



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENYURT / İSTANBUL

(Kreş hissesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2014 / 3062

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
7.1.	İMAR DURUMU.....	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	10
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	10
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	10
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	11
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	11
8.4.	ULAŞIM.....	13
9.	İNNOVIA PROJESİ.....	13
10.	YAPININ ÖZELLİKLERİ.....	16
10.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	16
10.2.	AÇIKLAMALAR.....	17
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
12.	DEĞERLENDİRME.....	18
13.	FİYATLANDIRMA.....	19
13.1.	PİYASA DEĞERİ.....	19
14.	SONUÇ.....	25

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi
İnnovia Projesi, 1. Etap, Kreş Binası
(Yeşil GYO hissesi)
(2949 Ada, 8 nolu parsel)
Esenyurt / İSTANBUL

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

DEĞERLEME TARİHİ : 28 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2014

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Kreş
**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz Köyü,
2949 ada, 8 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : "Anaokulu Tesis Alanı"; kısmen "Yol Alanı"
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu olan kreşin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan %70 hissesinin satış ve kira değerlerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İNNOVIA PROJESİ 1. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN KREŞİN YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN HİSSESİ	2.970.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Öznur AKTULAN (SPK Lisans Belge No: 401665)

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi
İnnovia Projesi, 1. Etap, Kreş Binası
(Yeşil GYO hissesi)
(2949 Ada, 8 nolu parsel)
Esenyurt / İSTANBUL

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

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2014/3063**

DEĞERLEME TARİHİ : 28 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2014

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu olan kreşin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan %70 hissesinin satış ve kira değerlerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

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

Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

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

RAPOR TARİHİ	03.10.2011	23.01.2013
RAPOR NUMARASI	2011/2930	2012/2724
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	1.835.000 (Yeşil GYO hissesi için)	2.000.000 (Yeşil GYO hissesi için)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İŞ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
İrtibat Büroları	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-TL
Őimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15 Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: (212) 709 37 45
FAKS NO	: (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,01-TL
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ ili, Merkez ilçesi, Barbaros köyü, Tavanlıçeşme mevki, 201 ada1 nolu ile 8103 ve 8104 no'lu parseller (toplam 8.166 m² yüzölçümlü 3 adet arsa)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 ve 38 nolu parsellerde toplam 21.069,45 m² hisse
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parseldeki Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezi'nde 12 adet natamam işyeri
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Eşkinöz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta 19 adet daire (16 adedi tam, 3 adedi hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Eşkinöz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'taki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında %70 pay
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, eşkiniz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen İnnovia projesi 2. etap'ta toplam 56 adet daire (51 adedi tam, 5 adedi hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen İnnovia Projesi 2. etap'ta toplam 171 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etap'ta 176 adet daire (167 adedi tam, 9 adet hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etap'ta 41 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etap'ta 5.281 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etap'ta 121 adet ticari ünite
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü Körfez projesinde toplam 121.014 m² yüzölçümüne sahip 20 adet parsel (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m²),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesinde, toplam 59.900,22 m² yüzölçümüne sahip 7 adet parsel
- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu üzerinde konumlu Yeşil Plaza binasında %50 hisse

5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

6. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş... 187024/267465 (*) Esenyurt Belediyesi.....80441/267465
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Esenyurt
KÖYÜ	: Ekşinoz
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 2949
PARSEL NO	: 8
NİTELİĞİ	: Arsa (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 5.349,30 m ²
YEVİMİYE NO	: 16191 - 7018
CİLT NO	: 13
SAHİFE NO	: 1287
TAPU TARİHİ	: 18.05.2011 – 19.03.2010

(*) Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne 187024/267465 ait hisseye tekabül eden arsa miktarı 3.740,48 m²'dir.

(**) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmamış ve kat irtifakı kurulmamıştır.

6.2. Tapu Takyidatı

Yeşil GYO tarafından alınan 19.12.2014 tarihli takyidat yazısına göre rapora konu taşınmaz (Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hisse) üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Rehinler Bölümü:

- **Esenyurt Belediyesi** lehine, 15.01.1999 tarih ve 273 yevmiye no ile **76.800.000 ETL** tutarında **ipotek şerhi**.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- M: 49 Yıl Müddetle Sosyal Sigortalar Kurumu Sağlık Tesisleri Güçlendirme Vakfı Lehine İrtifa Hakkı (Maliye Haz. His.) (Başlama Tarih:22/11/1990, Bitis Tarih:22/11/2039 - Süre:-) 22.11.1990 tarih ve 8978 yevmiye no ile.

Şerhler Bölümü:

- İhtiyati Tedbir: B.Çekmece 1.Asliye Hukuk Mahkemesine Nin 16/05/2012 Tarih 2012/488 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: -). 11.06.2012 tarih ve 20967 yevmiye no ile.
- Kamu Haczi: Büyükçekmece Vergi Dairesi Müdürlüğüne Nin 20/01/2010 Tarih 1443 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0). 05.02.2010 tarih ve 3173 yevmiye no ile.
- Haczi: B.Çekmece 1.İcra Müdürlüğü'nün 29/01/2010 Tarih 2010/320 Es Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 0 TL (Alacaklı : Feta Lab Malz.Ve Ür.San Tic.Ltd.Şti) 05.02.2010 tarih ve 3174 yevmiye no ile.

