

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_165)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Güzelce Senti, E-5 (D-100) Karayolu,
444 ada 2 parsel, Büyükçekmece/İSTANBUL**

"12 ADET İŞYERİ "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
 - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
 - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
 - 2.1 TALEP TARİHİ
 - 2.2 RAPOR NUMARASI
 - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
 - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
 - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
 - 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
 - 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER
 - 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
 - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
 - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
 - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
 - 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER
 - 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
 - 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
 - 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
 - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
 - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
 - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
 - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZİR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER
 - 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
 - 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
 - 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

- 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
- 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
- 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
- 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR
- 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI
- 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

11. SONUÇ

- 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- " Genel analiz ve veriler " başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasil olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- _ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- _ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- _ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- _ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- _ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve 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.
- _ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- _ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- _ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- _ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- _ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 15.11.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_165_İSTANBUL_GÜZELCE_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 31.12.2016 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : E-5 Karayolu, Güzelce Mevkii, Güzelşehir Alışveriş Merkezi, (444 ada, 2 nolu parsel) 250, 251, 252, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 267, 268 ve 279 nolu işyerleri " 12 adet Bağımsız Bölüm " vasıflı taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 15.11.2016 tarih- 165 nolu
- 2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ : DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Adres : Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6 Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

Telefon/ Faks : 0312 468 01 07-08 / 0312 468 01 09

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul/TÜRKİYE

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

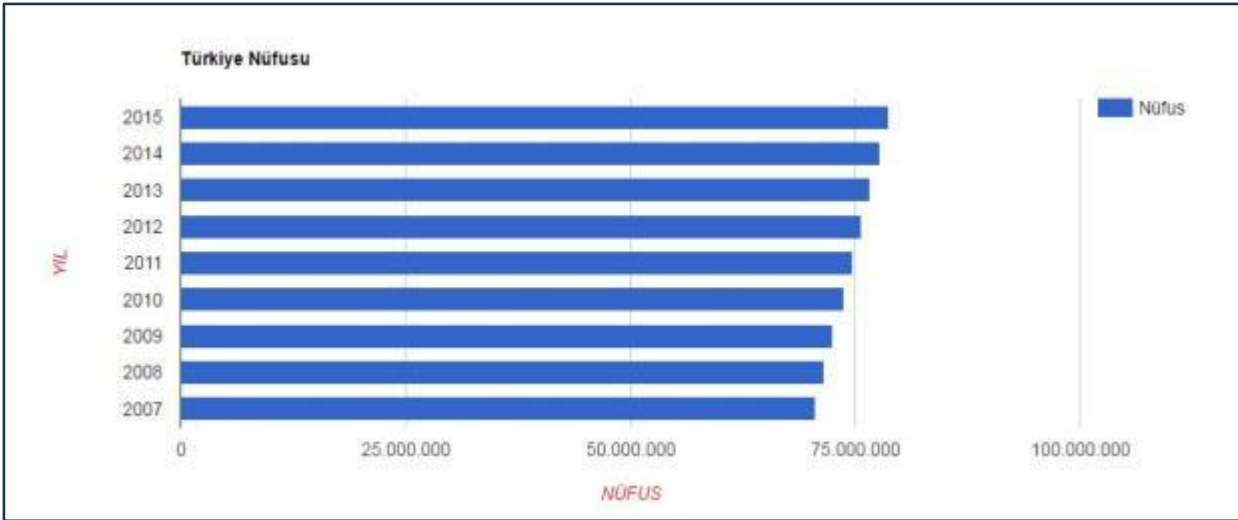
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

4.1. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

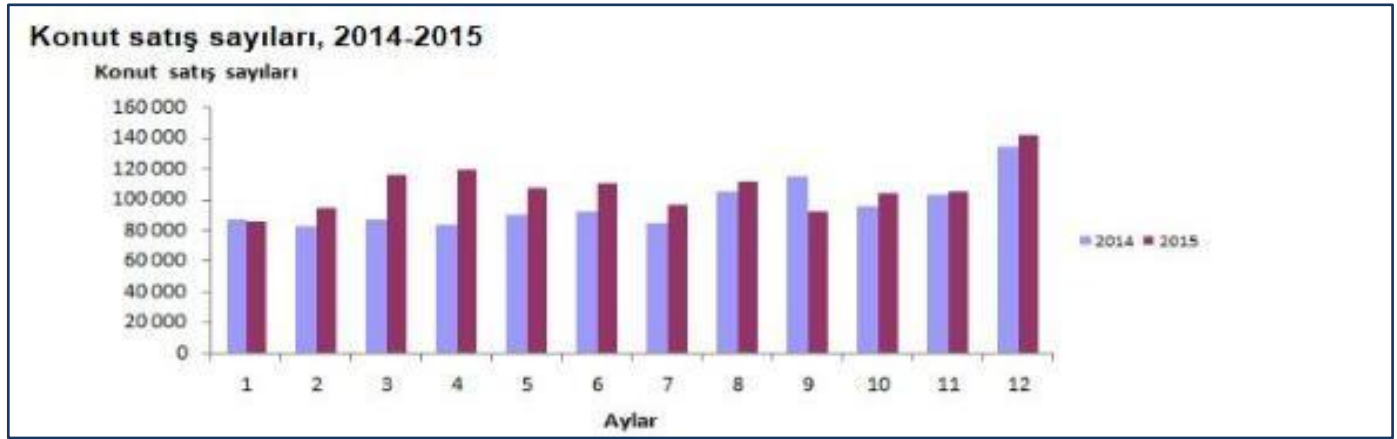
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür. Özellikle 2015 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Türkiye genelinde 2015 yılında 1.289.320 konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterdi. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 146.537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 434.388 tanesi ipotekli, 854.932 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,6 oranında azalış göstererek 40.283 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.826 konut satışı ve %21,9 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %55 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102.316 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17.769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 oldu. Ankara 10.611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.861 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74.032 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.625 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8.031 konut satışı ile Ankara ve 3.695 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68.567 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 oldu. Ankara 8.015 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.650 konut satışı ile İzmir izledi.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 14.657.434 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

