

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Merkez Mah.,119 Ada, 1 nolu, 120 ada, 1 nolu ile 7764 ve 7765 nolu parseller <u>Arifiye / SAKARYA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 12 Aralık 2012 tarih ve 442 – 2012/040 no ile
MÜŞTERİ NO	: 442
RAPOR NO	: 2012/2719
EKSPERTİZ TARİHİ	: 24 Aralık 2012
RAPOR TARİHİ	: 23 Ocak 2013
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 4 adet parselin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET BİLGİLERİ	3
2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	5
4.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	6
4.1.	TAPU KAYITLARI	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI	7
5.	PARSELLERİN ÇEVRE VE KONUMU	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ	7
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
6.	PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	10
7.	İMAR DURUMU	11
8.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	11
9.	DEĞERLENDİRME.....	12
10.	FİYATLANDIRMA.....	12
10.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	12
10.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	13
10.3.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	14
11.	UZMAN GÖRÜŞÜ	14
12.	SONUÇ.....	15

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
İrtibat Büroları	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 244 83 75 Faks : (0242) 244 83 79
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Cd. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 34394 Levent/ İstanbul
TELEFON NO	: (212) 709 37 45
FAKS NO	: (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 400.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,01-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 26,99
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, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m² yüzölçümlü arsa),
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 34 ve 36 nolu parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia projesi 4. etapta toplam 4.624 adet daire ve 25.217,20 m² ticari alan,
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezinde (toplam 4.852 m² kullanım alanlı) 12 adet natamam işyeri,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 56 adet daire,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde,2949 ada, 8 parselde inşa edilen İnnovia projesi 1. etaptaki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında %70 pay,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parselde inşa edilen İnnovia projesi 1. etapta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia Projesi 2. etapta 183 ofis ünitesi, 34 Avm ünitesi ve 1 sosyal tesisten oluşan toplam 41.377 m² kullanım alanlı 218 adet ticari ünite,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde,2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki İnnovia projesi 2. etapta 49 bağımsız bölümlü toplam 6.060 m² kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etapta 3.293 daire ve 77 ticari ünite,
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü 14 adet parsel (121.014 m² yüzölçümlü arsa),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, 4 adet parsel (81.900,16 m² yüzölçümlü arsa)

3. 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. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliğe 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.

Rapora Konu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RAPOR TARİHİ	24.08.2012
RAPOR NUMARASI	2012/1857
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	13.680.000

4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ - İLÇESİ : Sakarya – Arifiye

MAHALLESİ : Arifiye

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO ⁽¹⁾	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİĞİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
G24C03D1C	119	1	32.255,34	Arsa	2241	81	8019	19.09.2012
G24C03D1C	120	1	16.336,71	Arsa	2241	81	8021	19.09.2012
--	--	7764	22.535,81	Tarla	2241	82	8054	19.09.2012
--	--	7765	10.772,30	Tarla	2241	82	8055	19.09.2012
TOPLAM			81.900,16					

¹ Parseller, 3 pafta, 398 nolu parselin ifrazından oluşmuştur. 19.09.2012 tarihinde Yeşil GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.2. Tapu Takyidatı

Sakarya İli, Arifiye İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede tapu memuru, rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhin bulunmadığını belirtmiştir.

5. PARSELLERİN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesinde yer alan 119 ada, 1 nolu parsel, 120 ada, 1 nolu parsel ile 7764 ve 7765 nolu parseller olmak üzere toplam **4 adet parseldir**.

Taşınmazların yakın çevresinde orta ve üzeri gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş siteler ve alt-orta gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan müstakil yapılar ile boş ve ekili araziler yer almaktadır.

Taşınmazlar, Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir.

5.2. Bölge Analizi

Arifiye İlçesi:

Arifiye, Sapanca Gölünün doğusunda, Adapazarı'nın güneyinde yer almaktadır. Doğusunda Hanlı Beldesi ve Nehirkent Beldesi, batısında Sapanca Gölü ve Sapanca ilçesinin sınırı, kuzeyinde D-100 Karayolu ve Adapazarı, güneyinde Sapanca'ya bağlı Akçay Köyü bulunmaktadır.