Beyanlar Bölümü:

- Esenyurt Belediyesi Lehine 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesi Şerhi 22/06/1995 Esenyurt Belediyesi. 22/06/1995 tarih ve 6640 yevmiye no ile.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın üzerinde yer alan ihtiyadi tedbir, kamu haczi ve haciz ile ilgili olarak Yeşil GYO A.Ş. ile yapılan temaslarda bu notların Yeşil GYO A.Ş. ile ilgili olmadıkları beyan edilmiş olup ilgili yazı ekte sunulmuştur.

İrtifa hakkı açıklamalarında maliye hazinesi hissesi üzerinde olduğu belirtildiğinden dikkate alınmamıştır.

Yeşil GYO A.Ş. ile yapılan temaslarda ipotek şerhi ve 7. madde şerhinin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi ile görüşmelerin devam ettiği öğrenilmiştir. (Bkz. Ekler – GYO yazısı)

Bu şerhlerin kaldırılması durumunda konu taşınmaz tapu takyidatı açısından GYO portföyünde "projeler" başlığı altında yer alabilir.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda 2949 ada, 8 nolu parselin 12.07.2013 tarihli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Anaokulu Tesis Alanı"; kısmen ise "Yol Alanı (~700 m²)" olarak belirlenen alanda yer aldığı bilgisi edinilmiştir.

7.2. İmar dosyası incelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ait 20.05.2011 tarih ve 2011/250 nolu Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre kreşin toplam inşaat alanı **1.155 m²** 'dir.

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

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

7.4. Yapı Denetim Firması

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

7.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

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

Rapor konu taşınmazlarda son 3 yıllık dönem içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

7.5.2. Belediye Bilgileri

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

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin yaklaşık 700 m²'lik kısmı yola terk edilecek alanda kalmaktadır.

Parsel 15.10.2010 tarihli Esenyurt 3. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Kreş Alanı" olarak belirlenen sahada kalmakta idi.

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan **kreş binasıdır**.

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

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

8.2. Bölge Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

8.4. Ulaşım

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

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

sağlanmaktadır.

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

9. İNNOVIA PROJESİ

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

Hali hazırda;

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

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

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

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

Toplam	3.476	30	3.506	452	18	470
---------------	--------------	-----------	--------------	------------	-----------	------------

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

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

Innovia Projesi 1. Etapı:

58.240,13 m² yüzölçümlü olan 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.

İnnovia Projesi 1. etabının bünyesinde,

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

bulunmaktadır.

10. YAPININ ÖZELLİKLERİ

10.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI : B.A.K

İNŞAAT NİZAMI : Ayrık

KULLANIM ALANI (*) : Bodrum kat, **395 m²**,
Zemin kat, **380 m²**,
Normal kat, **380 m²**
Toplam 1.155 m²

KAT ADEDİ : 3 (bodrum + zemin + normal)

ELEKTRİK : Şebeke

SU : Şebeke

KANALİZASYON : Şebeke

SU DEPOSU : Mevcut

HİDROFOR : Mevcut

DOĞALGAZ TESİSATI : Mevcut

ISITMA SİSTEMİ : Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer

ASANSÖR : Yok

YANGIN MERDİVENİ : Mevcut

PARK YERİ : Mevcut

SATIŞ KABİLİYETİ : Hisse devri ya da bir bütün halinde
"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatından alınmıştır.

10.2. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz **5.349,30 m²** yüzölçümlü olan 2949 ada, 8 nolu parsel üzerinde yer alan kreş binasıdır.
- Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Taşınmaz bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- İnnovia projesi 1. Etabı sınırları içerisinde ve site ana girişinin sağında yer almaktadır.
- Halihazırda Bahçeşehir koleji anaokulu olarak kullanılmaktadır.
- İlgililerden parsel üzerindeki binanın %70'inin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olduğu öğrenilmiştir.
- **Toplam brüt 1.155 m²** kullanım alanlı olan taşınmaz,
 - bodrum katta, **sığınak, çok amaçlı salon, kazan dairesi, depolar ve bay-bayan WC'leri,**
 - zemin katta, **4 adet oyun alanı, 4 adet öğretmen odası, mutfak, yemekhane ve bay-bayan WC'leri,**
 - normal katta, **uyku odası, öğretmen odası, müdür ve müdür yardımcısı odaları, muhasebe odası, revir, pedagog odası, oyun odası ve bay-bayan WC'leri** hacimlerinden oluşmaktadır.
- Taşınmaz mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak inşa edilmiştir.
- Kat hollerinin zeminleri epoksi kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır.
- Odaların zeminleri halı/epoksi kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır.
- Katlar arası irtibat, basamakları mermer kaplı betonarme iç merdivenle sağlanmaktadır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır.

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında kreş olarak kullanımına devam edilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olan İnnovia projesi 1. etap bünyesinde konumlu olması,
- Tamamlanmış alt yapısı,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.

Olumsuz etken :

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

13. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar dikkate alınarak yapılmıştır.