Büyükçekmece İlçesi:

Yüzölçümü 213 kilometrekaredir. Büyükçekmece Merkez'de 9, Kumburgaz'da 4, Mimar Sinan'da 3, Tepecik'te 4, Celaliye-Kamiloba'da 2, Muratbey'de 1 adet olmak üzere 23 adet mahalleden oluşmaktadır.

M.Ö. 7. yy' da ilk yerleşimin başladığı Büyükçekmece 1980 yılından sonra Türkiye'de başlayan hızlı ve modern kentleşme sürecinde yapılaşmış; 20 yıl öncesinin küçük bir beldesi iken bugün Avrupa standartlarında altyapısı tamamlanmış, İstanbul'un yeni yerleşim birimlerinden birisi olmuştur.

Şehircilik açısından bakıldığında; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

B.Çekmece bugün İstanbul'un rağbet gören, tatili, daimi ikameti, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toplayabilmiş, gecekondulu sorunu olmayan birkaç ilçesinden biridir.

Kumburgaz Beldesi :

Kumburgaz, İstanbul'un Avrupa yakasında ve Marmara Denizi kıyısında 1.892 hektarlık bir alanda kurulmuştur. 8 kilometrelik bir sahil şeridine sahiptir. Çatalca ilçesine bağlı iken 1988 yılında Büyükçekmece'nin ilçe olmasının ardından bu ilçeye bağlı bir belde olmuştur. Kumburgaz'ın batısında Silivri İlçesi'ne bağlı Eski Celaliye -Kamiloba Beldesi, doğusunda Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Eski Mimar Sinan Beldesi, kuzeyinde eski Celaliye - Kamiloba ile eski Tepecik Beldesi, güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır. Kumburgaz 20-25 sene öncesine kadar İstanbul'un en gözde sahil beldesi iken 17 Ağustos 1999 depremiyle pek çok binanın hasar alması ve bazı benzeri mimari ve altyapı sorunları nedeniyle 1990'lı yıllardan itibaren eski popüleritesini kaybetmiş ancak günümüzde tekrar toparlanma sürecine girmiştir. Halen eski kalabalık günleri kadar olmasa da özellikle yaz aylarında oldukça yüksek bir nüfusa sahip olmaktadır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

444 ada, 2 nolu parsel 555.210,38 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde Güzelsehir Villaları ve sosyal tesisi ile Güzelsehir Alışveriş Merkezi projesi mevcuttur. Proje kapsamında toplam 721 adet villa yer almaktadır. Yetkililerden bu villalardan 400 adedinin halihazırda mal sahipleri ya da kiracılar tarafından mesken olarak kullanıldığı; diğer villaların ise natamam ya da inşa halinde olduğu öğrenilmiştir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Semt, E-5 (D-100) Karayolu üzerinde 444 ada, 2 nolu parselde konumlu natamam durumdaki Güzelşehir Alışveriş Merkezi bünyesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümdür.

E-5 (D-100) Karayolu'nun Kumburgaz istikametinde yolun sağında ve karayoluna cephe konumdaki Güzelşehir Villaları ana girişinin yanında yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin yakın çevresinde orta gelir düzeyine sahip aileler tarafından yazlık mesken amaçlı kullanılan, 2 - 3 katlı müstakil evler ve binalar ile ekili ve boş durumdaki araziler bulunmaktadır.

Taşınmaz, gerek mimarisi ve inşaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cephe olması nedenleriyle yüksek reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyeli şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

Site dışında ve fakat site girişinin yanında konumlu olan taşınmaz, TEM Otoyolu Kumburgaz girişleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul İl merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Onaylı tadilat projesine göre binada toplam 30 adet bağımsız bölüm vardır. Binanın inşasına 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 nolu yapı ruhsatı ile müsaade edilmiştir. Halihazırda natamam durumda olan binanın 30.11.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (halihazırda hükümsüzdür), 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi ve 25.02.2012 tarih, 13-139 nolu tadilat ruhsatı mevcuttur.

Yapı, onaylı mimari tadilat projesine göre;

- *Bodrum katta kat holü, makine dairesi, elektrik odası, sığınak, dükkanlar ve zemin kattaki 264 nolu bağımsız bölümün eklentisi
 - *Zemin katta, bina girişi, kat holü ve dükkanlar;
 - *Normal katta ise kat holü ve dükkanlar
- olacak şekilde toplam 8.060 m2 alanlı olarak tasarlanmıştır.

Halihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe sıvası yapılmıştır. Bahçe peyzaj düzenlemesi henüz yapılmamıştır. Açık alanlar stabilize kaplıdır. Tüm iç hacimlerde zeminler ve tavanlar brüt beton; duvarlar ise brüt beton ve kısmen ince sıvalıdır. Isıtma ve havalandırma sistemleri, yangın söndürme sistemi ve sıhhi tesisatlarının imalatları yapılmamıştır.

Dükkanların vitrin doğramaları ve camları yoktur. İlgililerden dükkanların ince imalatları yapılmadan; bina genelinde ısıtma ve havalandırma sistemlerinin yanı sıra yangın söndürme sistemi tesisatları, asansör, yürüyen merdiven ve ortak alanlarının zemin, duvar ve tavan imalatları yapıldıktan sonra kiracılara teslim edileceği öğrenilmiştir. Binanın halihazırdaki fiziksel gerçekleşme (inşai tamamlanma) oranı yaklaşık % 50; kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı ise yaklaşık % 65 mertebesindedir.

Değerlemeye konu taşınmazların 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesine göre kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE NET KULLANIM ALANI (m2)	
1	250	Bodrum	101,15	659,46
2	251	Bodrum	103,62	
3	252	Bodrum	51,16	
4	253	Bodrum	99,62	
5	254	Bodrum	151,9	
6	255	Bodrum	152,01	
7	264	Bodrum	708,52	2004,52
		zemin	1296	
8	265	1	127,43	1067,65
9	266	1	706,13	
10	267	1	123,43	
11	268	1	66	
12	279	1	44,66	
TOPLAM			3731,63	

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ	
1	250	İşyeri	308	/	627017	272,73	17	1584	19771	6.9.2007
2	251	İşyeri	368	/	627017	325,86	17	1585	19771	6.9.2007
3	252	İşyeri	118	/	627017	104,49	17	1586	19771	6.9.2007
4	253	İşyeri	248	/	627017	219,6	17	1587	19771	6.9.2007
5	254	İşyeri	368	/	627017	325,86	17	1588	19771	6.9.2007
6	255	İşyeri	368	/	627017	325,86	17	1589	19771	6.9.2007
7	264	İşyeri	5048	/	627017	4.469,90	17	1598	19771	6.9.2007
8	265	İşyeri	260	/	627017	230,22	17	1599	19771	6.9.2007
9	266	İşyeri	1588	/	627017	1.406,14	17	1600	19771	6.9.2007
10	267	İşyeri	448	/	627017	396,69	17	1601	19771	6.9.2007
11	268	İşyeri	118	/	627017	104,49	17	1602	19771	6.9.2007
12	279	İşyeri	88	/	627017	77,92	17	1613	19771	6.9.2007
Toplam						8.259,76				

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 12.12.2016 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerindeki aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümünde;

*Yönetim Planı Değişikliği: 02.05.2012 (03.05.2012-8364)

*Diğer(Konusu: Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.11.2014 tarih 2014/129 esas; 2014/488 karar nolu ilamı ile Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.03.2014 tarih 2012/407 esas; 2014/176 karar nolu ilamı gereğince kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik kesinleşmiş karar vardır.) (Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi 23.12.2015-28862)

*Diğer(Konusu: Büyükçekmece 5 Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.11.2014 tarih 2014/129 esas; 2014/488 karar nolu ilamı ile Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.03.2014 tarih 2012/407 esas; 2014/176 karar nolu ilamı gereğince kat malikleri kurulu kararının iptaline yönelik kesinleşmiş karar vardır.) (Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 23.12.2015-28862)

Şerhler Bölümü:

*Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 12.10.2005 tarih ve 18984 yevmiye no ile 99 yıl müddetle kira şerhi

5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	:	Rapor konu taşınmazlar 06.09.2007 tarihi itibarıyla Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.
TUZLA BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Büyükçekmece Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu 444 ada, 2 nolu parselin 17.05.2000 tarih ve 2000/4-2 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının, TAKS: 0,20 KAKS: 0,40 Hmax : 6,50 m. İnşaat Nizamı : Ayrık Kat adedi : 2

	<p>Çekme mesafeleri: Ön ve arka bahçe: 5 m. Yan bahçe : 3 m. şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı 442 ada, 2 nolu parselin imar durumunda son 3 yıldır herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.</p>
--	--

5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut şerh ve beyan kayıtları kısıtlayıcı olmadığından, devredilebilmesine engel bulunmamaktadır.

5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır. Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü ile yapılan temaslarda taşınmazlar üzerinde yer alan mahkeme kararlarının site bünyesindeki tüm taşınmazlar üzerine konulduğu ve taşınmazların alım-satımında herhangi bir kısıtlayıcı etkisi bulunmadığı öğrenilmiştir.

Taşınmazlar, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığından "proje" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Büyükçekmece İlçesi Tapu Müdürlüğü ve Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait arşiv dosyaları incelenmiş ve aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Alışveriş merkezi, sosyal tesisler ve diğer yapılara ait 22.08.2002 tarih ve 2002-24 no'lu yapı ruhsatı (7.721,72 m2) ile alışveriş merkezine ait 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 no'lu tadilat ruhsatı (7.392,95 m2) ve 25.02.2013 tarih ve 13-139 no'lu yapı ruhsatı (8.060 m2) ile 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no'lu yapı kullanma izin belgesi (7.392,95 m2) bulunmaktadır.