Arifiye'nin tarihi İpek Yolu üzerinde kalması sebebiyle diğer ulaşım yolları da bu güzergahtan geçmiştir. Eski Ankara-İstanbul Karayolu 1963 yılına kadar beldenin içinden geçmekteydi. TEM Otoyolu da 1987 yılında beldeden geçirilmiştir. 1887 yılında tamamlanan İstanbul-Bağdat demiryolu da Arifiye'den geçmektedir. 1899 yılında Adapazarı—Arifiye yolu hizmete girdiğinde belde tam bir kavşak noktası, dolayısı ile Anadolu'ya açılan bir kapı konumuna gelmiştir.

1940 yılında açılan Arifiye Köy Enstitüsü ve Arifiye Topçu Alayı (bugün Tank Palet Fabrikası olarak hizmet vermektedir) beldenin tanınmasında büyük etken olmuşlardır. Arifiye’de genelde tarım ve hayvancılık ön planda iken, 1970’li yıllardan sonra giderek azalmaya başlamıştır. Beldede kurulan Uniroyal (şimdiki Goodyear Fabrikası), Koç grubuna ait Otoyol, Otokar ve Fruehauf fabrikaları ile irili ufaklı açılan atölyeler istihdamı arttırmıştır. Ulaşım imkânlarının çokluğu ve Adapazarı’na yakınlığı nedeniyle iş imkânlarının artması sonucu Arifiye hızla göç almaya başlamıştır.

Birbiri ile sınır komşusu olan Arifiye, Hanlı ve Nehirkent beldelerinin, 5216 sayılı yasa gereği imar uygulama yönünden bağlı olan köylerle birlikte toplam alanı 15.000 hektardır. Bu günkü sayıma göre toplam 44.638 nüfusu kapsamaktadır. Bu üç beldenin doğusunda Sakarya nehri kuzeyinde E-5 Karayolu, batısında Sapanca Gölü ve güneyinde Geyve Boğazı ile sınırlanmaktadır. Ülkemizin tüm ulaşım yolları bu bölgeden geçmekte olup ekonomik ve savunma yönünden ülkemizin önemli bir noktası olmuştur. Ayrıca ülkenin Batı ve Doğuyu birbirine bağlayan tren yolu ile irtibatlandırılmıştır.

Başta TOYOTA (Nehirkent), GOODYEAR, OTOKAR, TANKPALET gibi tesisler bu bölgede çok büyük istihdam ve sosyal ve ekonomik yönden kalkınma sağlamaktadır. Büyük Sanayi kuruluşlarına yan sanayi olarak hizmet veren küçük ölçekli sanayi tesisleri de bölge ve ülke ekonomisine çok büyük katkı sağlamaktadır.

5.3. 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 ve 2012 yıllarında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

6. PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 4 adet parselin ada ve parsel numaraları ile yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
119	1	32.255,34
120	1	16.336,71
--	7764	22.535,81
--	7765	10.772,30
TOPLAM		81.900,16

- Birbirine bitişik durumdaki parseller, büyük bölümü fiilen açılmamış olan imar yollarına cephelidir.
- Yerinde imar adaları henüz oluşturulmamıştır. Bu nedenle incelemeler bölgesel olarak yapılmıştır.
- Halihazırda parseller ham arazidir.
- Yer aldıkları bölge az eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsellerin yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- Parseller "**satılabilirlik**" özelliğine sahiptirler.

7. İMAR DURUMU

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin 10.10.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planında (2) "Konut Alanı" olarak belirlenen saha içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir. Yetkili kişi, konu parseller için plan tadilatının gündemde olduğunu ve fakat henüz netlik kazanmadığını ifade etmiştir.

Parsellerin yapılaşma şartlarını ve buradan hareketle hesaplanan emsale dahil edilebilecek inşaat alanını gösterir tablo aşağıdadır.

ADA NO	PARSEL NO	EMSAL	MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ (m)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m ²)
119	1	0,60	6,50	32.255,34	19.353,20
120	1	0,60	6,50	16.336,71	9.802,03
--	7764	0,60	6,50	22.535,81	13.521,48
--	7765	0,60	6,50	10.772,30	6.463,38
TOPLAM				81.900,16	49.140,09

Bu plan hükümlerine göre parsellerin emsale dahil toplam inşaat alanı 49.140,09 m²'dir. Toplam inşaat alanı ise (emsale dahil bu alan üzerine eklenmesi muhtemel olan bodrum katlar, açık çıkmalar, tesisat boşlukları, kottan kazanılacak alanlar, çatı arası alanları gibi) mimari projelerin onaylanması ve yapı ruhsatının alınması aşamasında kesinlik kazanacaktır.

8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında "konut" amaçlı kullanılmasının en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

² Son üç yılda imar planı değişikliği olmamıştır.

9. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Mevcut imar durumları,
- Bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması,
- Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğünün çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine uygun olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Şehir manzarasına sahip olmaları.

Olumsuz etken :

- İmar yollarının henüz açılmamış olması.

10.FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

10.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmektedir.

Değerlemeye konu parsellerin yakın çevresinde yapılan araştırmalarda satışa çıkarılmış ya da yakın zamanda satışı gerçekleşmiş gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa rayiç araştırmaları ile bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla kurulan temaslarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı imarlı, 365 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 90.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 216 307 12 672) **(246,-TL/m²)**
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı imarlı, 2.500 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 430.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 353 66 79) **(172,-TL/m²)**
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı imarlı, 352 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 90.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 535 578 31 65) **(255,-TL/m²)**
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı imarlı, 5.250 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 525.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 537 215 32 10) **(100,-TL/m²)**
- Aynı bölgede yer alan 300 m² arsa içerisinde, 190 m² kullanım alanlı 2 katlı villa 270.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 582 76 67) **(~1.420,-TL/m²)**
- Aynı bölgede yer alan 185 m² kullanım alanlı 2 katlı villa 230.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 281 90 34) **(~1.245,-TL/m²)**

Bu tespitlerden hareketle, rapora konu taşınmazların konumları, yüzölçümü büyüklükleri, imar durumları ve bölgenin gelişime müsait potansiyeli dikkate alınarak belirlenen m² birim ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
119	1	160	32.255,34	5.160.000
120	1	175	16.336,71	2.860.000
--	7764	165	22.535,81	3.720.000
--	7765	180	10.772,30	1.940.000
TOPLAM			81.900,16	13.680.000

10.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

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

Rapor konusu arsalar üzerinde imar durumu itibarıyla konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili inşai varsayımlar imar durumunda belirtilen yapılaşma koşulları dikkate alınarak aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı : 81.900,16 m²

Yapılaşma Emsali (KAKS) : 0,60

Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı : 49.140 m²

Toplam inşaat alanı ise yaklaşık 65.000 m² olarak öngörülmüştür.

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Birim İnşaat Maliyeti : 675 TL/m²

Birim Satış Değeri : 1.300,-TL/m²

Satış Karı : % 30

Buna göre rapor konusu parsellerin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A - B) x (1- satış kârı)

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parsellerin değeri;

A= 49.140 m² x 1.300,-TL/m² \cong 63.880.000,-TL

B= 65.000 m² x 675,-TL/m² \cong 43.875.000,-TL olmak üzere

Arsa değeri = (63.880.000,-TL - 43.875.000,-TL) x (1 - 0,30) \cong 14.000.000,-TL olarak

belirlenmiştir.

10.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

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

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 taşınmazların toplam değeri 13.680.000,-TL olarak belirlenmiştir.