- I. Piyasa Değeri
- II. Aylık Kira Değeri

13.1. Piyasa Değeri

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

13.1.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

a)Arsa değeri:

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

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

¹ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

➤ **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0212 620 73 63)**

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 5.100 m² yüzölçümlü, Kaks:2, Kat adedi:4 imar şartlarına sahip, Özel Eğitim Alanı lejanlı arsa 10.200.000,-USD bedelle satılıktır. **(2.000,- USD/m²)**

➤ **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0532 606 27 23)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, ara sokakta konumlu, 455 m² yüzölçümlü, Kat adedi:5, İnşaat nizamı:Bitişik imar şartlarına sahip, Konut lejanlı arsa 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. **(2.637,-TL/m²)**

➤ **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0212 853 00 51)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 7.851 m² yüzölçümlü, E:2,07, H:18,50 imar şartlarına sahip, Konut lejanlı arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(1.911,-TL/m²)**

➤ **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 0532 648 77 25)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 22.000 m² yüzölçümlü, E:1,50, H:30,50 imar şartlarına sahip, Konut lejanlı arsa 24.200.000,-TL bedelle satılıktır. **(1.100,-TL/m²)**

Emsal Analizi

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Satış Fiyatı		4.650 TL	2.637 TL	1.911 TL	1.100 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 20) 3.720 TL	(% 10) 2.370	(% 10) 1.720 TL	(% 10) 990 TL
Alan Düzeltmesi	4.649,30	5.100 -% 10	455 % 0	7.851 % 0	22.000 % 5
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Anaokulu Tesis Alanı (*)	Özel Eğitim Alanı (E:2, Kat adedi:4) -%88	Konut (Kat adedi:5 İnşaat nizamı:Bitişik) -%93	Konut (E:2,07 H:18,50) -% 88	Konut (E:1,50 H:18,50) -% 83
Konum		%20	%25	%25	%35
Manzara		%0	%0	%0	%0
Toplam Düzetme		-% 78	-% 68	-%63	-% 43
Düzeltilmiş Değer	690 TL	820 TL	760 TL	640 TL	560 TL

Emsal analizinden hareketle rapora konu arsanın yer aldığı ana gayrimenkulün konumu, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle arsa **m² fiktif birim değer** **690,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Resmi imar yazısında yapılaşma şartları verilmediğinden mevcut ruhsat alanı ile yüzölçümü (anaokulu tesis alanı olarak belirlenen kısmı) arasındaki oranlama ile emsal değeri yaklaşık 0,25 olarak hesap edilmiş; emsal arsalar ile karşılaştırma bu doğrultuda yapılmıştır.

Buna göre konu arsanın değeri,

$$4.649,30 \text{ m}^2 (**) \times 690,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong 3.210.000,-\text{TL}$$

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen arsa miktarının değeri,- ise;

$$3.210.000,-\text{TL} \times 187024/267465 = \underline{2.240.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

(**) Raporu konu parselin yola terk edilecek kısmı (Yaklaşık 700 m²) tapu yüzölçümünden çıkarılarak elde edilen net arsa alanıdır.

b) İnşai 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 alınmış ve yapının yaşı ve aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Taşınmazın çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m² birim maliyetlerinin 950 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Yapının yaşı (~3) itibariyle yıpranma payı %4 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m² bina değeri için 910 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı : 1.155 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri =910,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer

$$= 1.155 \text{ m}^2 \times 910,-\text{TL}/\text{m}^2$$

$$\cong \underline{1.050.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

Binanın Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesine (187024/267465 hisse) düşen kısmının değeri ise 730.000,-TL mertebesindedir.

Ulaşılan Sonuç

Özet olarak **parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin bina dahil** İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
2.240.000	730.000	2.970.000

13.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

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

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

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

Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer niteliklere sahip kiralık gayrimenkul bulunamamış olup Yeşil GYO A.Ş. yetkilileri ile yapılan görüşmelerde taşınmazın kira bedelinin 11.190,42 TL olduğu öğrenilmiştir. Kira değerlerindeki yıllık artış da göz önünde bulundurularak taşınmazın (Yeşil GYO A.Ş. hissesinin) kira değeri 8.500,-TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise site bünyesindeki satılık ve kiralık işyerleri üzerinden yapılan hesaplamalarla elde edilmiş ve % 4,9 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu kreş binası için takdir olunan satış değeri;

$$\begin{aligned}\text{Taşınmazın Değeri} &= \text{Taşınmazların Yıllık Net Geliri/Direkt Kapitalizasyon Oranı} \\ &= 102.000,-\text{TL} (8.500,-\text{TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,049 \\ &= \mathbf{2.080.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}\end{aligned}$$

13.1.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

Görülebileceği üzere taşınmazın değer tespiti kullanılması mümkün olan iki yöntemle hesaplanmıştır.

İNNOVIA PROJESİ 1. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN KREŞİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	2.970.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	2.080.000

Ancak kira gelirleri ekonomik parametrelere göre değişkenlik arz edebileceğinden nihai değer olarak "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın toplam değeri 2.970.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Yeşil GYO A.Ş. yetkilileri ile yapılan görüşmelerde taşınmazın kira bedelinin 11.190,42,-TL/ay olduğu bilgisi edinilmiştir. Kira değerlerindeki yıllık artış da göz önünde bulundurularak taşınmazın (Yeşil GYO A.Ş. hissesi) kira değeri 8.500,-TL olarak belirlenmiştir.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazın üzerinde yer alan ihtiyadi tedbir, kamu haczi ve haciz ile ilgili olarak Yeşil GYO A.Ş. ile yapılan temaslarda bu notların Yeşil GYO A.Ş. ile ilgili olmadıkları beyan edilmiş olup ilgili yazı ekte sunulmuştur.

İrtifa hakkı açıklamalarında maliye hazinesi hissesi üzerinde olduğu belirtildiğinden dikkate alınmamıştır.

