



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün 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** + 90 216 339 02 81

**ePosta** [bilgi@lotusgd.com](mailto:bilgi@lotusgd.com)

[www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SÜLEYMANPAŞA / TEKİRDAĞ

(3 Adet Parsel)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**Rapor No: 2015 / 1951**

# 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 TAKYİDATI .....	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	10
7.1.	İMAR DURUMU .....	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	10
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	11
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	12
8.4.	ULAŞIM .....	13
9.	AÇIKLAMALAR .....	13
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
11.	DEĞERLENDİRME .....	14
12.	FİYATLANDIRMA.....	14
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	14
12.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ .....	17
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....	18
13.1.	KIRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
13.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ ..	18
13.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	18
13.4.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	19
13.5.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	19
14.	SONUÇ.....	20

## 1. RAPOR ÖZETİ

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Barbaros Mahallesi,Tavanlı Çeşme Mevkii,  
Ferhat Türen ve Atmaca Sokak cepheli,  
G18b10d2d Pafta, 201 Ada 1 Nolu,  
8103 ve 8104 Nolu Parseller  
**Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ**
- 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** : 3 adet parsel
- DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet
- TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Barbaros Mahallesi,  
201 ada, 1 nolu parsel, 0 ada, 8103 ve 8104 parsel,  
(Bkz. Tapu Kayıtları)
- İMAR DURUMU ÖZETİ** : "Konut Alanı", Kaks:0,90, Taks:0,30  
(Bkz. İmar Durumu)
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **3 adet parselin** 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)	
<b>SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ, BARBAROS MAHALLESİ'NDE YER ALAN 201 ADA, 1 PARSEL – 0 ADA, 8103 PARSEL - 0 ADA, 8104 PARSEL NOLU 3 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ DEĞERİ</b>	<b>1.605.000,-TL</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Nadir ERTÜRK (SPK Lisans Belge No: 400931)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Türen ve Atmaca Sokak cepheli, G18b10d2d Pafta, 201 Ada 1 Nolu parsel ile 8103 ve 8104 Nolu Parseller  
**Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ**

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

**MÜŞTERİ NO** : 442

**RAPOR NO** : **2015/1951**

**DEĞERLEME TARİHİ** : 31 Aralık 2015

**RAPOR TESLİM TARİHİ** : 08 Ocak 2016

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **3 adet parselin** 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

Nadir ERTÜRK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400931

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

RAPOR TARİHİ	01.10.2011	23.01.2012	25.12.2014
RAPOR NUMARASI	2011/2927	2012/2717	2014/3345
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Nadir ERTÜRK (400931)	Nadir ERTÜRK (400931) Kıvanç KILVAN (400114)	Nadir ERTÜRK (400931) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	950.000	1.030.000	1.420.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İŞ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	: (0216) 339 02 81
<b>E-POSTA</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 10 Ocak 2005
<b>SPK KURUL KAYDINA ALINIŐ</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>TARİH ve KARAR NO</b>	
<b>BDDK KURUL KAYDINA ALINIŐ</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>TARİH ve KARAR NO</b>	
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: 75.000,-YTL
<b>ŐİMDİKİ SERMAYESİ</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15 Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 709 37 45
<b>FAKS NO</b>	: (212) 353 09 09
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 23.12.1997
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 235.115.706,01-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3 adet arsa)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 38 nolu parselde toplam 14363,02 m<sup>2</sup> hisse
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 nolu parselde toplam 7220,04m<sup>2</sup> hisse
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parseldeki Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezi'nde 12 adet natamam işyeri
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'ta 96 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Eşkinöz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen Innovia projesi 1. etap'taki 1.155 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 20 adet parsel (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m<sup>2</sup>),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesinde, toplam 59.900,22 m<sup>2</sup> 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 değişikliklere 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu kayıtları

#### 201 Ada, 1 nolu Parsel:

<b>SAHİBİ</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Tekirdağ - Süleymanpaşa
<b>KÖYÜ / MAHALLESİ</b>	: -/Barbaros
<b>MEVKİİ</b>	: Tavanlı Çeşme
<b>PAFTA NO</b>	: G18b10d2d
<b>ADA NO</b>	: 201
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	: 4.058,40 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 9545
<b>CİLT NO</b>	: 89
<b>SAHİFE NO</b>	: 8763
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 21.06.2011

#### 8103 nolu Parsel:

<b>SAHİBİ</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Tekirdağ - Süleymanpaşa
<b>KÖYÜ / MAHALLESİ</b>	: -/Barbaros
<b>MEVKİİ</b>	: Tavanlı Çeşme
<b>PAFTA NO</b>	: G18b10d2d
<b>ADA NO</b>	: --
<b>PARSEL NO</b>	: 8103
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	: 624,71 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 9545
<b>CİLT NO</b>	: 89
<b>SAHİFE NO</b>	: 8761
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 21.06.2011