- Ayrıca alışveriş merkezine ait 27.02.2004 onay tarihli mimari proje ile 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi mevcuttur. Bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi için başvurusu yapılmış inşai eksikliklerden dolayı henüz düzenlenmemiştir.

- Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m2 eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m2 eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m2 eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır. Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmış olduğundan bu durum değerlemede olumsuz etken olarak dikkate alınmamıştır. Ayrıca hâlihazırda bölme duvarlarının bir kısmının henüz inşa edilmemiş olması nedeniyle değerlemede taşınmazların onaylı tadilat projesindeki yasal ve net kullanım alanları dikkate alınmıştır.

- Ayrıca dosya içerisinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı için İçişleri Bakanlığı Mülkiye Başmüfettişi Hakan Arıkan tarafından soruşturma başlatıldığı, Belediye yetkilileri hakkında Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından 01.11.2013 tarih ve 2012/31237 soruşturma no, 2013/10441 esas no, 3013/6378 iddianame no ile dava açıldığı öğrenilmiştir. Yapılan temaslarda dava ile ilgili ayrıntılı bir bilgiye ulaşılamamıştır.

Taşınmazlar, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığından "proje" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Alışveriş merkezine ait 27.02.2004 onay tarihli mimari proje ile 20.02.2013 onay tarihli tadilat projesi mevcuttur. Bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi için başvurusu yapılmış inşai eksikliklerden dolayı henüz düzenlenmemiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Dosya içerisinde yapılan incelemelerde alışveriş merkezinin ruhsat ve eklerine aykırı olarak bodrum katta 5 x 22,50 m toplam 112,50 m2 eklenti yapılması, rampa yapılarak bodrum kata giriş yapılması, merdiven ve asansörlerin yerlerinin değiştirilmesi, kolon ve aks aralıklarının büyütülmesi, giriş katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m2 eklenti yapılması, koridorda merdivenlerin yapılmaması, galeri boşluklarının küçültülmesi, 1. normal katta 6 x 36,65 m toplam 219,90 m2 eklenti yapılması ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2011 tarih ve 64/05 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bu tutanaklara istinaden Büyükçekmece Belediye Encümeni tarafından alınmış olan 16.08.2011 tarih ve 585 no'lu para cezası ile 13.09.2011 tarih ve 627 no'lu yıkım kararı bulunmaktadır. Söz konusu kararlardan sonra tadilat projesi ve tadilat ruhsatı alınmış olduğundan bu durum değerlemede olumsuz etken olarak dikkate alınmamıştır. Ayrıca hâlihazırda bölme duvarlarının bir kısmının henüz inşa edilmemiş olması nedeniyle değerlemede taşınmazların onaylı tadilat projesindeki yasal ve net kullanım alanları dikkate alınmıştır.

İmar Durumu:

Büyükçekmece Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu 444 ada, 2 nolu parselin 17.05.2000 tarih ve 2000/4-2 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

TAKS: 0,20

KAKS: 0,40

Hmax : 6,50 m.

İnşaat Nizamı : Ayrık

Kat adedi : 2

Çekme mesafeleri:

Ön ve arka bahçe: 5 m.

Yan bahçe : 3 m.

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı 442 ada, 2 nolu parselin imar durumunda son 3 yıldır herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde taşınmazların yer aldığı Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin yapı denetiminin Mertoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı öğrenilmiştir. Dosyasında Mertoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. hakkında herhangi olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faiz oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 40 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- E-5 (D-100) Karayolu üzerinde ve Güzelşehir Vilları yanında konumlu olmaları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti,
- Yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması,
- Yaz aylarındaki yüksek ticari potansiyeli,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Natamam durumda olmaları.

8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerleme yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık işyeri fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip işyerleri yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

İşyeri Emsalleri (satılık)

Güzelce'de E-5 üzerinde daha iyi konumda 1.000 m2 kullanım alanlı 5 katlı bina 2.750.000,-TL bedelle satılık. (Tel: 212 883 94 04) (2.750,-TL/m2)

Mimaroba'da lüks sitelerine yer aldığı bölgede, daha iyi konumda 1.250 m2 kullanım alanlı dükkan/mağaza 5.875.000,-TL bedelle satılık. (Tel: 212 852 28 42) (4.700,-TL/m2)

Kamiloba'da E-5 yan yol üzerinde daha iyi konumda 48 m2 kullanım alanlı dükkan 155.000,-TL bedelle satılık. (Tel: 212 884 41 01) (3.230,-TL/m2)

İşyeri Emsalleri (kiralık)

Kumburgaz'da daha iyi konumda ana caddeye cepheli, daha iyi konumda 2.000 m2 kullanım alanlı 4 katlı bina 25.000,-TL/ay bedelle kiralık. (Tel: 212 871 20 70) (12,5-TL/m2)

Mimaroba'da sitelerin yer aldığı bölgede daha iyi konumda caddeye cepheli 240 m2 kullanım alanlı dükkan 3.500,-TL/ay bedelle kiralık. (Tel: 212 863 73 71) (14,5-TL/m2)