Yeşil GYO A.Ş. ile yapılan temaslarda ipotek şerhi ve 7. madde şerhinin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi ile görüşmelerin devam ettiği öğrenilmiştir. (Bkz. Ekler – GYO yazısı)

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kisimlerin Değerleme Analizi

Taşınmaz için kat irtifakı kurulmadığından bir bütün olarak değer tespiti yapılmış olup ruhsatlı tüm kısımlar dikkate alınmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmaza ait yapı ruhsatı bulunmaktadır ancak henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayrıca kat irtifakı da kurulmadığından bağımsız bölüm yapısı oluşturulmamıştır.

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

Taşınmazın GYO portföyüne alınabilmesi için tapu kayıtlarındaki ipotek şerhi ve 7. madde şerhinin kaldırılması gerekmektedir.

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde bu şerhlerin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi nezdinde girişimlere başlandığı öğrenilmiştir. (Bkz. Ekler – GYO yazısı)

İlgili şerhlerin kaldırılması durumunda konu taşınmaz GYO portföyünde "projeler" başlığı altında yer alabilir.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **kreş binasının Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin** yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine, arsasının imar durumuna ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa payı dahil toplam değeri için,

2.970.000,-TL (İkimilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası)

(2.970.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) ≅ **1.051.000,-Euro**)

(2.970.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) ≅ **1.279.000,-USD**)

2. Aylık kira değeri için ise,

8.000,-TL (Sekizbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(8.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) ≅ **2.830,-Euro**)

(8.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) ≅ **3.445,-USD**)

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) toplam değeri 3.504.600,-TL ; KDV dahil (%18) kira değeri ise 9.440,-TL'dir.

Taşınmazın, tapu kaydındaki şerhler sebebi ile GYO portföyünde yer alması Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince sakıncalıdır. Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmede takyidatların kaldırılması için işlemlerin başlatıldığı öğrenilmiştir. Şerhlerin kaldırılması durumunda taşınmaz GYO portföyünde projeler başlığı altında yer alabilir.

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

(Değerleme tarihi : 28 Aralık 2014)

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

Eki :

- Konum krokisi ve uydu görüntüsü
- Vaziyet planı
- Fotoğraflar (3 adet/2 sayfa)
- Tapu sureti
- Yapı ruhsatı
- Resmi imar yazısı ve imar durum örneği
- Kat planları
- Tapu kaydı
- GYO yazıları
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



Konum krokisi



Uydu görüntüsü



Vaziyet Planı

FOTOĞRAFLAR





Kreşin görünümü



Kreşin görünümü



Kreşin görünümü

İli	İSTANBUL	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ESENYURT						
Mahallesi							
Köyü	EKŞİNOZ						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
0,00		E21D24D)C	294F	8	ha	m ²	dm ²
		5.349,30 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19568316					
	Edinme Sebebi	74139/534930 pay ESENYURT BELEDİYESİ adına kayıtlı iken 160882/534930 payı ESENYURT BELEDİYESİ adına Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi işleminden					
	Sahibi	ESENYURT BELEDİYESİ		80441/267465			
	YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZENLEME VE PAZ.TİC.A.Ş.		187024/267465				
Gedisi		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Güçlü
Cilt No		701X	13	1287		1993/2010	Cilt No
Sahife no		<p style="text-align: center;">Sicilinde Bulunan Alihan KÖKÇÜ Esninin Tapu Sicil Müdüğü</p> 					Sahife No
Sıra No							Sıra No
Tarih							Tarih
							<p><small>NOT: Bu belge, tapu sicilinde kayıtlıdır ve sadece bilgi için verilmektedir. Tapu Kanunu Madde 25/1 ile değiştirilmiştir. Tapu Sicil Müdüğüne teslim edilecektir.</small></p>
Satış Mahallesi: Arka - 2004		Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır				Stok No 129	

Not: Eski kayıtlara ait olup sadece bilgi için verilmiştir.



T.C
ESEN YURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI: 56517060

34602 / 145836

19.12.2014
22.12

KONU: İmar Planları hk.

Yeşil GYO A.Ş.

Yıdanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18
Cevizlibağ/İSTANBUL

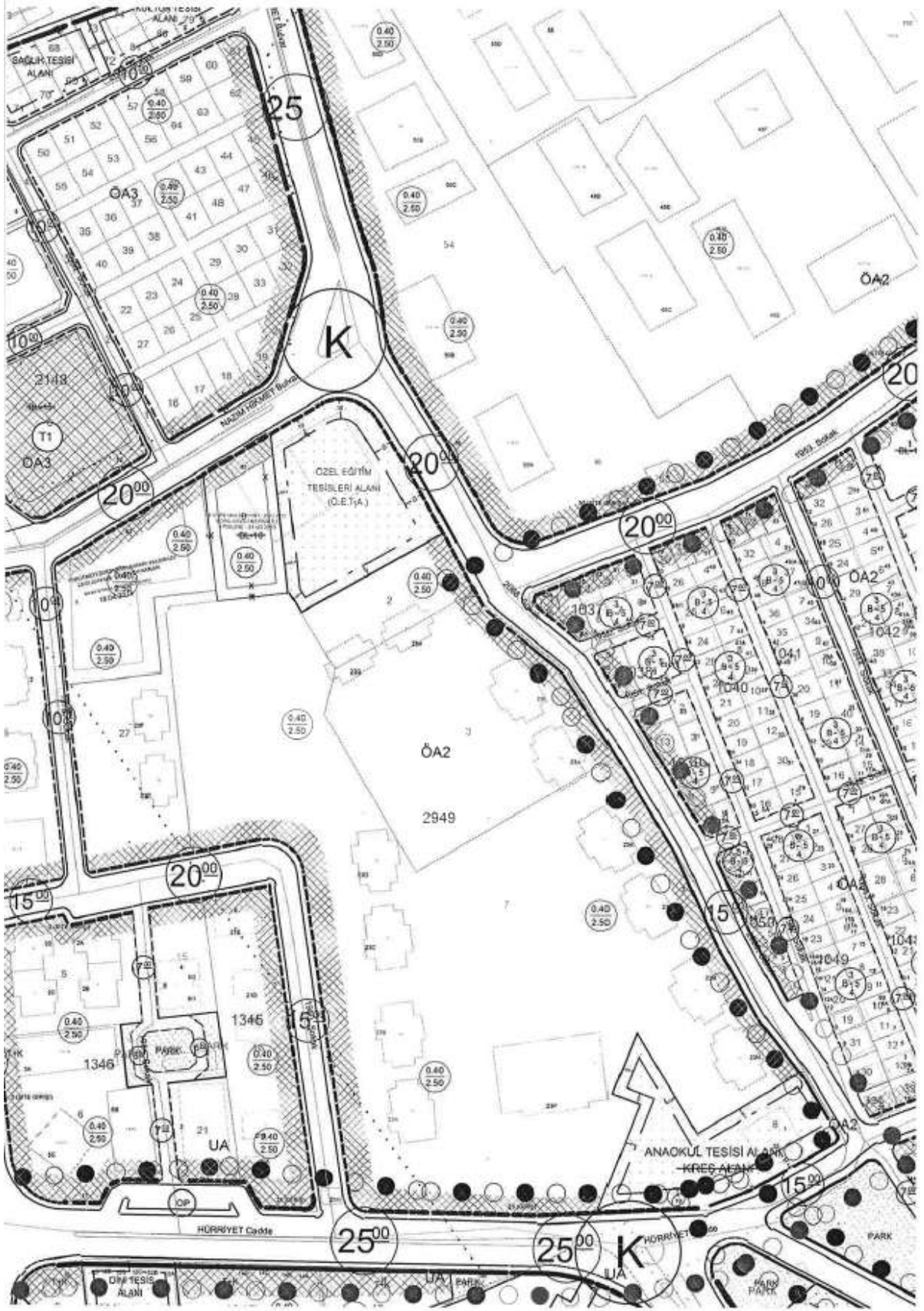
İlgi: 18.12.2014 tarih ve 145836/38038 sayılı dilekçeniz.

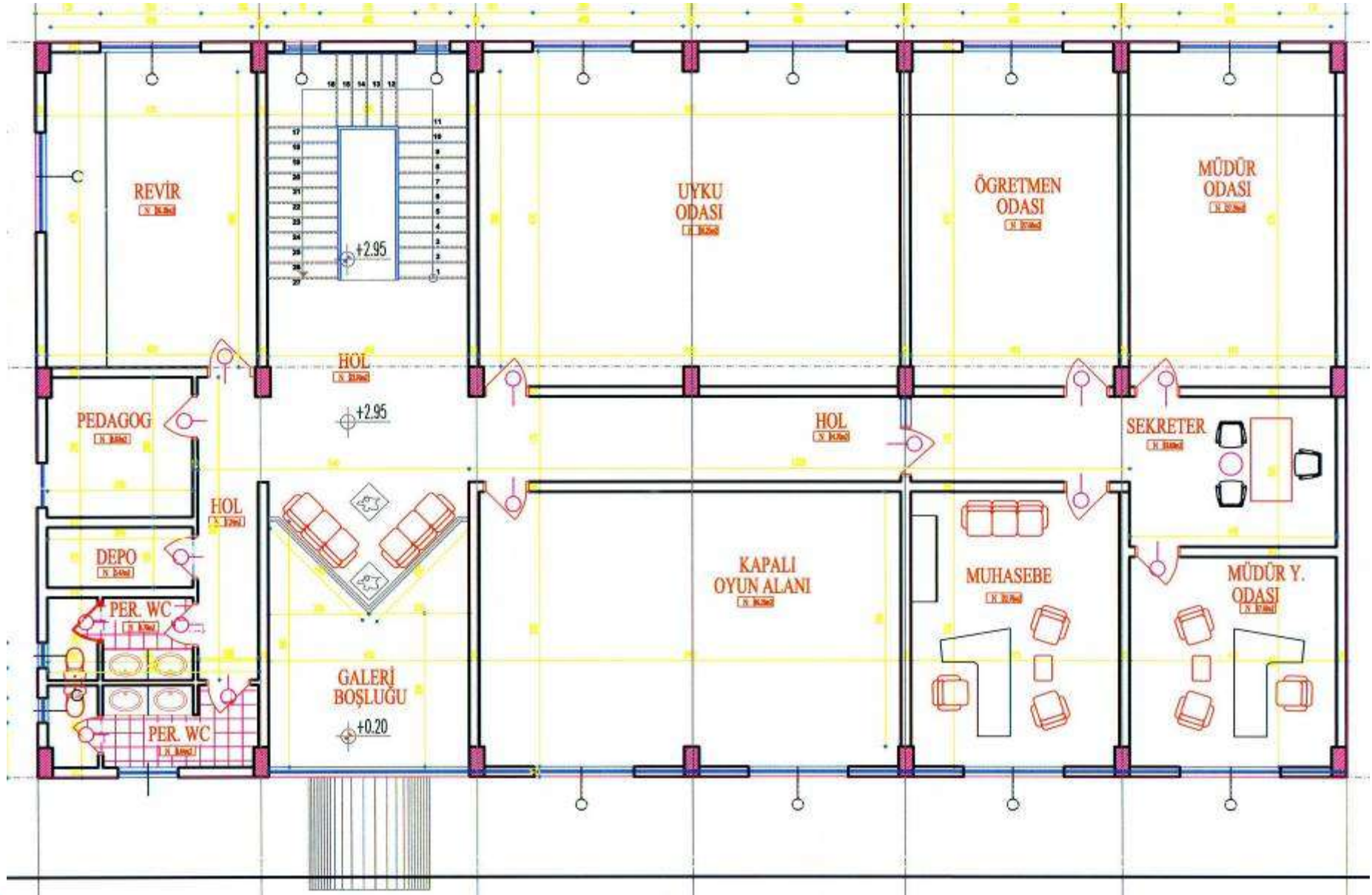
İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz, Esenyurt ilçesi Cumhuriyet Mahallesi 2949 ada 8 parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1527 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **kısmen Anaokulu Tesis Alanı, kısmen Yol Alanında** kalmaktadır.