### **8104 nolu Parsel:**

<b>SAHİBİ</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Tekirdağ - Süleymanpaşa
<b>KÖYÜ / MAHALLESİ</b>	: -/Barbaros
<b>MEVKİİ</b>	: Tavanlı Çeşme
<b>PAFTA NO</b>	: G18b10d2d
<b>ADA NO</b>	: --
<b>PARSEL NO</b>	: 8104
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	: 3.482,94 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 9545
<b>CİLT NO</b>	: 89
<b>SAHİFE NO</b>	: 8762
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 21.06.2011

### **6.2. Tapu Takyidatı**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 30.12.2015 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki şerhin bulunduğu görülmüştür.

#### **Rehinler Bölümü:**

- Denizbank A.Ş. lehine 1. dereceden 31.10.2011 tarih ve 16233 yevmiye no ile 1.954.000,- tutarında ipotek şerhi.

**Not:** TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.

### **6.3. Takyidat Açıklamaları**

Parseller üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekine konulmuştur.

## 7.BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde, rapora konu parsellerin, Süleymanpaşa Belediyesi İmar sınırları içerisinde kaldığı ve 1/1000 ölçekli İmar Uygulama Planında "**Konut Alanı**" olarak belirtilen bölge içinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>TAKS</b>	: 0,30
<b>KAKS</b>	: 0,90
<b>Kat adeti</b>	: 3
<b>H<sub>max</sub></b>	: 9,50 m.
<b>Yoldan çekme mesafesi</b>	: 5 m.
<b>Komşudan çekme mesafesi</b>	: 3 m. şeklindedir.

Belediyede yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için hazırlanmış bir proje ve ruhsata rastlanmamıştır.

### 7.2. İmar dosyası incelemesi

Taşınmazlar üzerinde yapı ruhsatı gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 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)

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

### 7.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

#### 7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

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

Taşınmazlar için son üç yılda 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 parsellerin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır. Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

## 8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Türen ve Atmaca Sokak üzerinde yer alan G18b10d2d Pafta, 201 Ada 1 nolu, bila Ada, 8103 ve 8104 nolu olmak üzere **3 adet arsa vasıflı parseldir.**

Taşınmazlar, Kumbağ- Tekirdağ karayolu ile Barbaros – D-110 karayolu bağlantı yolunu birbirine bağlayan Ferhat Türen Sokak, Atmaca Sokak ile imar yolları arasındaki alanda konumlanmıştır.

Taşınmazlar, Barbaros D-110 bağlantı yoluna 100 m, Tekirdağ- Kumbağ karayoluna 300 m, Denize 600 m, Barbaros İlköğretim Okuluna 1200 m, Barbaros Belediyesi'ne ise yaklaşık 1.500 m. mesafededir.

### 8.2. Bölge Analizi

Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında Edirne, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Coğrafi konum olarak başta İstanbul olmak üzere Ülkemizin gelişmiş kentlerine yakın bir mesafede bulunmaktadır. Ayrıca Avrupa'yı Anadolu'ya dolayısıyla Ortadoğu'ya bağlayan kara ve demiryolu üzerinde kurulmuş stratejik bir konumdadır. Yüzölçümü 6.313 km<sup>2</sup>'dir. Merkez İlçe ile birlikte 9 ilçe (Çerkezköy, Çorlu, Hayrabolu, Malkara, Marmaraereğlisi, Muratlı, Saray, Şarköy), 9 bucak ve 273 köy olmak üzere 291 yerleşim ünitesinden meydana gelmiştir. 2013 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfusu 874.475'dir. Bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB'si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınıai yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu - Çerkezköy bölgesinde yerleşen çok sayıda sanayi kuruluşu bulunmaktadır.

### **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

Parsellere iki farklı yoldan ulaşılabilir. Barbaros Beldesi'ne Tekirdağ yönünden girişte sağda yer alan akaryakıt istasyonu yanından başlayıp, batı yönüne devam eden Ferhat Türen Sokağı'nın solunda yaklaşık 300 m. içeride yer almaktadır. D-110 Karayolu bağlantı yolundan gidilecek olursa, Barbaros merkezinden Malkara yönüne gidise göre merkezden 1.500 m. uzaklıkta yolun sağında, Markon Yapı Sitesinden sonra ikinci parseldir.

Parsellerin doğu yönünde imar yolu, batısında Markon Konut Sitesi, kuzeyinde Ferhat Türen Sokak ve boş parseller, güneyinde isimsiz imar yolu ve bahçeli üç katlı yapılmış konutlar bulunmaktadır. Ulaşımı kolaydır.

## 9. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümü büyüklükleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
201	1	4.058,40
-	8103	624,71
-	8104	3.482,94
<b>TOPLAM</b>		<b>8.166,05</b>

- Süleymanpaşa Belediyesi imar sınırları içerisinde bulunan arsalardan 8103 ve 201 Ada, 1 nolu parseller yamuğa, 8104 parsel ise dikdörtgene benzer bir geometrik şekilde ve engebesiz olup, doğu (deniz) yönüne eğimlidir.
- 4972 nolu parselin yola ve yeşil alana olan terklerinden sonra oluşan parseller halen eski kadastral duruma sahiptir.
- Çevrelerinin alt yapısı tamamdır.
- Üzerlerinde, yapılaşmaya engel olacak, ağaç, direk, yapı vb. bulunmamaktadır.
- Parseller, tel, duvar veya çit ile çevrilmemiştir.

## 10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

## 11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

### Olumlu etkenler :

- \* Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- \* Çevrede altyapının tamamlanmış olması,
- \* İmar durumu,
- \* Yola ve yeşil alana olan terklerinin yapılmış net konut arsası olmaları,
- \* Deniz yönüne doğru eğimli olması,
- \* Proje geliştirmeye uygun büyüklükte olmaları.

### Olumsuz etken :

- \* 8103 parselin yüzölçümünün küçüklüğü ve sınırının düz olmaması sebebiyle tasarım ve uygulama esnasında yaşanacak problemler.
- \* İmar yollarının kısmen açılmış olması açılmamış imar yollarının olması
- \* Bölge gelişimin yavaş olması ve ikincil konut niteliğinde olması

## 12. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Alt bölümler Geliştirme Tekniği

### 12.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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.

### Arsa Emsalleri

Telefon	Konum Bilgisi	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Özellik	Fiyat
<b>Baykallar Emlak</b> 0541 201 93 08	Taşınmazların yer aldığı bölgede Akın Sokak cepheli 6669 nolu parsel	376 m <sup>2</sup>	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	95.000,-TL (252 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Gülsultan Emlak</b> 0530 282 05 83	Taşınmazların yer aldığı bölgede Ferhat Türen ve Can Sokak cepheli köşe konumlu 5515 nolu parsel	455 m <sup>2</sup>	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	130.000,-TL (285 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Kısmetim Emlak</b> 0532 722 58 62	Taşınmazların yer aldığı bölgede 10 m lik imar yolu cepheli 260 ada 8 nolu parsel	442 m <sup>2</sup>	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	138.000,-TL (312 TL/m <sup>2</sup> )
<b>Baksan Yapı Emlak</b> 0532 311 27 12	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	355 m <sup>2</sup>	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	90.000,-TL (253 TL/m <sup>2</sup> )

### Konut Emsalleri

	YERİ, KONUMU, YAKINLIğI	M <sup>2</sup>	ÖZELLİKLERİ	FİYATI
<b>EMSAL 1</b> <b>Perta Emlak:</b> <b>50511526 82</b>	Markon Sitesi içinde	Söylenen: 80 Tahmini: 65	15 yaşında, Sitede, 3. Katta deniz manzaralı satılık 2+1 daire	80.000,-TL
<b>EMSAL 2</b> <b>Sahibinden:</b> <b>532-6216524</b>	Markon Sitesi içinde	Söylenen: 75 Tahmini: 65	15 yaşında, Sitede, 3. Katta deniz manzaralı satılık 2+1 daire	72.500,-TL
<b>EMSAL 3</b> <b>Sahibinden</b> <b>533- 572 39 65</b>	Barbaros, yakın konumda	Söylenen: 118 Tahmini: 100	Yeni inşa edilmiş bina içinde deniz manzaralı, satılık 2+1 daire	131.000,-TL
<b>EMSAL 4</b> <b>0542 727 50 06</b>	Barbaros, yakın konumda	Söylenen: 140 Tahmini: 125	Yeni inşa edilmiş site içinde deniz manzaralı, satılık 3+1 daire	215.000,-TL

## Emsal Analizi

### Arsa Emsallerine göre:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Satış Fiyatı		252 TL	285 TL	312 TL	253 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 15) 215	(% 15) 242 TL	(% 20) 250 TL	(% 10) 228 TL
Alan Düzeltmesi	25.460,04	376 % 0	455 % 0	442 % 0	355 % 0
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Konut (E:0,90 Taks:0,30)	Konut Kat adedi:3 -%0	Konut Kat adedi:3 -%0	Konut Kat adedi:3 -%0	Konut Kat adedi:3 -%0
Konum		-%10	-%10	-%15	-%15
Manzara		%0	%0	%0	%0
Toplam Düzetme		% 25	%25	% 35	%25
Düzeltilmiş Değer	<b>204 TL</b>	193 TL	217 TL	212 TL	193 TL