Güzelce'de E-5 Karayolu'na cepheli daha iyi konumda 8.900 m2 kullanım alanlı 5 katlı plaza 140.000,-TL bedelle kiralıktır. (Tel: 212 868 15 52) (16-TL/m2)

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken niteliğinde olan işyerleri konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın E-5 (D-100) Karayolu üzerinde ve Güzelşehir Villaları yanında konumlu olmaları, ulaşım imkânlarının kolaylığı, tamamlanmış alt yapı, müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti, yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması, yaz aylarındaki yüksek ticari potansiyeli, kat irtifakının kurulmuş olması, yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, natamam durumda olmaları gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

İkame Maliyet Yöntemi Kabulleri

- Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.
- Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İkame Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup emsallerin ortalaması 3.560 TL/m²'dir. Buna göre zemin katta konumlu 264 nolu bağımsız bölümün tamamlanmış halinin ortalama m² birim değeri için 2.400 TL kıymet takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin bina içerisindeki konumlarına göre takdir olunan halihazır durumları ve tamamlanmaları halindeki birim değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise emsallerin ortalaması 14 TL/m²'dir. Buna göre zemin katta konumlu 264 nolu bağımsız bölümün tamamlanmış halinin ortalama m² birim kira değeri için 9 TL kıymet takdir edilmiştir.

İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Arsa paylarının değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

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

Arsa paylarının 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.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Emsal 1 : Muab13 Emlak (Tel: 0532 518 22 45)

Aynı bölgede yer alan, (E-5 Karayolu üst kısmı) ve imar planında Konut alanı olarak belirlenen alandaki 393 m² yüzölçümlü deniz manzaralı arsa 360.000,-TL bedelle satılıktır. (~393,-TL/m²)

Emsal 2 : Çatalcalı Emlak (Tel: 0 212 776 44 36)

Aynı bölgede yer alan, (E-5 Karayolu alt kısmı) ve imar planında Konut alanı olarak belirlenen alandaki 20.000 m² yüzölçümlü deniz manzaralı arsa 12.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~625,-TL/m²)

Emsal 3 : Maya Emlak (Tel: 0 531 997 86 69)

Aynı bölgede yer alan, (E-5 Karayolu alt kısmı) ve imar planında Konut alanı olarak belirlenen alanda yer alan, 285 m² yüzölçümlü deniz manzaralı arsa 240.000,-TL bedelle satılıktır. (~842,-TL/m²)

Emsal 4 : Bulur Emlak (Tel: 0 212 859 02 55)

Aynı bölgede yer alan, (E-5 Karayolu üst kısmı) ve imar planında Konut alanı olarak belirlenen alanda yer alan, 700 m² yüzölçümlü deniz manzaralı arsa 560.000,-TL bedelle satılıktır. (~800,-TL/m²)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli arsaların fiyatları incelenmiş olup tespit edilen emsallerin ortalama birim değeri yaklaşık 800 TL/m²'dir. Pazarlık payı % 20, konum düzeltmesi % 25 (konu taşınmazların büyük ölçüde yer aldıkları siteye bağlı olması dikkate alınarak) olarak kabul edilmiş olup arsa paylarının m² birim değeri 800 TL/m² x 0,80 x 0,75 \cong 480 TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre rapor konusu taşınmazların arsa paylarının değeri,

8.259,76 m² x 480,-TL/m² \cong **3.965.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m² 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 alınmıştır. İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde rapor konusu AVM'nin bazı ince imalatları kiracılara bırakılmak suretiyle (ortak alanların ve tüm teknik alt yapının tamamlanması hali için) tamamlanması durumunda ortalama m² birim maliyetinin (yüklenici karı da dahil) 1.000-1.300 TL aralığında gerçekleşeceği öğrenilmiştir.

Buna göre rapor konusu AVM'nin tamamlanmış durumu için m² birim maliyeti 1.150 TL olarak belirlenmiştir.

Rapor konusu taşınmazların onaylı mimari projeye göre (kiralabilir) inşaat alanları toplamı: 3.731,63 m²

Ortalama m² birim değeri: 1.150,-TL

Kiracılara teslim standardına göre inşai tamamlanma oranı: % 65 olmak üzere

İnşai yatırımların mevcut inşai tamamlanma oranı itibariyle değeri,

3.731,63 m² x 1.150,-TL/m² x % 65 = (2.789.393) **2.790.000,-TL**

İnşai yatırımların tamamlanması durumundaki değeri,

3.731,63 m² x 1.150,-TL/m² = (4.291.374) **4.290.000,-TL'**dir.

Özet olarak taşınmazların bir bütün halinde ve halihazır durumları itibariyle değeri,

Arsa paylarının değeri 3.965.000,-TL

İnşai yatırımın değeri 2.790.000,-TL olmak üzere

TOPLAM **6.755.000,-TL**

müşteriye teslim anlamındaki tamamlanmaları durumundaki değeri,

Arsanın değeri 3.965.000,-TL

İnşai yatırımın değeri 4.290.000,-TL olmak üzere

TOPLAM **8.255.000,-TL'**dir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İkame Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden arsa için " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bölgedeki kiralık işyerleri incelemesi sonucunda, konu gayrimenkullerin tamamlanması halindeki rayiç kira değerlerinin ortalama 7.-TL/m²-10.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar, henüz kat mülkiyetine geçilmediğinden ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığından "proje" başlığı altında GYO portföyünde yer alabilirler.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 23 (yirmiüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

-Halihazırdaki durumları için Nihai Değer Takdiri;

6.755.000.-TL (AltımilyonyediyüzellibeşbinTürkLirası)

~ 1.762.327.-EURO (BirmilyonyediyüzaltmışikibinüçyüzyirmiyediEuro)

~ 1.866.537.-USD (BirmilyonsekiyüzaltmışaltıbinbeşyüzotuzyedAmerikanDoları)

-% 100 bitmiş durumları için Nihai Değer Takdiri;

8.255.000.-TL (SekizmilyonikiyüzellibeşbinTürkLirası)

~ 2.153.665.-EURO (İkimilyonyüzelliüçbinaltıyüzaltmışbeşEuro)

~ 2.281.016.-USD (İkimilyonikiyüzseksenbirbinonaltıAmerikanDoları)

- Toplam Aylık Kira Değeri;

33.355.-TL (OtuzüçbinüçyüzellibeşTürkLirası)

- Sigorta Değeri; (2016 Birim Maliyet Tablosu 5 A Yapı Sınıfı-Amortisman Düşülmemiştir.)

4.925.751,60-TL (DörtmilyondokuzyüzyirmibeşbinyediyüzellibirTürkLirası, altmış kuruş'tur.)

*(06.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.619.-TL, EURO Satış Kuru 3.833.-TL 'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nil Birsen ORAL

SPK Lisans No.: 403129



KONTROL

Ahmet Önder ORAL

SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

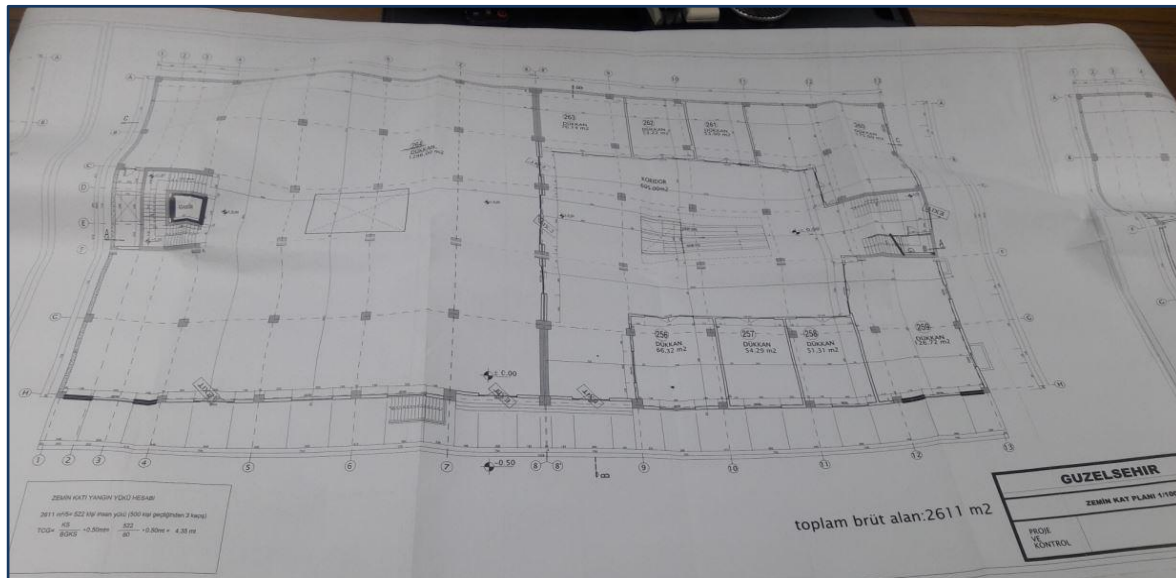
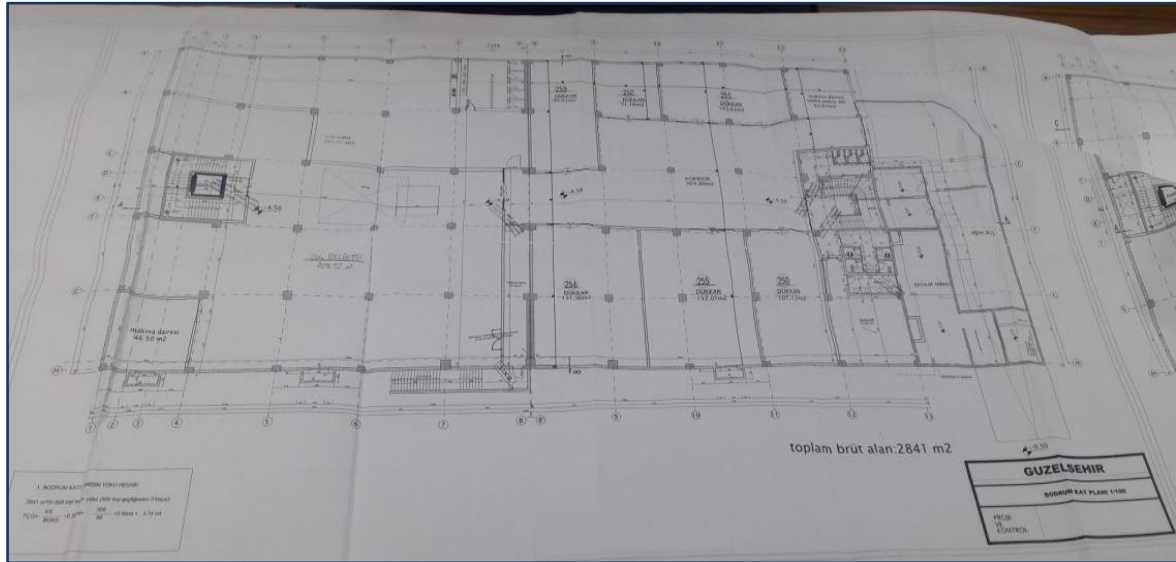
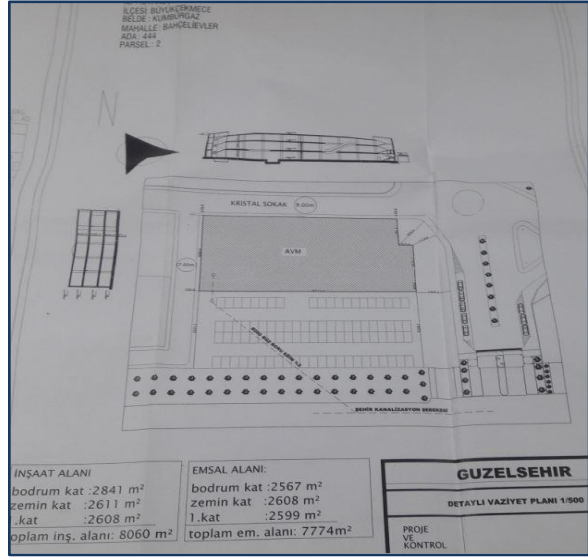
Ahmet Önder ORAL

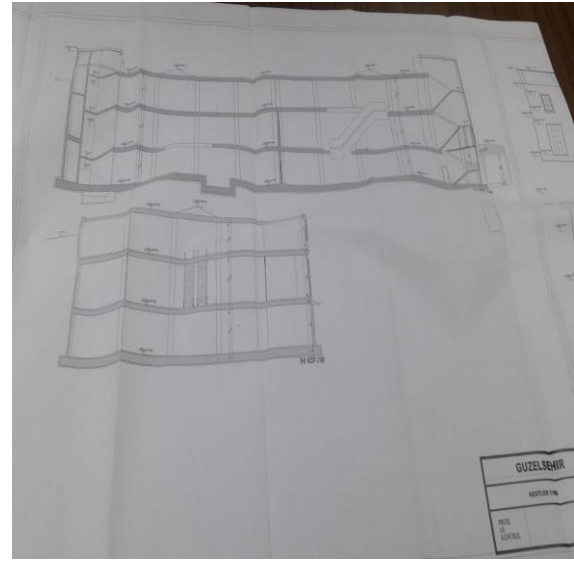
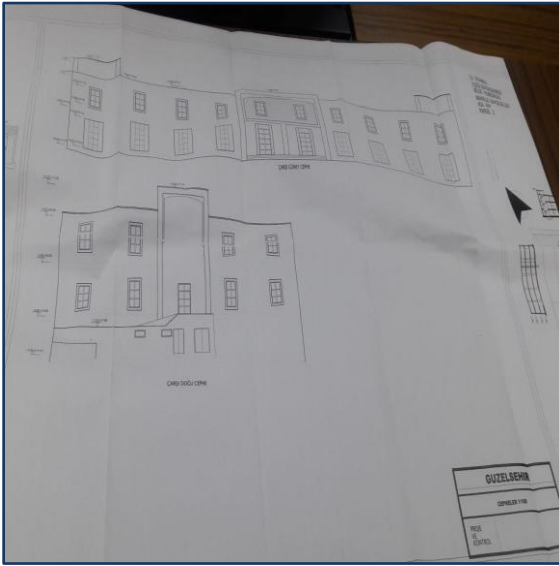
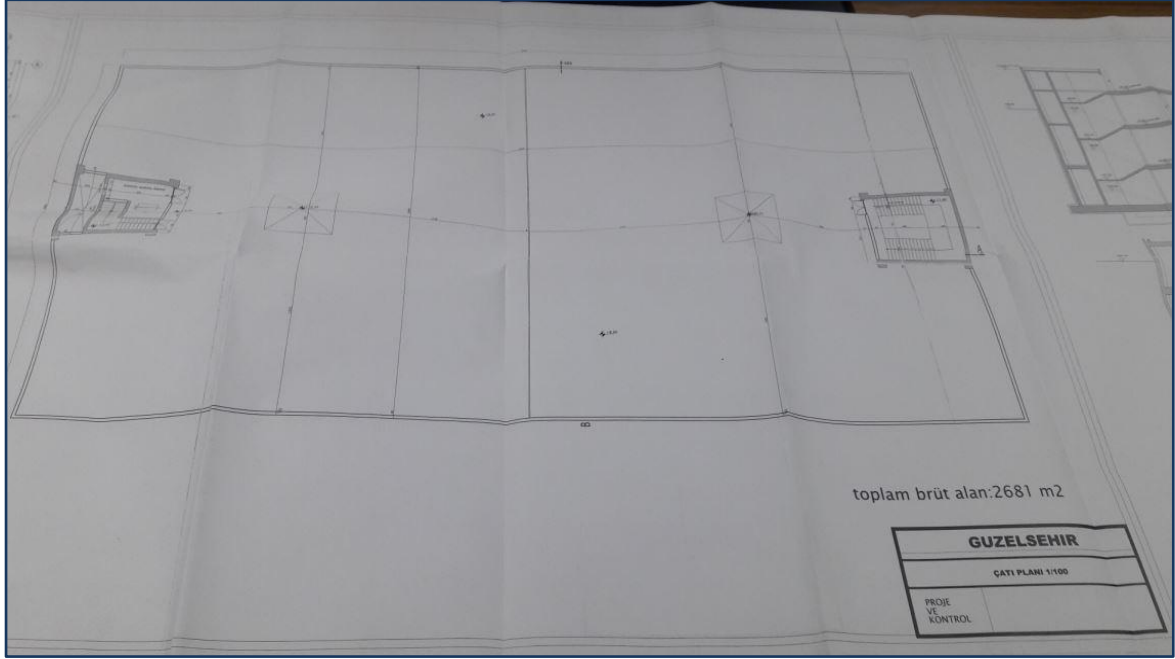
SPK Lisans No.: 402508