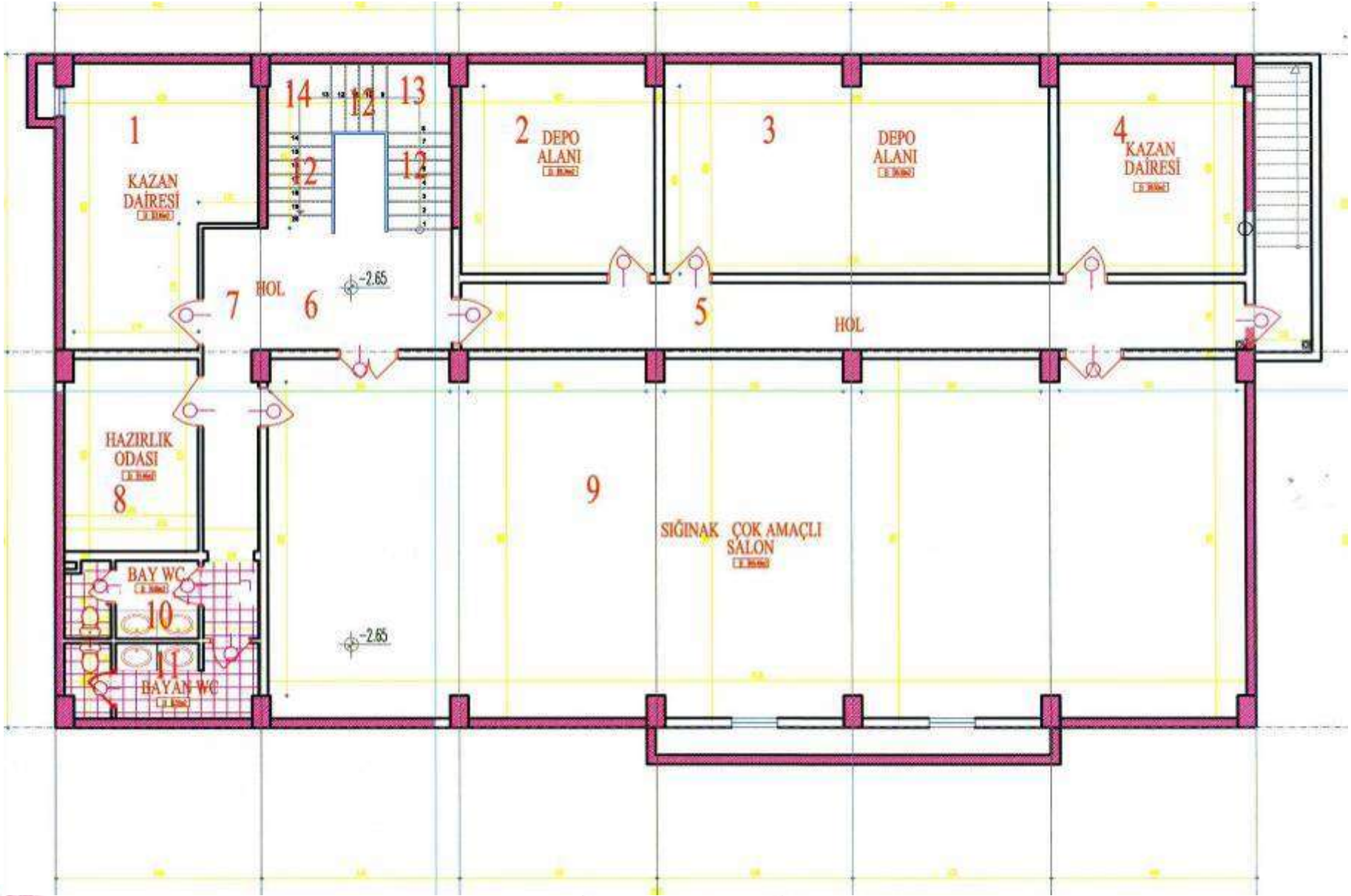
Bilgilerinize rica ederim.

