



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Görmec Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:3/B
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon • 90 216 545 48 66 • 67
• 90 216 545 96 29
• 90 216 545 88 91
Faks • 90 216 338 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENYURT / İSTANBUL

(Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 1952

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	8
6.1.	TAPU KAYITLARI	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI	- 9 -
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	- 9 -
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	- 9 -
7.1.	İMAR DURUMU	- 9 -
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	- 11 -
8.	TAŞINMAZIN 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	- 12 -
8.4.	ULAŞIM	- 13 -
9.	AÇIKLAMALAR	- 13 -
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 15 -
11.	DEĞERLENDİRME	- 15 -
12.	FİYATLANDIRMA	- 15 -
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 23 -
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	- 23 -
13.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	- 23 -
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	- 23 -
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	- 23 -
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	- 23 -
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	- 24 -
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 24 -
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 24 -
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 24 -
14.	SONUÇ	- 26 -

1. RAPOR ÖZETİ

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşilkent Mahallesi, 2.073. Sokak
2945 ada, 38 nolu parsel
Esenyurt / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 01 Aralık 2015 tarih ve 442 – 2015/044 no ile
- DEĞERLEME TARİHİ** : 31 Aralık 2015
- RAPOR TESLİM TARİHİ** : 08 Ocak 2016
- DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Parsel hissesi
- DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet
- TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Köyü,
2945 ada, 38 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
- İMAR DURUMU ÖZETİ** : "Konut Alanı", Kaks:2,50, Taks:0,40
(Bkz. İmar Durumu)
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2945 ADA, 38 NOLU PARSELİN YEŞİL GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	38.780.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşilkent Mahallesi, 2.073. Sokak
2945 ada, 38 nolu parsel
Esenyurt / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 01 Aralık 2015 tarih ve 442 – 2015/044 no ile

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : 2015/1952

DEĞERLEME TARİHİ : 31 Aralık 2015

RAPOR TESLİM TARİHİ : 08 Ocak 2016

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

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

Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

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

RAPOR TARİHİ	31.12.2014
RAPOR NUMARASI	2014/3334
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	31.600.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
İRTİBAT BÜROLARI	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	: 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, 38 nolu parselde toplam 14363,02 m² hisse
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 nolu parselde toplam 7220,04m² hisse
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parseldeki Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezi'nde 12 adet natamam işyeri
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'ta 96 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen Innovia 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 Innovia 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 Innovia projesi 2. etap'ta toplam 65 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen Innovia Projesi 2. etap'ta toplam 21 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 3. etapta 135 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 3. etapta 42 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 4. etapta 4956 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen Innovia projesi 4. etapta 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. (718151/801378 hisse) (**)
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul-Esenyurt
KÖYÜ	: Esenyurt
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2945
PARSEL NO	: 38
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 16.027,56 m ²
YEVMIYE NO	: 33584
CİLT NO	: 522
SAHİFE NO	: 51770
TAPU TARİHİ	: 02.07.2013

(*) Parsel üzerinde çok sayıda hissedar bulunmaktadır.

(**)Yeşil Gayrimenkul yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 718151/801378 hissene tekabül eden arsa miktarı 14.363,02 m²'dir.

6.2. Tapu Takyidatı

Rapor tarihi itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan tapu kayıt belgesine göre konu taşınmazın Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissesi üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır;

Rehinler Bölümü:

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 18.12.2015 tarih ve 78783 yevmiye no ile 68.000.000 (para birimi belirtilmemiştir) bedelle ipotek şerhi.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Yeşil GYO hissesi üzerinde ipotek bulunmaktadır. İpotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) **Kaks:** 2,50
- 2) **Taks:** 0,40
- 3) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;
 - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.
 - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.
 - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.
 - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.

- Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.
- Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu;
 - Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,
 - Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,
 - Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve
 - Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

7.2. İmar dosyası incelemesi

Taşınmazın dosyası işlemde olduğundan Esenyurt Belediyesi'nde incelenememiş olup Yeşil GYO yetkililerinden edinilen 23.12.2015 tarih ve 2015/31730 nolu yapı ruhsatları incelenmiştir. (Aynı tarih ve no ile A-B-C Bloklar'ın her biri için ayrı ruhsatlar düzenlenmiştir)

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

Parsel üzerinde hayata geçirilecek olan projeye ilgili olarak ruhsatlar alınmış olup inşaat süreci henüz başlamamış olduğundan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.4. Yapı Denetim Firması

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

Yapı denetim faaliyetleri Esenyurt Belediyesi'nce yürütülecektir.

7.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

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

Rapora konu taşınmazın 718151/801378 hissesinin Yeşil GYO A.Ş. tarafından satın alma işlemi 02.07.2013 tarihinde gerçekleşmiştir.

7.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

38 nolu parsel, 34 nolu parselin imar uygulamasından geçmesi sonucu oluşturulmuştur. *Bkz. Ekler "İmar Yazısı".*

8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2.073. Sokak üzerinde konumlu 2945 ada, 38 nolu **parseldir**.

Taşınmazın 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, Modernist, Fi-Tower ve İnnovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Fatih Üniversitesi, Beykent Üniversitesi gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Migros, Real, Carrefour, Beylicium, Marka City 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, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

8.4. Ulaşım

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

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

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

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 600 m.
- Avcılar'a..... 6,5 km.
- Büyükçekmece'ye..... 7 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 17 km.

9. AÇIKLAMALAR

- Raporu konu 38 nolu parsel 16.027,56 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen arsa miktarı 14.363,02 m²'dir.
- Parsel kuzeyde 2053. Sokak'a; güneyde ise FiTower projesi ve İnnovia 3. etap projesine cepheli konumdadır.
- Kabaca yamuk şeklindedir.
- Eğimli ve engebesiz bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parselin sokağa cephesi yaklaşık 120 m.'dir.

- Hali hazırda parsel ile 2.053. Sokak arasında dere bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi bu kısmın planlarda yol olarak görüldüğünü belirtmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Parsel üzerinde halihazırda inşa halinde olan İnnovia 4. etap projesine ait geçici şantiye konteynerleri bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde konut, işyeri ve yurttan oluşacak proje için 23.12.2015 tarihinde 2015/31730 no ile yapı ruhsatı alınmıştır. Yapı ruhsatına göre projede A, B ve C bloklar olmak üzere 3 blok yer almaktadır. A Blok yurt bloğu olup B ve C bloklar konut + ofis ve işyerinden oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 81.714 m² dir. Yapı ruhsatlarının içeriği aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

A Blok		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)
Yurt	1	42.244,00
Ortak Alan		11.526,00
Toplam	1	53.770,00

B Blok		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)
Mesken	140	9.759,40
Ofis ve İşyeri	6	1.057,80
Ortak Alan		5.409,80
Toplam	146	16.227,00

C Blok		
KULLANIM FONKSİYONU	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)
Mesken	84	5.619,60
Ofis ve İşyeri	2	198,00
Ortak Alan		5.899,40
Toplam	86	11.717,00

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parselin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerinde "konut" projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir

11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Ayrıcalıklı konumu,
- Nitelikli projelere olan yakınlığı,
- Bölgede altyapı bulunması,
- Mevcut imar durumu,
- Yüzölçümü büyüklüğü.

Olumsuz etkenler :

- Hissesi olması.

12. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsanın değeri

2. Halihazır durum değeri

3. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)

12.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

12.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa Emsalleri

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0532 558 05 27)**
Taşınmazlar ile aynı bölgede, 4.320 m² yüzölçümlü, Kat adedi:10, imar şartına sahip, Konut lejantlı arsa 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(2.546,-TL/m²)**
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0212 419 07 37)**
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 2.000 m² yüzölçümlü, E:1,75, H:15,50 imar şartlarına sahip, Konut lejantlı arsa 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. **(2.500,-TL/m²)**
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0531 868 27 11)**
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 13.000 m² yüzölçümlü, E: 2,00, H: Serbest imar şartlarına sahip, KısmenTicaret+ Konut, Kısmen de Sağlık Tesisi lejantlı arsa 17.000.000,-USD bedelle satılıktır. **(1.307,-USD/m²)**

Konut Emsalleri

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0507 079 70 71)
İnnovia Projesi 2. Etap bünyesinde yer alan bloğun 12 katında konumlu 129 m² kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı havuz manzaralı daire acil olarak 300.000,-TL bedelle satılıktır. **(~2.325,-TL/m²)**
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0212 852 47 24)
İnnovia Projesi 3. Etap bünyesinde yer alan bloğun 2. katında konumlu 46 m² kullanım alanlı ve 1+1 kullanımlı daire 149.500,-TL bedelle satılıktır. **(~3.250,-TL/m²)**
- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi:0212320 70 70)
İnnovia Projesi 3. Etap bünyesinde yer alan bloğun 8. katında konumlu 92 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 250.000,-TL bedelle satılıktır. **(~2..717,-TL/m²)**
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi:0533 456 32 47)
İnnovia Projesi 3. Etap bünyesinde yer alan bloğun 25. katında konumlu 129 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı havuz cepheli daire 290.000,-TL bedelle satılıktır. **(~2.248,-TL/m²)**
- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0212 555 00 00)
Story 1 Residence bünyesinde 6. katta konumlu 198 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 450.000,-TL bedelle satılıktır. **(~2.272,-TL/m²)**
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi:0212 852 83 83)
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, caddeye cepheli, 300 m² kullanım alanlı dükkan 1.700.000,-TL bedelle satılıktır. **(5.667,-TL/m²)**
- **Emsal 7:** (Emlak Ofisi:535 692 08 32)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, caddeye cepheli, 200 m² kullanım alanlı dükkan 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. **(8.000,-TL/m²)**

- **Emsal 8 :** (Emlak Ofisi:0533 209 67 67)

Innova projesi 2. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 250 m² kullanım alanlı dükkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. **(~6.800,-TL /m²)**

Emsal Analizi

Arsa Emsallerine göre:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		2.546 TL	2.500 TL	3.807 TL ¹
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 2.291	(% 10) 2.250 TL	(% 10) 3.426 TL
Alan Düzeltmesi	25.460,04	4.320 -% 30	2.000 -% 30	13.000 % 0
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Ticaret+Konut (E:2,50 Taks:0,40)	Konut (Kat adedi:10) %15	Konut (E:1,75 H:15,50) % 20	Konut (E:2,00 H:Serbest) % 10
Konum		%15	%20	-%5
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzetme		-% 15	%0	-%5
Düzeltilmiş Değer	2.700 TL	2.121 TL	2.268 TL	3.580 TL

Konut Emsallerine göre:

	Konu Mülk Üzerinde İnşa Edilecek Proje	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alan Düzeltmesi		129 % 15 110	46 % 15 39	92 % 15 78	129 % 15 110	198 % 20 158
Alan Düzeltmesi Sonrası Birim Satış Fiyatı		2.727 TL	3.833 TL	3.205 TL	2.636 TL	2.848 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-8% 2.509 TL	-8% 3.641 TL	-8% 3.045 TL	-8% 2.425 TL	-8% 2.620 TL
Konum ve Şerefiye		14%	9%	9%	9%	15%

¹ 31.12.2015 tarihli USD kuru 1 USD = 2,913 TL olarak alınmıştır.

Manzara		0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		21%	11%	11%	11%	25%
Düzeltilmiş Değer	3.200 TL	2.860 TL	3.968 TL	3.319 TL	2.643 TL	3.013 TL

İşyeri Emsallerine göre:

	Konu Mülk Üzerinde İnşa Edilecek Proje	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		5.667 TL	8.000 TL	6.800 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 5.100 TL	-10% 7.200 TL	-10% 6.120 TL
Konum ve Şerefiye		-10%	-15%	-15%
Manzara		0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-20%	-25%	--25%
Düzeltilmiş Değer	5.300 TL	4.590 TL	6.120 TL	5.200 TL

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m² fiktif birim değeri 2.500,-TL olarak belirlenmiştir.**

Buna göre arsanın değeri;

16.027,56 m² x 2.700,-TL \cong 43.275.000,-TL

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait arsa hissesinin değeri ise,

14.363,02 m² x 2.700,-TL \cong **38.780.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Rapora konu 38 nolu parselin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının piyasa değeri **38.780.000,-TL** mertebesindedir.

12.1.2. Alt bölümler Geliştirme Tekniği

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu parselin üzerinde imar durumu itibariyle konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı: 16.027,56 m²

Toplam İnşaat Alanı: 81.714 m²

Satışa Esas Mesken Alanı: 15.379

Satışa Esas Ofis-İşyeri Alanı: 1255,8

Satışa Esas Yurt Alanı: 42.244

Toplam Ortak Alan: 22.835,2

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Mesken Birim İnşaat Maliyeti: 750 TL/m² (*)

İşyeri Birim İnşaat Maliyeti: 750,-TL/m² (*)

Yurt Birim İnşaat Maliyeti: 960,-TL/m² (*) olmak üzere ortalama birim inşaat maliyeti 890 TL/m² olatak belirlenmiştir.

Altyapı-peyzaj-proje-ruhsat danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri: İnşaat Maliyetinin %15 i olarak alınmıştır.