### Konut Emsallerine göre:

	Konu Mülk Üzerinde İnşa Edileceği varsayılan Proje	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alan Düzeltmesi		80 % 20 65	75 % 15 65	118 % 10 100	140 % 10 125
Alan Düzeltmesi Sonrası Birim Satış Fiyatı		1.230 TL	1.115 TL	1.310 TL	1.720 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-05% 1.168 TL	-05% 1.059 TL	-05% 1.244 TL	-05% 1.634 TL
Konum ve Şerefiye	Emsal taşınmazların site içerisinde olmaları dikkate alınmıştır.	0%	0%	0%	0%
İnşai Kalite		%85 15 yaşında	%85 10 yaşında	0 yaşında	0 yaşında
Manzara		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	<b>1.388 TL</b>	1.460 TL	1.217 TL	1.244 TL	1.634 TL



Yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle konu parsellerin konumları, yüzölçümü büyüklükleri ve imar durumları dikkate alınarak belirlenen **m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Yaklaşık Değeri (TL)
201	1	200	4.058,40	<b>810.000</b>
-	8103	185	624,71	<b>115.000</b>
-	8104	195	3.482,94	<b>680.000</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>8.166,05</b>	<b>1.605.000</b>

### Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsellerin toplam değeri **1.605.000,-TL** mertebesindedir.

### 12.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

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

Toplam Arsa Alanı: 8.166,05 m<sup>2</sup>

Toplam İnşaat Alanı (Emsal:0,90) : 8.166,05 m<sup>2</sup> x 0,90 = 7.349,45 m<sup>2</sup>

**Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.**

Birim İnşaat Maliyeti : 700 TL/m<sup>2</sup> (\*)

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Projenin girişimci karı (yüklenici karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-40 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle proje geliştirme maliyetleri de dahil toplam inşaat maliyetinin %25'u mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Projenin bulunduğu bölgede yapılan inşaatlarda yüksek kar beklenemeyeceği varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti ((700 TL x 1,20) x 1,25) 1050 TL olarak belirlenmiştir.

(\*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan 3A tipi yapılar için belirlenen 700,-TL/m<sup>2</sup> değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ortalama Birim Satış Değeri: 1.390,-TL/m<sup>2</sup>

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A – B)

A= Toplam Hasılat; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

$$A= 7349,45, m^2 \times 1.390,-TL/m^2 \cong 10.215.735,-TL$$

$$B= 7.349,45 m^2 \times 1050,-TL/m^2 \cong 7.716.922,-TL \text{ olmak üzere}$$

$$\text{Arsa değeri} = (10.215.735,-TL - 7.716.922,-TL) \times (1 - 0,35) \cong \mathbf{1.624.228,-TL} \text{ olarak;}$$

$$\text{Arsa m}^2 \text{ birim değeri ise; } 1.625.000,-TL / 8.166,05 m^2 \cong \mathbf{200 TL/m}^2 \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

### 13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve parsellerin toplam değeri **1.605.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

#### 13.1. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar boş arsa durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### 13.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazların devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri sonuç bölümünde verilmiştir.

#### **13.4. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

#### **13.5. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

#### **13.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

## 14. SONUÇ

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

**1.605.000,-TL** (Birmilyonaltıyüzbeşbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

(1.605.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*)  $\cong$  **504.240,-Euro**)

(1.605.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*)  $\cong$  **550.980,-USD**)

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

**Taşınmazın KDV dahil toplam değeri 1.893.900,-TL'dir.**

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2016

(Ekspertiz tarihi : 31 Aralık 2015)

Saygılarımızla,

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

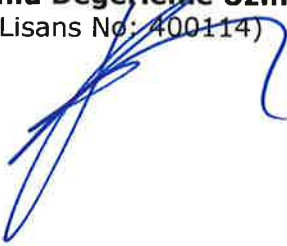
**Nadir ERTÜRK**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400931)

**Eki:**

- Uydu fotoğrafı ve konum krokileri
- Resmi imar yazısı ve imar durum örneği
- Fotoğraflar
- Takbis belgeleri
- İpotek tesisi ile ilgili yazı
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

**Kontrol Eden**

**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)



LOTUS



**LOTUS**  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Özmeç Sok. No: 37  
Akadın İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy/İstanbul  
Kadıköy Vergi Dairesi: 8060318479  
İ.T.O. Sic. No: 542757/490338

 **yeşilGYO**