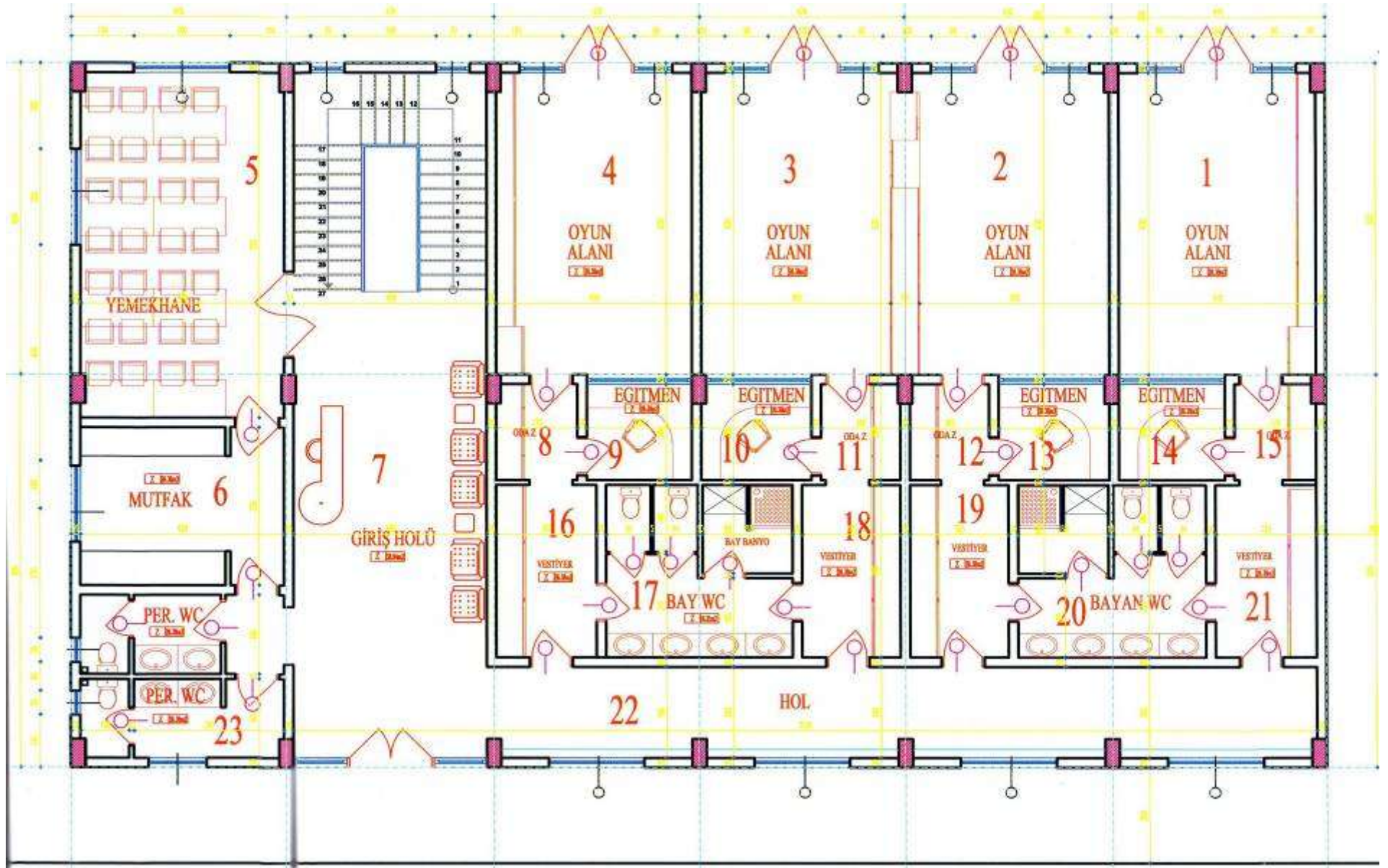
Mustafa AKBOĞA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

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









Şehir	Haciz : B.ÇEKMECE T.C.RA MUDURLUĞU'NUN 29/01/2010 tarih 2010/320 ES sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : FETA LAB MALZ.VE ÜR.SAN TIC.LTD.ŞTİ)	05/02/2010 - 3174	--
-------	--	-------------------	----

İpotek

Alacaklı	Müşterelimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ	Evet	76,800,000.00 ETL		0 / 0	FBK	15/01/1999- 273		Yok
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda		Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Esenyurt TM - EKŞİNOZ Köyü 2949 Ada 8 Parsel		80441 / 267465		ESENYURT BELEDİYESİ		76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--
Esenyurt TM - EKŞİNOZ Köyü 2949 Ada 8 Parsel		187024 / 267465		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
Ş/B/İ	Açıklama		Malik			Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev
						-		--
Düşünceler								

Alacaklı	Müşterelimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:2859064) ESENYURT BELEDİYESİ	Evet	76,800,000.00 ETL		0 / 0	0	15/01/1999- 273		Yok
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda		Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Esenyurt TM - EKŞİNOZ Köyü 2949 Ada 8 Parsel		80441 / 267465		ESENYURT BELEDİYESİ		76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--
Esenyurt TM - EKŞİNOZ Köyü 2949 Ada 8 Parsel		187024 / 267465		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		76,800,000.00 ETL	15/01/1999- 273	--
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
Ş/B/İ	Açıklama		Malik			Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev
						-		--
Düşünceler								
B İLAVE MALİYE HAZİNESİ HİSESİ İPOTEKLİDİR								

Rapor Tarihi / Saati : 19.12.2014 18:01

2

Tarih : 31.12.2014

Sayı : 2014/01

Konu : 2949 ada, 8 parselle ilişkin tapu takyidatları hk.