11.UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde arsa olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

12.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **4 adet parselin** yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki **toplam değeri için,**

13.680.000,-TL (Onüçmilyonaltıyüzseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(13.680.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (*) ≅ **7.746.000,-USD**)

(13.680.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (*) ≅ **5.811.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 2,354 TL; 1,-USD = 1,766 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Parsellerin **KDV dahil** toplam değeri **16.142.400,-TL**'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 23 Ocak 2013

(Ekspertiz tarihi: 24 Aralık 2012)

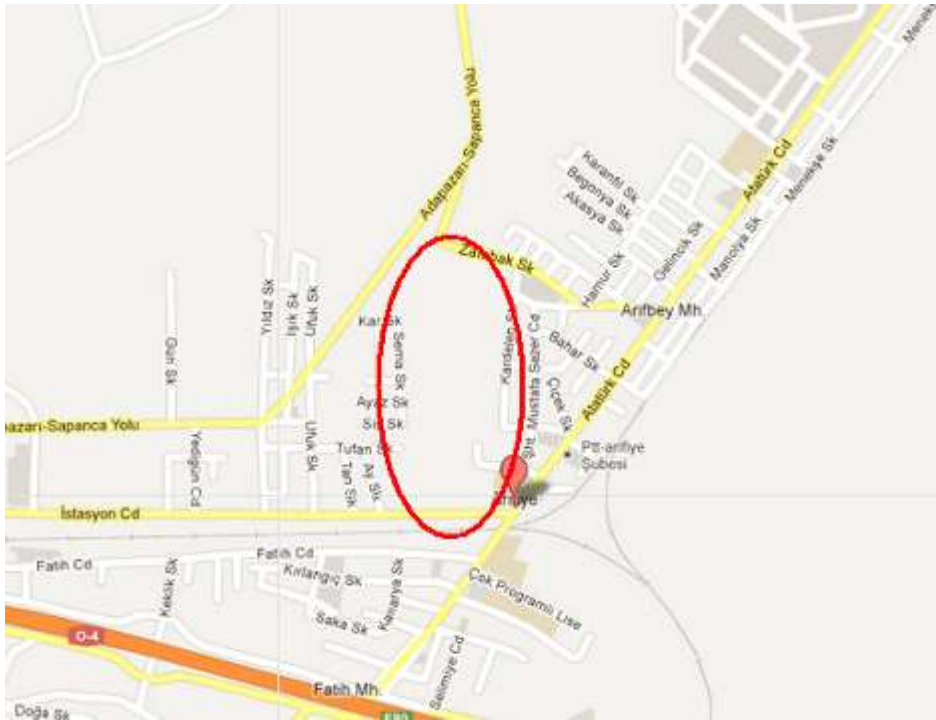
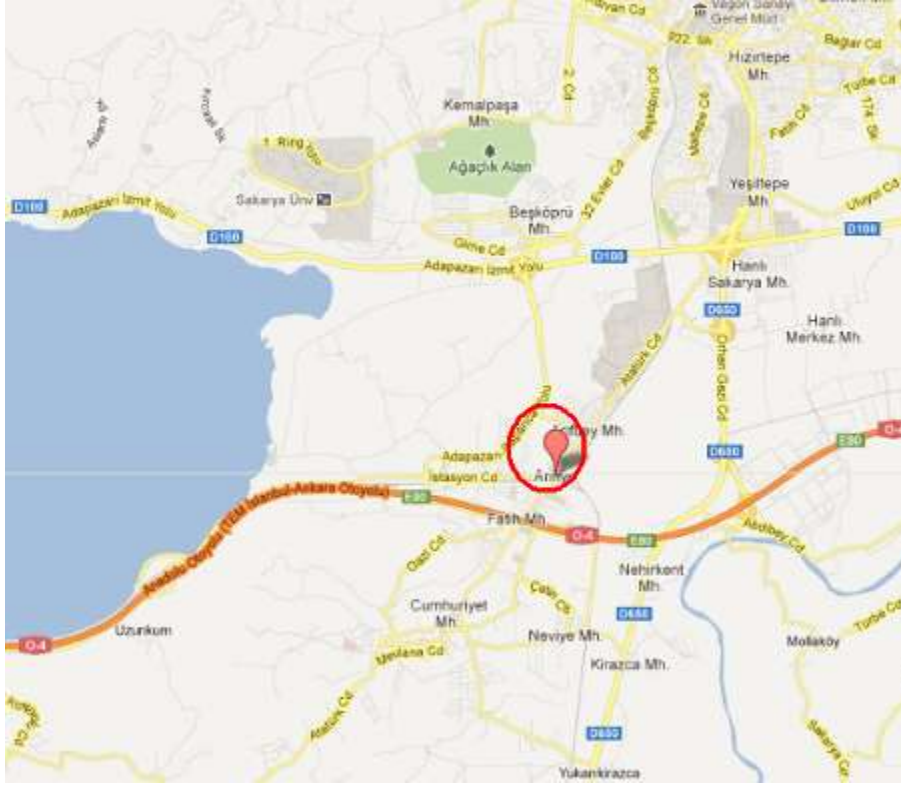
Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**

Uygar TOST
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

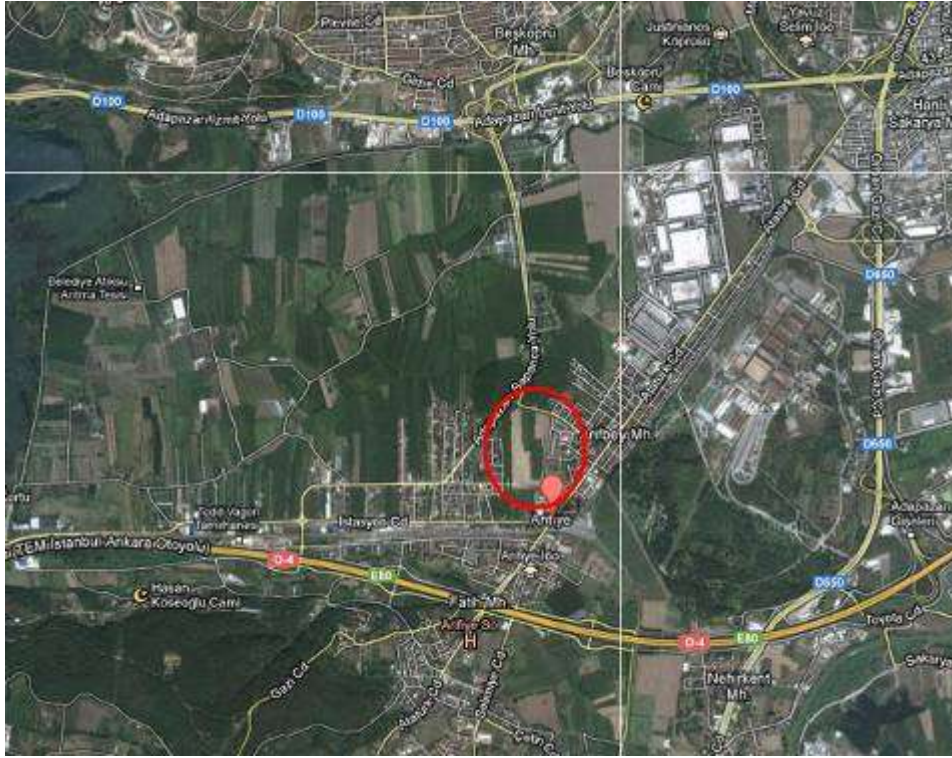
Eki :

- Konum krokileri
- Uydu görüntüleri
- Tapu suretleri
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans örnekleri
- Değerleme sözleşmesi sureti


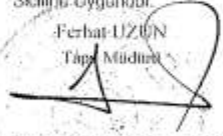
Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Konum krokileri





Uydu Görünümleri

İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf							
İlçesi	ARIFIYE										
Mahallesi	ARIFIYE										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	DOMBAY KUYUSU										
Satış Bedeli	4.710.000,00	Pafta No.	G24C03D1C	Ada No.	119	Parsel No.	1	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dı ^m 2	
									32.255,34	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA									
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 16554079									
	Edinme Sebebi	200/2400 pay SABRIYE ERTEM : SÜLEYMAN Kızı adına kayıtlı iken; 300/2400 pay ARIF ERTEM : HİSAN Oğlu adına kayıtlı iken; 1600/2400 pay İLHAN ERTEM - ŞEVKİ Oğlu adına kayıtlı iken; 300/2400 pay ARIF ERTEM : HİSAN Oğlu adına kayıtlı iken YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.									
	Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitsisi					
Cilt No.	224	81	8019		19/09/2012	Cilt No.					
Sahife No.	<p>Sicilinde Uygundur.</p> <p>Ferhat UZUN</p> <p>Tapu Müdürü</p> 					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<small>NOT: * Harçların aynı anda tahsil ile birlikte için tapu sahifeleri mevzuatı esastır. ** Tapu ve Kadastro Müdürlüğü görevleri adına yetkilisi İktisadi İşleri Bakanlığı tarafından belirlenmiştir.</small>											

ATELİM A.Ş. 2008

Döner Sermaye İşlemesi tarafından hazırlanmıştır.

Stok No 129

İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi	ARIFIYE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	DONBAY KUYUSU						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
2.355.000,00		G24C03D1C	12B	1	ha	m ²	dm ²
2.355.000,00		G24C03D1C	12B	1		16.336,71	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 16554081					
	Edinme Sebebi	200/2400 pay SABRIYE ERTEM - SOLEYMAN Kızı adına kayıtlı iken; 300/2400 pay ARIF ERTEM - İHSAN Oğlu adına kayıtlı iken; 1600/2400 pay İLHAN ERTEM - SEVKİ Oğlu adına kayıtlı iken; 300/2400 pay ARIF ERTEM - İHSAN Oğlu adına kayıtlı iken YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tanı					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2241	81	8021		19/09/2012	Cilt No.
Sahife No.		<p>Sıfırına Uygunluk</p>  <p>Ferihat UZUN Tapu Müdürü</p>				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>901 - Bu belgeyi girenler, tapu siciline tescim edilmiş ve tapu kütüğüne kaydedilmiştir. ** Tebliğat Kurumu Arşivimizde bulunmaktadır. Tapu Sicil Müdürlüğüne ait belgelerdir.</p>							

ATLİM A.Ş. 2008

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129


İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi	ARIFIYE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
471.000.00				7764	ha	m ²	dm ²
					23.535.81	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 41088896					
	Edinme Sebebi	3/24 pay SABRİYE ERTEM : SÜLEYMAN Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay ARİF ERTEM : İHSAN Oğlu adına kayıtlı iken; 8/12 pay İLHAN ERTEM : ŞEVKİ Oğlu adına kayıtlı iken; 3/24 pay ARİF ERTEM : İHSAN Oğlu adına kayıtlı iken YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2241	82	8054		19/09/2012	Cilt No.	
Sahife no.	<p>Siciline Uygundur</p>  <p>Ferhat UZUN Tapu Müdürü</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Müktefin gayri menkulde satış için tapu işlemlerine müvekkil edilmiştir. ** Teşkilat Kuruma Hükümetleri tarafından adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Düner Semaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 129

İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf			
İlçesi	ARIFIYE							
Mahallesi	ARIFIYE							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
314.000.00				7765	ha	m ²	dm ²	
Niteliği		TARLA						
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 41089066						
Edinme Sebebi		2/24 pay SABRIYE ERTEM : SÜLEYMAN Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay ARIF ERTEM : İHSAN Oğlu adına kayıtlı iken; 8/24 pay İLHAN ERTEM : ŞEVKİ Oğlu adına kayıtlı iken; 3/24 pay ARIF ERTEM : İHSAN Oğlu adına kayıtlı iken YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		2241	82	8055		19/09/2012	Cilt No.	
Sahife no.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin sayılı tapu hâlinde girilerek 2/24 pay Sabriye Ertem'e devredilmiştir. ** Tebliğ Kanunu hükmüyle tapu siciline kayıtlı ve tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>								

Saray Mithacaçlık, Ankara - 2007

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stak No 129



Parsellerin Görünümleri



Parsellerin Görünümleri



Parsellerin Görünümleri



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: Uygur TOST
Doğum Yeri ve Tarihi	: Kocaeli, 02.01.1979
Medeni Hali	: Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No	: 01 Nisan 2011 / 401681
Mesleği	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı	: Yıldız Teknik Üniversitesi / 2002

Mesleki Tecrübe

Eskidji Gayrimenkul – İstanbul; Gayrimenkul Danışmanı	: Mart 2004 – Ekim 2004
Colliers International- İstanbul; Yatırım Danışmanı	: Ocak 2005 - Mayıs 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Değerleme Uzmanı	: Mayıs 2005 - ...

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKĞÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401681

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



LOTUS

2012/2719

(SÖZLEŞME NO: 442 – 2012/040)

16	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2182	1	Parsel
17	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2182	2	Parsel
18	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2183	1	Parsel
19	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2184	1	Parsel
20	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2185	1	Parsel
21	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2186	1	Parsel
22	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2186	2	Parsel
23	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2189	1	Parsel
24	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2190	1	Parsel
25	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2192	1	Parsel
26	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2205	1	Parsel
27	Sakarya	Arifiye	119	1	Parsel
28	Sakarya	Arifiye	120	1	Parsel
29	Sakarya	Arifiye	---	7764	Parsel
30	Sakarya	Arifiye	---	7765	Parsel
31	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki Sosyal Bınada (B. Blok) yer alan 10 adet iş yeri

3. Tarafların Yükümlülükleri:

Eksper'in Yükümlülükleri ve Taahhütleri:

Eksper, yukarıda belirtilen taşınmazların ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı raporu İşveren'e sunacaktır. Eksper, İşveren'den alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır. Ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları, aşağıdaki tabloda isimleri, TC Kimlik numaraları ve meslekleri belirtilen kişilerin saha ve kontrol çalışmaları suretiyle tamamlanacak ve en geç sözleşme tarihinden itibaren 30 (Otuz) iş günü içerisinde sonuçlandırılacaktır.

Ad ve Soyadı	TC Kimlik No	Görevi	Mesleği
Kıvanç Kılvan	32668426366	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Müh.
Uygar TOST	42364312566	Değ. Uzmanı	Harita Müh.
Öznur AKTULAN	17776643720	Değ. Uzmanı	İşletmeci

İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Eksper'in ekspertizini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu tapu sureti, tapu takyidat yazıları, imar durum belgesi, plankote, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, turizm işletme belgesi, tasarım çalışmaları gibi gerekli olabilecek her türlü belge/bilgiyi Eksper'e verecek ve taşınmazın görülmesi/gezdirilmesi için yetkilendirilen kişilerin isim ve iletişim bilgilerini ekspere iletacaktır.


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:10
34710 Acıbadem, Kadıköy - İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 6090319479

- 2 -


YESİL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Cad. No:10 Kat:10 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270907 Şişli/İstanbul
Büyükdere K.Ü. 410 000 2261 Üsküdar/İstanbul 0312 335 706 01 TL

(SÖZLEŞME NO: 442 – 2012/040)

4. İşin süresi:

Sözleşme tarihinden itibaren azami 30 (Otuz) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli :

Hizmet bedeli, 27.000,-TL (Yirmiyedibin) + KDV olarak belirlenmiştir.

6. Masraflar :

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmi kurum harçları hariç) Ekspertiz tarafından karşılanacaktır.

7. Uyuşmazlıkların Çözümü:

Bu anlaşmanın uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü tebligat için 1.maddede belirtilen adresler geçerlidir. Adreslerde meydana gelebilecek değişiklikler, taraflarca bir gün içinde yekdiğerine bildirilecektir.

8. İmza ve Yürürlük:

İşbu anlaşma 12 Aralık 2012 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Dömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:3/9
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 9090018478

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Sok. No:11 Kat:10/10/10 Beşiktaş K.Ş.34390 Beşiktaş İstanbul
Tic. Sic. No:278775 P. Sic. No:332 M. Sic. No:278775 www.yesilgyo.com
Resitpage Vd: 476 000 2861 Çarşı Kapı Sermaye: 28.115.706.00 TL