



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
• 90 216 546 96 29
• 90 216 545 88 91
Faks • 90 216 338 32 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENYURT / İSTANBUL

(41 adet ticari ünite)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 1943

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.	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.	İNNOVIA PROJESİ	14
10.	YAPILARIN ÖZELLİKLERİ	17
10.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
10.2.	AÇIKLAMALAR	18
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	19
12.	DEĞERLENDİRME	20
13.	FİYATLANDIRMA	20
13.1.	PİYASA DEĞERİ	20
13.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	30
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	30
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	30
13.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
13.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
14.	SONUÇ	31

1.RAPOR ÖZETİ

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı İnnovia Projesi, 2. Etapı, 41 adet ticari ünite (2947 Ada, 48, 50, 51 ve 52 nolu parseller) 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 : 41 adet ticari ünite

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Köyü, 2947 ada, 48, 50, 51, 52 ve 54 nolu parseller (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 2. Etap bünyesinde konumlu ve 18 adedi Yeşil GYO A.Ş. portföyünde olan 41 adet ticari ünitenin satış ve kira değerlerinin** 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 2. ETAP BÜNYESİNDE KONUMLU VE YEŞİL GYO A.Ş. PORTFÖYÜNDE OLAN 18 ADET TİCARİ ÜNİTENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	11.060.000,-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, Nazım Hikmet Bulvarı
İnnovia Projesi, 2. Etapı, 41 adet ticari ünite
(2947 Ada, 48, 50, 51 ve 52 nolu parseller)
Esenyurt / İSTANBUL

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

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2015/1943**

DEĞERLEME TARİHİ : 31 Aralık 2015

RAPOR TESLİM TARİHİ : 08 Ocak 2016

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 2. Etap bünyesinde konumlu ve 18 adedi Yeşil GYO A.Ş. portföyünde olan 41 adet ticari ünitenin satış ve kira değerlerinin** 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER :

RAPOR TARİHİ	03.10.2011	23.01.2013	31.12.2014
RAPOR NUMARASI	2011/2934	2012/2727	2014/3067
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)	14.240.000 (49 adet b.b. için)	15.275.000 (49 adet b.b. için)	(20.472.000) 41 adet b.b. 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, deprensellik 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

İLİ - İLÇESİ : İstanbul - Esenyurt
KÖYÜ : Esenyurt
PAFTA NO : ---
ADA NO : 2947

SIRA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m ²)
1	48	30ar katlı betonarme 2 blok bina, dükkanlar ve arsası	10.806,97
2	50	30ar katlı betonarme 4 blok bina, dükkanlar ve arsası	18.991,18
3	51	30ar katlı betonarme 4 blok bina, dükkanlar ve arsası	25.090,37
4	52	30ar katlı betonarme 4 blok bina, dükkanlar ve arsası	24.364,86
			79.253,38

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup kat irtifak listeleri (raporu konu bağımsız bölümler için) rapor ekinde sunulmuştur.



2015/1943

yeşilGYO

6.2. Tapu Takyidatı

Yeşil GYO tarafından alınan 16.11.2015 tarihli takyidat yazıları cd halinde dijital olarak ekte sunulmuş olup taşınmazların bir kısmı üzerinde ipotek şerhleri ile resmi kurumlara ait (TEK, TEAŞ) irtifak haklarının bulunduğu görülmüştür.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların bazılarının üzerindeki ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhlerinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur.

Resmi kurumlara (TEK, TEAŞ) ait irtifak hakları da taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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 parsellerin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret+Konut Alanı**" olarak belirtilen alanda kaldıkları 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 2947 ada 48, 50, 51 ve 52 nolu parsellere ait 11.09.2012 tarih ve 2012/16198 nolu ve 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. İskan edilen toplam alan **347.100,43 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 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 İçerisindeki 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 A.Ş.'ne ait olanlarda 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, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerindeki 4 adet parsel üzerinde yapımı gerçekleştirilen İnnovia 2. Etap projesi bünyesinde konumlu olan **41 adet ticari ünite**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 sığramaya 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, 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 geline istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilir.

Projenin 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. 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.

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 2. Etapı:

2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 nolu ve toplam **114.030,45 m²** yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde toplam 19 adet konut bloğunda, 22 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır.

A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 nolu konut bloklarının yanı sıra 218 adet işyerinden oluşan AVM, ofis ve SPA binası (O Blok henüz inşa edilmemiştir.) ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan ve cadde cephe 49 adet işyerinden oluşmaktadır. Projenin toplam ruhsat alanı **522.167,56 m²**'dir.

2. Etap bünyesindeki yapıların genel inşaat özellikleri:

Projede yer alan blokların kat sayısı, bağımsız bölüm adedi ve genel nitelikleri aşağıdaki tabloda özetle verilmiştir. 41 adet dükkanın buldukları bloklar ise raporun devamında ayrıca tablolandırılmıştır.

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
A1	B.A.K.	28	2 bodrum + zemin + 25 normal	187
A2	B.A.K.	28	2 bodrum + zemin + 25 normal	183
B1	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B2	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B3	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B4	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B5	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B6	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B7	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	172
B8	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	172
C1	B.A.K.	30	2 bodrum + zemin + 27 normal	191
C2	B.A.K.	30	2 bodrum + zemin + 27 normal	191
C3	B.A.K.	30	2 bodrum + zemin + 27 normal	191
C4	B.A.K.	30	2 bodrum + zemin + 27 normal	191
D	B.A.K.	28	2 bodrum + zemin + 25 normal	96
E-1	B.A.K.	26	2 bodrum + zemin + 23 normal	268
E-2	B.A.K.	26	2 bodrum + zemin + 23 normal	268
E-3	B.A.K.	26	2 bodrum + zemin + 23 normal	282
E-4	B.A.K.	26	2 bodrum + zemin + 23 normal	270
S	B.A.K.	2	2 Bodrum	1
AVM	B.A.K.	6	Bodrum + zemin + 4 normal	34
OFİS	B.A.K.	17	2 bodrum + zemin + 14 normal	183
TOPLAM				3.900

Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında ayrıca toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) tasarlanmıştır. Proje bünyesinde toplam 3.949 bağımsız bölüm mevcuttur.

Proje bünyesinde,

- Açık yüzme havuzu, jakuzi
- Seyir ve güneşlenme terasları
- Yürüme, koşu ve bisiklet yolları
- Şelale ve süs havuzları
- Çocuk oyun alanı ve havuzu
- Fitnesscenter
- Açık ve kapalı spor alanları
- Paten pisti
- Tenis kortu
- Basketbol ve voleybol sahaları
- Sauna ve Türk hamamı
- Sosyal tesis ve ticaret üniteleri
- Açık ve kapalı otopark
- 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi

bulunacaktır.

Projenin Halihazır Durumu:

Rapora konu taşınmazların inşaat faaliyetleri tamamlanmış, oturma başlamış durumdadır.

10. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ

10.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K (Tünel kalıp)
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
BLOK ADEDİ	: 19
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem / Fan coil
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
TV	
SİSTEMİ/TESİSATI	: Uydu sistemi/tesisatı mevcut
PARK YERİ	: Kapalı otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: Taşınmazlar " Satılabilirlik " özelliğine sahiptir.

10.2. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 41 adet ticari ünite İnnovia II. Etap bünyesinde konumludur.
- Taşınmaların yer aldıkları parsel ve bloklar aşağıda tablolandırılmıştır.

Sıra No	Parsel No	Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kullanım Alanı (m ²)
1	48	E Çarşı	27	2.180,91
2	50	A Çarşı	4	544,91
3	51	B Çarşı	7	916,89
4	51	C Çarşı	1	786,80
5	52	D çarşı	1	546,63
6	52	F çarşı	1	398,75
TOPLAM			41	5.374,89

48 Nolu Parsel (E Çarşı):

- Parsel bünyesinde E1 ve E2 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile bu blokların arasında ve yer alan E çarşı bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların yer aldıkları E Çarşı, bodrum, zemin olmak üzere toplam 2 katlı ve toplam 2.180,91 m² kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır.
- Mimari planlamasına göre,
 - Bodrum katta..... **8 adet işyeri (jimlastik salonu),**
 - Zemin katta..... **19 adet işyeri**bulunmaktadır.
- 27 nolu bağımsız bölüm, parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzun kenarında yer almaktadır. Taşınmaza havuzun teras alanının 279,10 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

50 Nolu Parsel (A Çarşı):

- Parsel bünyesinde B1, B2, C1 ve C2 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile A çarşı olarak adlandırılan blok bulunmaktadır.
- A Çarşı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli konumda olup toplam 544,91 m² kullanım alanına sahip 4 adet işyeri bulunbulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

51 Nolu Parsel (B ve C Çarşısı):

- Parsel bünyesinde B3, B6, B7 ve C4 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile B ve C çarşısı olarak adlandırılan çarşı blokları bulunmaktadır.
- B Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli, C çarşısı Bloğu ise C4 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer almaktadır.
- B Çarşısı Bloğu bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Toplam 916,89 m² kullanım alanına sahip olacak olan B Bloкта 7 adet işyeri bulunmaktadır.
- C Çarşısı Bloğu tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. 786,80 m² kullanım alanına sahip olan taşınmaz, parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 632 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

52 Nolu Parsel (D ve F Çarşısı):

- Parsel bünyesinde B5, B4, B8 ve C3 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile D ve F çarşısı olarak adlandırılan çarşı blokları bulunmaktadır.
- D Çarşısı Bloğu C3 Blokun ön cephesinde, F çarşısı Bloğu ise C3 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer almaktadır.
- Her iki blokta tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır.
- D Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 415 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir.
- F Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 285 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

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 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 taşınmazların işyeri olarak kullanımının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- 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,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.

Olumsuz etkenler :

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

13. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar dikkate alınarak yapılmıştır.

- I. Piyasa Değeri
- II. Aylık Kira Değeri

13.1. Piyasa Değeri

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

13.1.1. 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.) ve Beylikdüzü/Esenyurt bölgesinde pazara çıkarılmış gayrimenkullerin satış/kira 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 852 82 66)
İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 102 m² kullanım alanlı dükkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. (~**8.824,-TL /m²**)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0212 699 90 69)
İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde AVM içerisinde konumlu, 65 m² kullanım alanlı dükkan 675.000,-TL bedelle satılıktır. (~**10.384,-TL /m²**)
- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi:0533 209 67 67)
İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 250 m² kullanım alanlı dükkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. (~**6.800,-TL /m²**)
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi:0532 262 89 09)
İnnovia projesi 3. Etap çarşıda konumlu 70 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan 660.000,-TL bedelle satılıktır. (~**9.429,-TL /m²**)
- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0532 761 60 99)
İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 140 m² kullanım alanlı dükkan (restoran olarak devren satılıktır) 2.600.000,-TL bedelle satılıktır. Hem caddeye hem de site içerisine cephesi bulunmaktadır. (~**18.571,-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:0212 854 09 20)

İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 240 m² kullanım alanlı dükkan 7.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(~29,-TL /m²)**

- **Emsal 9 :** (Emlak Ofisi:0212 853 62 09)

İnnovia projesi 3. Etap çarşıda konumlu, 420 m² kullanım alanlı dükkan 15.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(~36,-TL /m²)**

- **Emsal 10 :** (Emlak Ofisi:0507 528 27 99)

İnnovia M Çarşıda konumlu, 75 m² kullanım alanlı dükkan 5.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. **(~73,-TL /m²)**

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 5.000-16.000,-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Ortalama m² birim değer ise pazarlık payı da dikkate alınarak 9.500,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların takdir olunan m² birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise işyerlerinin rayiç kira değerlerinin ortalama 30-75 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup pazarlık payı da dikkate alınarak ortalama m² birim değer 40,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Ulaşılan Sonuç

Bu tespitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak rapora konu işyerlerinin yer aldığı İnnovia 2. Etap projesinin lokasyonu, işyerlerinin site bünyesindeki konumları, kullanım alanları ile mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim değerleri ve arsa payı dahil satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Parsel	Sıra No	Bl ok No	Giriş	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt m ²	Niteliği	m ² Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
48	1	E	Çarşı	1.BODRU M	1	249,33	İşyeri	2.808	700.000	3.680
48	2	E	Çarşı	1.BODRU M	2	249,33	İşyeri	2.808	700.000	3.680
48	3	E	Çarşı	1.BODRU M	3	17	İşyeri	5.588	95.000	500
48	4	E	Çarşı	1.BODRU M	4	26,44	İşyeri	5.862	155.000	820
48	5	E	Çarşı	1.BODRU M	5	134,77	İşyeri	4.304	580.000	3.050
48	6	E	Çarşı	1.BODRU M	6	134,77	İşyeri	4.304	580.000	3.050
48	7	E	Çarşı	1.BODRU M	7	26,44	İşyeri	5.862	155.000	820
48	8	E	Çarşı	1.BODRU M	8	17	İşyeri	5.588	95.000	500
48	9	E	Çarşı	ZEMİN	9	72,83	İşyeri	7.209	525.000	2.760
48	10	E	Çarşı	ZEMİN	10	67	İşyeri	6.418	430.000	2.260
48	11	E	Çarşı	ZEMİN	11	67,85	İşyeri	7.148	485.000	2.550
48	12	E	Çarşı	ZEMİN	12	19,94	İşyeri	7.021	140.000	740
48	13	E	Çarşı	ZEMİN	13	46,53	İşyeri	6.877	320.000	1.680
48	14	E	Çarşı	ZEMİN	14	29,98	İşyeri	6.338	190.000	1.000
48	15	E	Çarşı	ZEMİN	15	49,92	İşyeri	7.212	360.000	1.890
48	16	E	Çarşı	ZEMİN	16	35,76	İşyeri	7.271	260.000	1.370
48	17	E	Çarşı	ZEMİN	17	326,46	Teraslı İşyeri	4.319	1.410.000	7.420
48	18	E	Çarşı	ZEMİN	18	109,35	İşyeri	5.624	615.000	3.240
48	19	E	Çarşı	ZEMİN	19	35,76	İşyeri	7.271	260.000	1.370
48	20	E	Çarşı	ZEMİN	20	49,92	İşyeri	6.510	325.000	1.710
48	21	E	Çarşı	ZEMİN	21	29,98	İşyeri	6.338	190.000	1.000
48	22	E	Çarşı	ZEMİN	22	46,53	İşyeri	6.877	320.000	1.680
48	23	E	Çarşı	ZEMİN	23	19,94	İşyeri	7.523	150.000	790
48	24	E	Çarşı	ZEMİN	24	72,83	İşyeri	6.385	465.000	2.450
48	25	E	Çarşı	ZEMİN	25	67	İşyeri	7.164	480.000	2.530
48	26	E	Çarşı	ZEMİN	26	67,85	İşyeri	6.338	430.000	2.260
48	27	E	Çarşı	ZEMİN	27	110,4	İşyeri	8.514	940.000	4.950
TOPLAM									11.355.000	59.750

Parsel	Sıra No	Blok No	Giriş	Kat	B.B. No	Brüt m ²	Niteliği	m ² Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
50	1	A	Çarşı	Bod+Zemin+1	1	208,22	Asma Katlı+Depolu İşyeri	6.195	1.290.000	6.790
50	2	A	Çarşı	Bod+Zemin+1	2	209,63	Asma Katlı+Depolu İşyeri	6.154	1.290.000	6.790
50	3	A	Çarşı	Zemin	3	73,83	İşyeri	8.059	595.000	3.130
50	4	A	Çarşı	Zemin	4	53,23	İşyeri	7.984	425.000	2.240
TOPLAM									3.600.000	18.950

Parsel	Sıra No	Blok No	Giriş	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt m ²	Niteliği	m ² Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
51	1	B	Çarşı	Zemin	1	112,32	Teraslı İşyeri	6.188	695.000	3.660
51	2	B	Çarşı	Bod+Zemin+1	2	202,32	Teraslı, Depolu Asma Katlı İşyeri	5.066	1.025.000	5.390
51	3	B	Çarşı	Zemin	3	48,65	İş Yeri	6.680	325.000	1.710
51	4	B	Çarşı	Zemin	4	48,65	İş Yeri	6.680	325.000	1.710
51	5	B	Çarşı	Zemin	5	44,1	İş Yeri	6.689	295.000	1.550
51	6	B	Çarşı	Zemin+1	6	398,11	Teraslı Asma Katlı İşyeri	5.061	2.015.000	10.610
51	7	B	Çarşı	Zemin	7	62,74	Teraslı İşyeri	6.615	415.000	2.180
51	1	C	Çarşı	Zemin	1	786,8	Teraslı İşyeri	4.626	3.640.000	19.160
TOPLAM									8.735.000	45.970

Parse I	Sıra No	Blok No	Giriş	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt m ²	Niteliği	m ² Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
52	1	D	Çarşı	Zemin	1	546,63	Teraslı İş Yeri	5.397	2.950.000	15.530
52	2	F	Çarşı	Zemin	1	398,75	İş Yeri	5.404	2.155.000	11.340
TOPLAM									5.105.000	26.870

GENEL TOPLAM	28.795.000	151.540
---------------------	-------------------	----------------

NOT: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde yer aldığı belirtilen A Çarşı 1, B Çarşı 5 ve 7; E Çarşı 1 ila 8, 15 ila 19 ve 27 ve F Çarşı 1 nolu taşınmazların toplam değeri 11.060.000,-TL; aylık toplam kira değeri ise 58.200,-TL'dir.

13.1.2. İkame Maliyet Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşaat 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)

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

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)**

Emsal Analizi

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		2.546 TL	2.500 TL	3.834 TL ²
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 2.291	(% 10) 2.250 TL	(% 10) 3.450 TL
Alan Düzeltmesi	101.343,12	4.320 -% 30	2.000 -% 30	13.000 -% 5
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		%25	%30	%0
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzeltme		% 0	%10	-%5
Düzeltilmiş Değer	2.800 TL	2.305 TL	2.457 TL	3.606 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 2.800,-TL olarak belirlenmiştir.**

Buna göre bağımsız bölümlerin toplam arsa payı değeri,

$$1.869,74 \text{ m}^2 \times 2.500,-\text{TL} \cong \mathbf{5.235.000,-\text{TL}}$$

Yeşil GYO A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkullerin arsa payı değeri ise,

$$715,58 \text{ m}^2 \times 2.800,-\text{TL} \cong \mathbf{2.005.000,-\text{TL}}$$
 olarak belirlenmiştir.

² 24.12.2015 tarihli USD kuru 1 USD = 2,934 TL olarak alınmıştır.

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 1.300 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Rapora konu bağımsız bölümlerin;

Brüt alanları toplamı : 5.374,89 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri (karı havi) = 1.300,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 5.374,89 m² x 1.300,-TL/m²
≅ **6.990.000,-TL**

Yeşil GYO A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkullerin;

Brüt alanları toplamı : 2.236,54 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri (karı havi) = 1.300,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 2.236,54 m² x 1.300,-TL/m²
≅ **2.910.000,-TL**

olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

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

AÇIKLAMA	ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
41 adet ticari ünite	5.235.000	6.990.000	12.225.000
Yeşil GYO A.Ş. portföyündeki 17 adet ticari ünite	2.005.000	2.910.000	4.915.000

13.1.3. 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 : 9.500 TL

Ortalama m² kira değeri : 40 TL

Satış Değeri / kira değeri : 9.500 / 40 = 237,50 Ay /12 Ay = 19,79 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 19,79 ≈ % 5,05 olarak belirlemiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan bitmiş haldeki ortalama m² birim kira değerleri ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Parsel / Blok No	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	TOPLAM DEĞER (TL)(Yıllık Kira Değeri / 0,0505)
48 / E Çarşı	44.500	534.000	5,05	10.575.000
50 / A Çarşı	14.250	171.000	5,05	3.385.000
51 / B Çarşı	20.000	240.000	5,05	4.750.000
51 / C Çarşı	14.300	171.600	5,05	3.400.000
52 / D çarşı	11.600	139.200	5,05	2.755.000
52 / F çarşı	8.450	101.400	5,05	2.010.000
TOPLAM				26.875.000

Parsel / Blok No	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	TOPLAM DEĞER (TL)(Yıllık Kira Değeri / 0,0505)
48 / E Çarşı	27.150	325.800	5,05	6.450.000
50 / A Çarşı	5.100	61.200	5,05	1.210.000
51 / B Çarşı	2.800	33.600	5,05	665.000
52 / F çarşı	8.450	101.400	5,05	2.010.000
TOPLAM				10.335.000

13.1.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Görüleceği üzere taşınmazların değerleri kullanılması mümkün olan üç yöntemle hesaplanmıştır.

İNNOVIA PROJESİ 2. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 41 ADET TİCARİ ÜNİTENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	28.795.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	12.225.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	26.875.000

İNNOVIA PROJESİ 2. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN VE YEŞİL GYO A.Ş. PORTFÖYÜNDE OLAN 17 ADET TİCARİ ÜNİTENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	11.060.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	4.915.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	10.335.000

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 değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazlarının toplam değeri 28.795.000,-TL ; aylık kira değerleri toplamı ise 151.540,-TL olarak belirlenmiştir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyünde yer alan 18 adet bağımsız bölümün toplam değeri 11.060.000,-TL; aylık kira değerleri toplamı ise 58.200,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında dairelerin rayiç kira değerlerinin ortalama 30-75 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Yetkililer ile yapılan temaslarda E Blokta 194,63 m² lik alanın 6.779,67,-TL/ay bedelle, F blokta ise 366,77 m² lik alanın 8.050,-TL/Ay bedelle kiracı kullanımında olduğu bilgisi edinilmiştir.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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 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.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.6.1. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar kat mülkiyetine geçilmiş olup bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar kat mülkiyetine geçtiklerinden GYO portföyünde "bina" başlığı altında yer almalarında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde bulunan 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.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia Projesi 2. Etapı bünyesinde konumlu olan 41 adet ticari ünitenin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki,

1. Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

28.795.000,-TL (Yirmisekizmilyonyediyüzdoksanbeşbin Türk Lirası);

(28.795.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **9.046.000,-Euro**)

(28.795.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **9.885.000,-USD**)

2. Aylık kira değerleri toplamı için,

151.540,-TL (Yüzellibirbinbeşyüzkırk Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(151.540,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **47.609,-Euro**)

(151.540,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **52.022,-USD**)

3. Yeşil GYO A.Ş.'nin portföyünde yer alan taşınmazların arsa payları dahil değerleri toplamı için,

11.060.000,-TL (Onbirmilyonaltmışbin Türk Lirası);

(11.060.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **3.475.000,-Euro**)

(11.060.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **3.797.000,-USD**)

4. Yeşil GYO A.Ş.'nin portföyünde yer alan taşınmazların aylık kira değerleri toplamı için,

58.200,-TL (Ellisekizbinikiyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(58.200,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **18.000,-Euro**)

(58.200,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **20.000,-USD**)

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

Takdir olunan değerlerin KDV dahil bedelleri ise yukarıdaki sıralamayla;

1. **33.978.100,-TL**
2. **178.817,20,-TL**
3. **13.050.800,-TL**
4. **68.676,-TL'dir.**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar kat mülkiyetine geçtiklerinden GYO portföyünde "bina" başlığı altında yer almalarında 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,

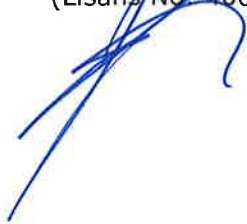
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Ekler :

- Uydu görüntüsü ve konum krokileri
- Vaziyet planı
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- Resmi imar yazıları ve imar durum örneği
- Kat irtifak listeleri
- Tahsis edilen alan krokileri (4 adet)
- Fotoğraflar
- İpotek yazıları
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

 **LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Görmüş Sok. No: 37
Algün İş Merkezi Kat 3/B
34718 Acıbadem, Kağıtözü/İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi: 6050318470
I.T.O. Sic. No: 542757/490339

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