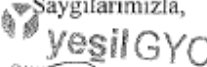
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafımızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ekşinoz Köyü'nde bulunan, tapuda 2949 ada, 8 parselde kayıtlı taşınmazımız üzerindeki şerh ve beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında yer alan Büyükçekmece Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 20.01.2014 tarih ve 1443 sayılı haciz yazısına ilişkin şerhe dayanak müzekkereden **(Ek-1)** de anlaşılacağı üzere HACİZ İŞLEMİNE İLİŞKİN BORÇLU ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR. SÖZ KONUSU HACİZ İŞLEMİ ŞİRKETİMİZ'E İLİŞKİN DEĞİLDİR.

Bununla birlikte ilgili taşınmaza ait tapu kaydının "Taşınmaz Şerh/Beyan/İrtifak" başlıklı hanesinde yer alan Büyükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16.05.2012 tarih ve 2012/488 E. Sayılı dosyasına istinaden koyulan ihtiyati tedbire dayanak müzekkereden de **(Ek-2)** anlaşılacağı üzere ilgili dava dosyasında davalı taraf Esenyurt Belediye Başkanlığı'dır. Söz konusu İHTİYATİ TEDBİR İŞLEMİ ŞİRKETİMİZ'İN TARAF OLDUĞU BİR DAVAYA İLİŞKİN DEĞİLDİR.

Son olarak, yine ilgili taşınmaza ait tapu kaydının "Taşınmaz Şerh/Beyan/İrtifak" başlıklı hanesinde yer alan Büyükçekmece 1. İcra Müdürlüğü'nün 29.01.2010 tarihli 2010/320 E. Sayılı dosyasına ilişkin haciz şerhine dayanak müzekkereden **(Ek-3)** de anlaşılacağı üzere DOSYA BORÇLUSU ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR. SÖZ KONUSU HACİZ İŞLEMİ ŞİRKETİMİZ'E İLİŞKİN DEĞİLDİR.

Saygılarımızla,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yıldırım Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
T: 0212 709 3745 F: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861
Cikarışma

Işık Gökkaya
Genel Müdür

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yıldırım Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861

T.C.
ESEN YURT KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü

YEVMIYE NO: 20967
KONU: İhtiyat Tedbir Tesisi

11/06/2012

BÜCEKMECE İL ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

İLGİLİ : 18/05/2012 tarih ve 2012/488 sayılı yazınız.

Bu yazıda bildirildiği üzere, EK SİNOZ Köyü 2949 Ada 7 Parsel Bld.Ül.İ. 3A/ 2 no.lu İlg. Bölüm olan taşınmazın 20951/160373 payı ESEN YURT BELEDİYESİ adına kayıtlı olup, EK SİNOZ Köyü 2949 ada 8 parsel olan taşınmazın 80443/267465 payı ESEN YURT BELEDİYESİ 187024/287465 payı YENİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı olup bu taşınmazlarda İhtiyat Tedbir Tesisi işlemi yapılmış olup, ilgili ilişikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz/rica olunur.

Konu Tapu kaydı



Sıra : 2012/498
Kodu :

ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Davacı, MALİYE HAZİNESİ ile Davalı, ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI arasında mahkememizde görülmekte olan Tapu İptali Ve Tescil davası nedeniyle;

Mahkememiz 06/06/2012 tarihli ek karar gereğince dava konusu olan Esenyurt İlçesi 6 parsel (imar uygulamasından önceki 1238 ada 10 parsel ile 1244 ada 1 ve 2) sayılı taşınmaz davalı adına kayıtlı ise 3. Kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla komisyoncu olarak İhtiyati tedbir konulmasına karar verilmiş olup karar gereğince bu kararın neyle Marak mahkememize bilgi verilmesi rica olunur.

Hakim 35188



Tarih : 31.12.2014
Sayı : 2014/04
Konu : 2949 ada, 8 parselle ilişkin tapu takyidatları hk.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ekşinoz Köyü'nde bulunan, tapuda 2949 ada, 8 parselde kayıtlı taşınmazımıza ait tapu takyidatında yer alan şerhler hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında "Beyanlar" bölümünde yer alan Esenyurt Belediyesi Lehine, 22.06.1995 tarih ve 6640 yevmiye numarası ile 2942 Sayılı Yasa'nın 7. Maddesi şerhi ile "Rehinler" bölümünde Esenyurt Belediyesi lehine, 15.01.1999 tarih ve 273 yevmiye numarası ile 76.800.000.-ETL tutarında ipotek şerhi yer almaktadır. Belirtmek isteriz ki; söz konusu şerhin kaldırılması için Esenyurt Tapu Müdürlüğü ve Esenyurt Belediyesi ile görüşmelere başlanmıştır.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,


yeşilGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu - İstanbul
T: 0212 709 3745 F: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com
Ticaret Sicil No: 298111/000129811 Çekirge Yatırım Yatırım Ortaklığı A.Ş.


Işık Gökkaya
Genel Müdür

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN