'lu parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen 10 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazın aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkidenden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde kiralanması gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanma işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

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

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi :

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 21 Kasım 2013 tarih ve saat 17:05 itibari ile Yeşil GYO A.Ş. tarafından alınan TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. TAKBİS kayıtları rapor ekindedir.

Beyanlar bölümü:

- Yönetim Planı: 22.10.2007 tarihli. (16.11.2007 tarih ve 15263 yevmiye no ile)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.06.2012 tarih ve 22059 yevmiye no ile)

Şerhler bölümü:

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 yıl süre ile 1,-TL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama tarihi: 17.01.2008) (21.02.2008 tarih ve 3277 yevmiye no ile)

Not: Şerhler bölümünde yer alan kira şerhi trafo ve kablo geçiş yerleri ile ilgili olup herhangi bir kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

5.c) İmar durumu incelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında “**Konut + Ticaret Alanı**” olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

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

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS) : Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

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

5.d) Resmi kurum incelemesi

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

- Sosyal tesis binası (8. blok); Innovia 1. Etap bünyesinde ve 2947 ada 7 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.
- 2 bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.
- Sosyal tesis binasının da yer aldığı parsel üzerindeki Innovia 1. Etap'ın tamamı için düzenlenmiş 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 sayılı ilk yapı ruhsatı (138.812 m²), 27.08.2007 tarih ve 2007/4078 sayılı tadilat yapı ruhsatı (138.879,76 m²), 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 tadilat yapı ruhsatı (139.328,38 m²), 13.03.2012 tarih ve 2012/3583 sayılı tadilat yapı ruhsatı (138.812 m²) ile 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 sayılı yapı kullanma izin belgesi (218.630 m²) mevcuttur.
- Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kullanım alanının yapı ruhsatlarından daha fazla olması, ortak kullanım alanlarının da belge üzerinde belirtilmiş olmasından kaynaklanmaktadır.
- Mimari projesine göre 10 adet bağımsız bölümün toplam kullanım alanı **3.945 m²**; ortak alanlar dâhil sosyal tesis binasının toplam kullanım alanı ise **5.685 m²**'dir.
- Bağımsız bölüm bazında kullanım alanı bilgileri ise aşağıdaki tablodaki gibidir.

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

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

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

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

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

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

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

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

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

Innovia 1. Etap, Nazım Hikmet Bulvarı'ndan Esenyurt istikametine doğru giderken yolun solunda yer almaktadır.

Çevrede Fi-Tower Projesi ve Innovia 1, 2 ve 4. Etap Projeleri, Milpark, BP Akaryakıt İstasyonu, Esenyurt Devlet Hastanesi ile genelde zemin katları iş yeri ve normal katları mesken olarak kullanılan çok katlı yapılar ve boş parseller bulunmaktadır.

Konum, ulaşım imkânlarının kolaylığı, sosyal aktiviteli bir site olması, reklam kabiliyeti, bölgenin hızlı gelişimi ve tamamlanmış altyapı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

| | | |
|----------------------------|---|---------|
| D-100 (E-5) Karayolu | : | 1,8 km |
| Doğan Araslı Bulvarı..... | : | 3,8 km |
| E-80 (TEM) Otoyolu..... | : | 7,9 km |
| Mahmutbey Gişeleri..... | : | 21,8 km |
| Atatürk Havalimanı..... | : | 26 km |
| Topkapı..... | : | 30 km |
| Zincirlikuyu..... | : | 44 km |

6.b) Innovia 1. Etap

- 58.240,13 m² yüzölçümlü 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Bünyesinde 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1.073 adet daire yer almaktadır. Ayrıca, sosyal tesis binası (değerlemeye konu taşınmaz) ile 6 adet ticari unite bulunmaktadır.
- Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.
- 1. Etap için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 no'lu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre 1. etabın toplam inşaat alanı ortak alanlar dâhil **218,630 m²**'dir.
- Innovia Projesi 1. Etap'ının bünyesinde,
 - Açık yüzme havuzları,
 - Seyir ve güneşlenme terasları,
 - Kuru alanı,
 - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
 - Fitness center,
 - Açık ve kapalı spor alanları,
 - Tenis kortu,
 - Basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları,
 - Bowling salonu,
 - Sauna ve Türk hamamı,
 - Sosyal tesis ve ticaret üniteler,
 - Açık ve kapalı otopark alanları ile
 - 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.
- Konut bloklarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

| PROJE BLOK NO | BİNADAKİ KAT SAYISI | DAİRE SAYISI |
|---------------|---------------------|--------------|
| 1A | 22 (3B + Z + 18NK) | 78 |
| 1B | 22 (3B + Z + 18NK) | 77 |
| 2A | 22 (3B + Z + 18NK) | 78 |
| 2B | 22 (3B + Z + 18NK) | 77 |
| 3A | 22 (3B + Z + 18NK) | 78 |
| 3B | 22 (3B + Z + 18NK) | 77 |
| 4A | 22 (3B + Z + 18NK) | 76 |
| 4B | 22 (3B + Z + 18NK) | 76 |
| 5A | 22 (3B + Z + 18NK) | 76 |
| 5B | 22 (3B + Z + 18NK) | 76 |
| 6A | 22 (3B + Z + 18NK) | 76 |
| 6B | 22 (3B + Z + 18NK) | 76 |
| 7A | 22 (3B + Z + 18NK) | 76 |
| 7B | 22 (3B + Z + 18NK) | 76 |
| TOPLAM | | 1.073 |

6.c) Sosyal tesis binasının genel özellikleri ve açıklamalar

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

6.d) Açıklamalar

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

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

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

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle projenin konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında taşınmazın en verimli kullanım seçeneğinin "iş yeri" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Esenyurt İlçesi

- Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden biriyken, 2008 yılında 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.

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

Not: Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin hızlı gelişimi,
- Yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Projenin simgesel bir özelliğe sahip olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Sosyal aktiviteli bir site olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde kullanılan yöntemler

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

9. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Kiralık ticari ünitelerin analizi:

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

Buna göre ortalama emsal;

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

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

Uygulanan değerlendirme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

10. SONUÇ

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

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

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

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

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

2) Bağımsız bölümler kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 25 - 26 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Tuna GÜLEROĞLU
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- Konum krokisi (1 sayfa)
- TAKBİS kayıtları (7 sayfa)
- İmar planı örneği ve imar durumu yazısı (2 sayfa)
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi (5 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)