12.EKLER







BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Siyaseta Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 - [5522] 23 Aralık 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Karar) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesinde istinaden, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisini verilmesi uygun görülmüştür.

Kararın yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürtmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 12 inci maddesinde Kurumunuza yapacak bildirimlere ilişkin bildirimler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin istisnası içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuatta açıklığı sebebiyle değerlendirme bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, diğer taraftanza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kararın 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmeyen değerlendirme kuruluşlarının sözcüleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişiler, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak personel tarafından yer alan nitelikleri taşımaları zorunludur. Bu durumun tenhik ederek bildirimleri eksiksiz olarak yerine getirmesi, mevzuatta açıklığı sebebiyle değerlendirme bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, diğer taraftanza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kararın 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmeyen değerlendirme kuruluşlarının sözcüleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişiler, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak personel tarafından yer alan nitelikleri taşımaları zorunludur. Bu durumun tenhik ederek bildirimleri eksiksiz olarak yerine getirmesi, mevzuatta açıklığı sebebiyle değerlendirme bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, diğer taraftanza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir.

Aktarılan Bilgiye İlişkin Kararın İçeriği ANKARA
Tel: 0312 491 84 84 Faks: 0312 491 84 79
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kararın 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarını Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözcüleri kişilere hazırlanabilir), raporlarda "Yasadışı Durum Değeri"ne (Ekspertiz) istinaden yerine konulması, hazırlanmış maddeli, bölümlü ve çevre emvali için istinaden alınarak aynı kabiliteyle mevzuatı piyasaya koyularak güncel bilimsel verilerle maddeli projedeki duruma ve alana göre değerlendirilmesi" maddesiyle yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların istinaden yer verilerek bu konular hakkında "Kısa rapor" formatında rapor hazırlanması ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulleri kapsayacak şekilde emsal olarak verilen raporların "B" birim fiyatlama tüm raporlarında maddeli yer verilmesi özen gösterilmesini,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yitide beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalamaya yetkili ve/veya onay tasvifinin imzalaması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporlara ekli inceleme biter özetlerinin maddeli kısma katılması hususlarında azami özen gösterilmesini,

"Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir başka alanda kullanılmadan saklanması bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bilgi Verilmesi" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve İhtisat" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesini,

"Sözcüleri olarak rapor hazırlanmış kişilerin Yönetmeliğin bağlamında ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alan satım, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili istinaden gerekli olduğu takdirde alınabilecek, söz konusu yükümlülükleri değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek onay komisyonculuğunda yapıldığına tespit edilene duruma kadar istinaden sonlandırılması yönlendirmesi alınması,

"Sözcüleri olarak çalışan kişilerin hazırlanmış raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz tabii kılınması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulması yönlendirmesi alınması

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.015. 268 4739
Konu : 15.2.2002

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kadirpaşa Sok. No:3/5
06700 GOP / ANKARA

İlgi: 11.12.2007 tarihli yazınız.

22 Ocak 2013

İlg'de kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kararınızın Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kararına İstinaden Alınmaları İçin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kararınıza istinaden talep edilmiştir. Konunun gereğiyle ilgili Kararı Karar Olgusu'nun 07.03.2008 tarih ve 71292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kararınıza istinaden alınması hususunda karar verilmiştir.

Bu çerçevede,
A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir. Ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirme raporlarının 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uzmanlık Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uzmanlık Değerleme Standartlarına uyum sağlanması ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu.
B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca uygulanması Kararınızın istinaden ve mevzuatı uyarınca uygulanmalarının tespit edilene halde Kararınızın istinaden alınmasını yönüne gidebileceği.
C) Kararınızın web sayfasında gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve ayrıntılar" başlıklı kısmında yer alan istinaden bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak istinaden bilgilendirme formuna Kararınızın web sayfasında ilgili bölümlerde yer verilmesi ve güncel tutulması gerekmektedir.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Ceyda EKİNCİ
Daire Başkanı

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 26.12.2014 No: 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 06.12.2013 No: 402508

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

[İmza]
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR