



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akçın İş Merkezi Kat 3/B
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon • 90 216 545 48 66 • 67
• 90 216 545 95 29
• 90 216 545 88 91
Faks • 90 216 338 02 81

ePosta btg@lotusgd.com

www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENYURT / İSTANBUL

(1.073 adet daire)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 1932

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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	8
6.1. TAPU KAYITLARI.....	8
6.2. TAPU TAKYIDATI (YEŞİL GYO A.Ş. HİSSESİ).....	8
6.3. TAKYIDAT AÇIKLAMALARI.....	9
7. BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
7.1. İMAR DURUMU.....	9
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.....	12
8.4. ULAŞIM.....	13
9. INNOVIA PROJESİ.....	14
10. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ.....	18
10.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	18
10.2. AÇIKLAMALAR.....	19
11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
12. DEĞERLENDİRME.....	20
13. FİYATLANDIRMA.....	21
13.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	21
13.2. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	23
13.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	25
13.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	26
13.5. KIRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	26
13.6. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	26
13.7. BOŞ ARAZİ VE GELİSTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	27
13.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	27
13.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
14. SONUÇ.....	28

1.RAPOR ÖZETİ

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, No:23
Innovia Projesi, 1. Etap, 1.073 adet daire
(2949 Ada, 7 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** : 1.073 adet daire
- DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet/hisseli mülkiyet
- TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz Köyü,
2949 ada, 7 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
- İMAR DURUMU ÖZETİ** : "Ticaret+Konut Alanı", Kaks:2,50, Taks:0,40
(Bkz. İmar Durumu)
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 1.073 adet dairenin** 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)	
İNNOVIA PROJESİ 1. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 1.073 ADET DAİRENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	387.645.000,-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** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, No:23
İnnovia Projesi, 1. Etap, 1.073 adet daire
(2949 Ada, 7 nolu parsel)
Esenyurt / İSTANBUL

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

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2015/1932**

DEĞERLEME TARİHİ : 31 Aralık 2015

RAPOR TESLİM TARİHİ : 08 Ocak 2016

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 1.073 adet dairenin** 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	03.10.2011	23.01.2013	31.12.2014
RAPOR NUMARASI	2011/2929	2012/2720	2014/3058
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	13.365.000 (58 adet daire için)	12.400.000 (56 adet daire için)	316.915.000 (1.073 adet daire için)

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, Eşkinöz 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, Eşkinöz 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, eşkinöz 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Esenyurt
KÖYÜ	: Ekşinoz
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 2949
PARSEL NO	: 7
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 58.240,13
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: B.A.K. 7 blok bina sosyal tesis kafe ve arsası (*)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup kat irtifak listesi tablo halinde eklerde sunulmuştur.

6.2. Tapu Takyidatı (Yeşil GYO A.Ş. Hissesi)

Yeşil GYO tarafından alınan 16.11.2015 tarihli takyidat yazılarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Serhler Bölümü (Müşterek):

- **BEDAŞ** lehine 21.02.2008 tarih ve 3277 yevmiye no ile 99 yıllığı 1 TL'den **kira şerhi**.

Rehinler Bölümü (Rapor konusu taşınmazların bir kısmı üzerinde aşağıda belirtilen ipotekler mevcut olup ipotek tesis edilen taşınmazların detayları ekteki cd içerisinde yer alan TAKBİS kayıtlarında görünmektedir):

- **Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.** lehine 22.04.2011 tarih ve 13033 yevmiye no ile **12.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.** lehine 18.11.2014 tarih ve 64433 yevmiye no ile **40.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.** lehine 24.05.2011 tarih ve 16704 yevmiye no ile **8.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Denizbank A.Ş.** lehine 14.12.2012 tarih ve 48225 yevmiye no ile **2.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Bankpozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş.** lehine 12.09.2013 tarih ve 45461 yevmiye no ile **9.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Denizbank A.Ş.** lehine 31.10.2011 tarih ve 34069 yevmiye no ile **10.650.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Denizbank A.Ş.** lehine 17.03.2014 tarih ve 15541 yevmiye no ile **6.870.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Bankpozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş.** lehine 05.06.2014 tarih ve 31078 yevmiye no ile **460.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.

6.3. Takyidat Açıklamaları

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

İpotek şerhi ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur.

Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) **Kaks:** 2,50
- 2) **Taks:** 0,40
- 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.
- 4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;
 - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.
 - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.
 - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.

- Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.
- Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.
- Yukarıdaki şartları 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

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

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

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

7.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

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

Rapor konu taşınmazlardan Yeşil GYO portföyünde yer alanlarında 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 taşınmazların konumlu oldukları parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır.

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

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan İnnovia 1. Etap bünyesinde konumlu olan **1.073 adet daire**dir.

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

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

8.2. Bölge Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri “erişilebilir fiyatlı” olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

8.4. Ulaşım

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

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

sağlanmaktadır.

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

9. INNOVIA PROJESİ

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

Halihazırda;

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

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

ETAPLAR	MÜLKİYETİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)	FİİLİ OLARAK YEŞİL GYO'YA AİT GAYRİMENKULLER (**)	YEŞİL GYO PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (***)
Innovia-I Konut	86	96	69
Innovia-II.I Konut	681	25	25
Innovia-II.II Konut	432	40	35
Innovia-III Konut	1.245	135	135
Toplam	2.444	296	264

Innovia-I Ticari	6	6	6
Innovia-I Kreş	1	1	1
Innovia-II.I Ticari	28	18	18
Innovia-II.II Ticari	173	3	3
Innovia-III Ticari	58	42	42
Toplam	266	70	70

Toplam	2.710	366	334
---------------	--------------	------------	------------

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

(**) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş. ve Yeşil İnşaat Gay. Yat. Hiz. A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış, (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) fiili olarak Yeşil GYO mülkiyetinde yer alan gayrimenkuller.

(***) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmamış, (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) Yeşil GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller.

Innovia Projesi 1. Etap:

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 üniteden oluşmaktadır. Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.

Projede yer alan blokların kat sayısı, bağımsız bölüm adedi ve genel nitelikleri aşağıdaki tabloda özetle verilmiştir.

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
1-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	78
1-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	77
2-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	78
2-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	77
3-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	78
3-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	77
4-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
4-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
5-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
5-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
6-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
6-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
7-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
7-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
TOPLAM				1.073

Eklere sunulan kat planlarından da görüleceği üzere rapora konu bloklarda yer alan dairelerin kullanım alanları ve mimari proporsiyonları şöyledir.

Daire Tipi	Kullanım Alanı (m ²)		Mimari Proporsiyon
	Brüt	Net	
1 + 1 A	96	67,3	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 AT	143	107,8	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 B	105	73,2	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, WC ve banyo-WC
1 + 1 C	91	61,1	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 CT	108	78	Antre, salon, mutfak, oda, banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 D	84	55,4	Antre, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 DT	91	62,1	Antre, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası banyo-WC ve teras
1 + 1 F	92	61,1	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 FT	116	84,7	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 G	85	55,3	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 GT	92	61,6	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, banyo-WC ve teras
1 + 1 H	101	69,2	Antre, hol, salon, mutfak, oda, soyunma odası, banyo-WC ve çamaşır odası
2 + 1 A	143	106,8	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve çamaşır odası
2 + 1 B	158	114,8	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2 + 1 BT	170	129,30	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve teras
2 + 1 E	108	76,5	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC
2 + 1 F	116	82	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve çamaşır odası
3 + 1 A	170	128,2	Antre, hol, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC

- 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.

1. etapta bloklar, 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Otoparklarda, 3+1 daireler ve bazı 2+1 daireler için 2'şer araçlık, diğer daireler için ise birer araçlık yer bulunmaktadır. Ayrıca her daire için bodrum katlarda depo mevcuttur.

10. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ

10.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K (Tünel kalıp)
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık blok
BLOK ADEDİ	: 7 (Beheri 2 girişlidir)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı kombi sistemi
ASANSÖR	: Mevcut (blokların herbirinde)
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
TV SİSTEMİ/TESİSATI	: Uydu sistemi/tesisatı mevcut
PARK YERİ	: Kapalı otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

10.2. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu dairelerin blok, bağımsız bölüm, tip ve kullanım alanları eklere tablo halinde sunulmuştur.
- Mahal listesi ve teknik spesifikasyon özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

Mahal listesi

	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DİĞER
ANTRE VE KORİDOR	1. sınıf granit seramik	Alçı sıva + saten boya	Plastik boya	
SALON VE ODALAR	Lamine parke	satén boya	Plastik boya	Salon odasında split klima altyapısı
MUTFAK	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik + satén boya	Plastik boya	1. sınıf mutfak dolapları ve tezgâh + 1. sınıf sıhhi tesisat armatürleri
BANYO/WC	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik	Plastik boya	1. sınıf banyo dolapları + 1. sınıf vitrikiye ve krome malzeme
KAPILAR	Daire kapıları: 1. sınıf çelik kapı İç kapılar: Amerikan panel kapı			
PENCERE DOĞRAMALARI	PVC (çift camlı), denizlikler granit veya mermer			

Teknik Spesifikasyon

Elektrik tesisatı

- Genel aydınlatma amaçlı jeneratör,
- Ankastra telefon döşemi,
- Merkezi TV uydu yayın sistemi, çanak anten,
- Görüntülü intercom sistemi,
- Her blokta 2 adet asansör

Mekanik tesisat

- Doğalgaz yakıtlı kombi ısıtma sistemi,
- Yangın alarmı ve yangın merdiveni,
- Yangın dolapları (muhtelif yerlerde),
- Yangın sprinkler sistemi,
- Su deposu,
- Jeneratör,
- Hidrofor.

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırıran 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 değerlendirilmesi 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)

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

12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Bölgenin tamamlanmış alt yapısı,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Blokların temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olması,
- Nitelikli mimari tasarım,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan, basketbol sahası vb.) mevcudiyeti,
- 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

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

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

13.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, Esenyurt - Beylikdüzü bölgesinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzeri yatırımlardaki (*Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İstanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri* vb.) pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0212 669 18 64)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 14. katında konumlu 108 m² kullanım alanlı ve 1+1 kullanımlı daire 282.000,-TL bedelle satılıktır. (~**2.611,-TL/m²**)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0535 230 79 04)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 8. katında konumlu 116 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı peyzaj manzaralı daire 330.000,-TL bedelle satılıktır. (~**2.845,-TL/m²**)
- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi:0533 163 46 64)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 14. katında konumlu 158 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı havuz cepheli daire 395.000,-TL bedelle satılıktır. (~**2.500,-TL/m²**)
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi:0532 330 02 87)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun giriş katında konumlu 143 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 410.000,-TL bedelle satılıktır. (~**2.867,-TL/m²**)

- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0212 852 83 83)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 4. katında konumlu 143 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 425.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.972,-TL/m²)
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi:0530 481 78 59)
İstanbul Evleri 2. Etap bünyesinde yer alan bloğun bahçe katında konumlu 146 m² kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 430.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.945,-TL/m²)
- **Emsal 7 :** (Emlak Ofisi:0212 669 18 64)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 2. katında konumlu 170 m² kullanım alanlı, havuz cepmeli 3+1 kullanımlı daire 485.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.852,-TL/m²)
- **Emsal 8 :** (Sahibinden:0530 041 28 41)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 8. katında konumlu 143 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 1.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~10,-TL/m²)
- **Emsal 9 :** (Emlak Ofisi:0212 854 33 99)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 16. katında konumlu 91 m² kullanım alanlı ve 1+1 kullanımlı daire 1.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~11,-TL/m²)
- **Emsal 10 :** (Emlak Ofisi:0212 852 12 82)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 6. katında konumlu 116 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı havuz cepmeli daire 1.400,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~12,-TL/m²)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 2.500-3.000,-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Ortalama m² birim değer ise pazarlık payı da dikkate alınarak 2.600,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların takdir olunan m² birim ve toplam değerleri ekteki tablo halinde sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise dairelerin rayiç kira değerlerinin ortalama 9-12 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup pazarlık payı da dikkate alınarak ortalama m² birim değer 10,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Ulaşılan Sonuç

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak "İnnovia 1. Etap Projesi" bünyesinde konumlu olan rapora konu dairelerin takdir olunan arsa payı değerleri ve arsa payı dahil satış değerleri ile kira değerleri eklerde tablo halinde sunulmuştur.

Özet olarak ;

İnnovia 1. Etap projesi bünyesinde yer alan 1.073 adet dairenin arsa payları dahil toplam değeri 387.645.000,-TL; toplam kira değeri ise 1.409.510 ,-TL'dir.

13.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler¹ 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.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **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)**

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

Emsal Analizi

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		2.546 TL	2.500 TL	3.807 TL ²
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 2.291	(% 10) 2.250 TL	(% 10) 3.426 TL
Alan Düzeltmesi	56.187,14	4.320 -% 25	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		%0	%0	-%10
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzetme		-% 20	-%20	-%10
Düzeltilmiş Değer	2.400 TL	1.976 TL	1.890 TL	3.392 TL

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binaların mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m² fiktif birim değeri 2.400,-TL olarak belirlenmiştir.**

Taşınmazların arsa payı değerleri ekte yer alan tabloda belirlenmiş olup toplam **134.871.000,-TL**'dir.

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.

Taşınmazların çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m² birim maliyetlerinin 1.150 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Yapının yaşı (~8) itibarıyla yıpranma payı % 12 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m² bina değeri için 1.010 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu dairelerin;

Toplam inşaat alanı : 147.287 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri = 1.010,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 147.287 m² x 1.010,-TL/m²
≅ **148.760.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

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

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
140.000.000	148.760.000	288.760.000

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Ortalama m² satış değeri : 2.500 TL

Ortalama m² kira değeri : 10 TL

Satış Değeri / kira değeri : 2.500 / 10 = 250 Ay /12 Ay = 20,83 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 20,83 ≅ % 4,80 olarak belirlemiştir.

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

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri toplamı;

Taşınmazların Değeri=Taşınmazların Yıllık Net Geliri/Direkt Kapitalizasyon Oranı

= 17.674.440,-TL (1.472.870 TL/ay x 12 ay) / 0,0480

= **368.218.000,-TL**

olarak belirlenmiştir.

13.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

İNNOVIA PROJESİ 1. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 1.073 ADET DAİRENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEğERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEğER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	387.645.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	288.760.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	368.218.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazlarının toplam değeri 387.645.000,-TL; aylık kira değerleri toplamı ise 1.409.510,-TL olarak belirlenmiştir.

13.5. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında dairelerin rayiç kira değerlerinin ortalama 9-12 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmazların takdir olunan kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Yetkililer ile yapılan temaslarda Yeşil GYO A.Ő.'ye ait gayrimenkullerin kiracı kullanımında olmadığı bilgisi edinilmiştir.

13.6. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. hissesi üzerindeki gayrimenkullerin bazılarında ipotekler bulunmaktadır.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.10. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Kat mülkiyetine geçilmiş ve bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyünde "Bina" olarak yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etap bünyesindeki 1.073 adet dairenin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

A. Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

387.645.000,-TL (Üçyüzseksenyedimilyonaltıyüzkırkbeşbin Türk Lirası);

(387.645.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) ≅ **121.786.000,-Euro**)

(387.645.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) ≅ **133.074.000,-USD**)

B. Aylık kira değerleri toplamı için,

1.409.510,-TL (Birmilyondörtüyüzdokuzbinbeşyüzon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.409.510,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) ≅ **443.000,-Euro**)

(1.409.510,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) ≅ **484.000,-USD**)

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

Taşınmazların KDV dahil (%1) toplam değeri 457.421.000,-TL; KDV dahil (%18) toplam kira değeri ise 1.663.221,80 TL'dir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyünde "Bina" olarak yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç (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,

Eki :

- Uydu görüntüsü ve konum krokisi
- Kat irtifak listesi (15 sayfa)
- Vaziyet planı
- Yapı ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar (23 adet / 10 sayfa)
- Resmi imar yazısı ve imar durum örneği
- Kat planları (18 sayfa)
- Tapu ve Değer Tabloları
- İpotek yazısı
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)