Girişimci Karı : İnşaat Maliyeti üzerinden % 30 olarak alınmıştır.

Buna göre toplam inşaat maliyeti;

890,-TL/m² x 1,15 x 1,30) = 1.330,-TL/m²

Birim Satış Değerleri;

Mesken Ortalama Birim Satış Değeri: 3.200,-TL/m²

Ofis-İşyeri Ortalama Birim Satış Değeri: 5.300,-TL/m²

Yurt Ortalama Birim Satış Değeri: 2.150,-TL (**)

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A - B)

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A=

Mesken:15.379 m² x 3.200,-TL/m² \cong 49.215.000,-TL

Ofis-İşyeri:1.255,8 m² x 5.300,-TL/m² \cong 6.655.000,-TL

Yurt: 42.244 m² x 2.150,-TL/m² (**) \cong 90.825.000,-TL

Toplam: 146.695.000,-TL

B=

Toplam İnşaat Alanı: 81.714 m² x 1.330,-TL/m² \cong 108.680.000,-TL

Buna göre rapora konu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

$$\text{Arsa Değeri} = (A - B)$$

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapora konu parselin değeri;

Arsa değeri = 146.695.000,-TL - 108.680.000,-TL \cong 38.015.000,-TL olarak;

Arsa m² birim değeri; 38.015.000,-TL / 16.027,56 m² \cong 2.372 TL/m²

Arsanın Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının değeri ise;
2.372+

TL/m² x 14.363,02 m² \cong 34.070.000,-TL olarak belirlenmiştir.

(*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan mesken ve işyerleri için 4A, Yurt için 4C tipi yapılar için belirlenen 750,-TL/m² ve 960,-TL/m² değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

(**) Bölgede benzer nitelikte taşınmaz emsali bulunmadığından piyasadan çıkarım yapılamamış olup satışa konu olması durumunda m² birim satış değerinin konut fiyatlarından bir miktar düşük olacağı düşünülmektedir. Buna göre m² birim satış değeri 2.150,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

12.2. Halihazır Durum Değeri

Parsel üzerinde hayat geçirilecek olan proje için yapı ruhsatları alınmış ancak henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır. Bu sebepten dolayı hali hazır durum değeri yukarıda arsa değeri başlığı altında hesaplanan değerle aynı olup;

Arsanın değeri;

16.027,56 m² x 2.700,-TL \cong 43.275.000,-TL

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait arsa hissesinin değeri ise,
14.363,02 m² x 2.700,-TL \cong **38.780.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

12.3. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)

Projenin tamamlanmış halinin bugünkü değeri aşağıdaki varsayımlar altında hazırlanan sayfa 25' de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere 94.415.000,-TL olarak belirlenmiştir. Değerin hesaplanmasında gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

12.3.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, projenin konumu, ülke, bölge ve projenin nitelikleri dikkate alınarak % 10 olarak belirlenmiştir.

Yurt Kompleksi Kira Gelirleri:

Proje bünyesinde planlanan 3.072 öğrenci kapasiteli yurt için T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü ile görüşmeler yapıldığı öğrenilmiştir. Bu görüşmelere göre kira süresi 01.08.2017 tarihinden başlamak üzere 15 yıl olup 2017 yılı için aylık kira bedelinin kişi başı 158,33 TL olarak öngörüldüğü belirtilmiş olup 2017 yılı için toplam aylık kira bedeli 486.390 TL dir. Hesaplamalarda 2017 yılı için kira bedeli rapor tarihindeki USD kuru üzerinden 167.000 USD alınmıştır. Kira başlangıcı 01.08.2017 dir. Kira gelirinin her yıl USD bazında % 2 artacağı varsayılmıştır.

Konut Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Konut satışlarının 2016 ile 2018 yılları arasında aşağıdaki gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. 2016 yılı için emsal analizinde belirlenen m² birim değerinin rapor tarihi itibarıyla USD bazındaki karşılığı kullanılmış olup satış fiyatlarının USD bazında yıllık % 5 oranında artacağı ön görülmüştür.

	2016	2017	2018
Satış Gerçekleşme Oranı	% 30	% 30	% 40
m² Satış Fiyatı	1098 USD	1.153 USD	1.211 USD

Ticari Ünitelerin Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Ticari ünitelerin 2016 ile 2017 yılları arasında aşağıdaki gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. 2016 yılı için emsal analizinde belirlenen m² birim değerinin rapor tarihi itibariyle USD bazındaki karşılığı kullanılmış olup satış fiyatlarının USD bazında yıllık % 5 oranında artacağı ön görülmüştür.

	2016	2017
Satış Gerçekleşme Oranı	% 50	% 50
m² Satış Fiyatı	1.819 USD	1.910 USD

Satışa Esas Konut ve Ticari Ünite Alanları:

Proje bünyesinde yer alan konutların %50 si Yeşil GYO'a ait olacak olup toplam alanı 7.690 m² dir. Ticari ünitelerin satışa esas toplam alanı ise 1.256 m² dir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 27'de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) geliştirilmiş arsa değeri ~**94.415.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Bu değer, ekonomideki gelişmelere bağlı olarak satışların gerçekleşme oranlarındaki ve birim fiyatlardaki değişimlere ve müteahhitlik becerisine (maliyetlerin kontrolüne) göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

13.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

2945 ADA, 38 NOLU PARSELİN YEŞİL GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	38.780.000
ALT BÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	34.070.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş, ve Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesinin değeri **38.780.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz boş arsa durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Geliştirilmiş proje değeri projeye henüz başlanmadığından boş arazi değeri olarak alınmıştır. Boş arazi değeri sonuç bölümünde verilmiştir.

13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul, mevcut durumda boş arazi niteliğinde olup yapı ruhsatları alınmıştır.

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

Taşınmazın alım-satımında herhangi bir olumsuz durum bulunmamakta olup GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

2945 ADA 38 PARSEL

(USD)

Kiralanabilir Alan (m ²)	53.770
Satılabilir Alan (Mesken-Yeşil GYO hissesi) (m ²)	7.690
Satılabilir Alan (Ofis ve İş Yeri) (m ²)	1.256

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

0	167.000	170.340	173.747	177.222	180.766	184.381	188.069	191.831	195.667
---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Yurt Kompleksi Aylık Kira Geliri (USD)

Konut Varsayımları

Konutların m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	1.098	1.153	1.211
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	8.443.071	8.865.225	9.308.486
Satış Oranı	30%	30%	40%

Ticari Ünite Varsayımları

Ticari Ünitelerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	1.819	1.910
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	2.284.300	2.398.515
Satış Oranı	50%	50%

31/12/2015 USD/TL	2,913
Reel İskonto Oranı	10,00%

Reel İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69	1,86	2,04	2,25

Etkin Vergi Oranı

0%

Yıllık Kira Gelirleri 0 835.000 2.044.080 2.084.962 2.126.661 2.169.194 2.212.578 2.256.829 2.301.966 2.348.005

Konut Satış Geliri 2.532.921 2.659.567 3.723.394

Ticari Ünite Satış Geliri 1.142.150 1.199.258 0

Serbest Nakit Akımı 3.675.071 4.693.825 5.767.474 2.084.962 2.126.661 2.169.194 2.212.578 2.256.829 2.301.966 2.348.005

Uç Değer 29.350.067

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 3.503.586 4.068.002 4.544.093 1.493.368 1.384.760 1.284.050 1.190.665 1.104.071 1.023.775 949.318

Uç Değerin Bugünkü Değeri 11.866.479

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	32.412.167
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	94.416.643

LOTUS 2015/1952



14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

1. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın arsa değeri için,

38.780.000,-TL (Otuzsekizmilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası),

(38.780.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **12.183.000,-Euro**)

(38.780.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **13.313.000,-USD**)

2. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın halihazır durumuyla değeri için,

38.780.000,-TL Otuzsekizmilyonyediyüzseksenbin Türk Lirası),

(38.780.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **12.183.000,-Euro**)

(38.780.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **13.313.000,-USD**)

3. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü rayiçlerle bitmiş haldeki toplam değeri (projeksiyon değeri) için ise,

94.415.000,-TL (Doksandörtmilyondörtüzonbeşbin Türk Lirası)

(94.415.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **29.662.000,-Euro**)

(94.415.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **32.411.000,-USD**)

(*) Değerleme tarihi itibariyle 1,-Euro = 3,183 TL; 1,- USD = 2,913 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Arsanın ve projenin halihazır durumuyla KDV dahil değeri 45.760.400,-TL'dir.

Taşınmazın (Yeşil GYO A.Ş. hissesi) GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2016
(Değerleme tarihi : 31 Aralık 2015)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu fotoğrafı ve konum krokileri
- Fotoğraflar
- Resmi imar yazısı ve imar durum örneği
- Yapı Ruhsatları
- Tapu sureti
- Tapu kaydı
- Yeşil GYO yazısı
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)