

DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı
İnnovia Projesi, 1. Etap,
1, 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu işyerleri
(2949 Ada, 7 nolu parsel)
Esenyurt / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 12 Aralık 2012 tarih ve 442 – 2012/040 no ile

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : 2012/2725

EKSPERTİZ TARİHİ : 17 Aralık 2012

RAPOR TARİHİ : 23 Ocak 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu olan ve mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ye ait olan 6 adet işyerinin satış ve kira değerlerinin** 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
4.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	7
5.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ	8
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	8
5.4.	ULAŞIM	9
6.	İNNOVİA PROJESİ.....	10
7.	AÇIKLAMALAR	11
7.1.	İMAR DURUMU	13
8.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
9.	DEĞERLENDİRME	14
10.	FİYATLANDIRMA.....	14
11.	UZMAN GÖRÜŞÜ	17
12.	SONUÇ.....	18

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gómeę Sokak, No: 37 Akgün İŐ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıkóy / 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 ALINIŐ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŐİMDİKİ SERMAYESİ	: 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. 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, 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	03.10.2011
RAPOR NUMARASI	2011/2931
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	2.020.000,-TL

4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Esenyurt
KÖYÜ	: Eşkinöz
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 2949
PARSEL NO	: 7
NİTELİĞİ	: B.A.K. 7 blok bina sosyal tesis kafe ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 58.240,13 m ²
YEVMIYE NO	: 11216
CİLT NO	: 53
TAPU TARİHİ	: 07.04.2011

Sıra No	Niteliği	Blok No	Kat No	B. Bölüm No	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m2)	Sahife No
1	İşyeri	İşyeri	-	1	103398 / 145600325	41,36	5215
2	İşyeri	İşyeri	-	2	103398 / 145600325	41,36	5216
3	İşyeri	İşyeri	-	3	212072 / 145600325	84,83	5217
4	İşyeri	İşyeri	-	4	103398 / 145600325	41,36	5218
5	İşyeri	İşyeri	-	5	52754 / 145600325	21,10	5219
6	İşyeri	İşyeri	-	6	238449 / 145600325	95,38	5220

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2. Tapu Takyidatı

Tarafımıza gönderilen takyidat yazılarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Serhler Bölümü:

- **Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.** lehine 21.02.2008 tarih ve 3277 yevmiye no ile 1,-TL bedel karşılığında **kira şerhi.** (Başlama tarihi 17.01.2008, Süre:99 yıl)

Rehinler Bölümü:

- **Denizbank A.Ş.** lehine 19.09.2011 tarih ve 29341 yevmiye no ile **3.520.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi.** (*)

(*) Yeşil GYO A.Ş. yetkililerinden Denizbank A.Ş.'ye teminat olarak verilen bu bağımsız bölümlerin kiraya verilerek değerlendirilmesine karar verildiği bilgisi edinilmiştir.

4.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların üzerinde yer alan ipotek şerhi GYO portföyünde yer almalarına engel değildir. BEDAŞ lehine kira şerhi de tarfo ve kablo geçiş yerleri ile ilgili olup GYO portföyünde yer almalarına engel değildir.

5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan İnnovia 1. Etap bünyesinde muhtelif yerlerde konumlu olan **1, 2, 3, 4, 5** ve **6** nolu **işyerleridir.**

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.

5.2. 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, Modernist, Fi-Tower ve İnnovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Fatih Üniversitesi, Beykent Üniversitesi gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Migros, Real, Carrefour, Beylicium, Marka City gibi büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir bölge haline gelmiştir.

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 ve 2011 yıllarındaki olumlu gelişmeler 2012 yılında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

5.4. Ulaşım

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

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

sağlanmaktadır.

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

6. 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. etabın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamış,
- 2. etap 1. faz ve 2. fazda yaşam başlamış olup 2. fazın büyük bir kısmı tamamlanmış durumdadır.
- 3. etabın büyük bir kısmının kaba inşaatı bitmiş olup 2 bloğun kaba inşai faaliyetleri devam etmektedir.
- 4. etabın hafriyatı tamamlanmış durumdadır.

Etaplara ait toplam daire sayısı ve Yeşil GYO'ya ait olanlar ile stoktaki dairelerin adetlerini gösterir tablo aşağıdadır.

	Proje Topamlar	Yeşil GYO'ya Ait Daireler	Stokta Kalan Daireler
1. Etap Daireler	1.073	890	56
2. Etap Daireler	3.682	3.004	86
3. Etap Daireler	3.293	2.832	107
4. Etap Daireler	4.624	3.882	1756
TOPLAM	12.672	10.608	2005

İnnovia Projesi 1. Etabı:

58.240,13 m² yüzölçümlü olan 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.

Proje için Esenyurt Belediyesi tarafında düzenlenmiş olan 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu Yapı Ruhsatı mevcuttur. Yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı **139.328,38 m²** 'dir.

İnnovia Projesi 1. etabının bünyesinde,

- Açık yüzme havuzları,
- Seyir ve güneşlenme terasları,
- Koru alanı,
- Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
- Fitness center,
- Açık ve kapalı spor alanları,
- Tenis kortu,
- Basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları,
- Bowling salonu,
- Sauna ve Türk hamamı,
- Sosyal tesis ve ticaret üniteleri,
- Açık ve kapalı otopark alanları,
- 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi

bulunmaktadır.

7. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar İnnovia projesi 1. Etap bünyesinde konumlu olan 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu işyerleridir.
- Taşınmazlar site orta bahçesinin muhtelif yerlerinde konumludur.
- **1 nolu işyeri:**
- Satış ofisi/AVM bloğunun yanında konumlu olan taşınmaz ayırık nizamda ve B.A.K tarzda inşa edilmiştir.
- **Yaklaşık brüt 98 m²** kullanım alanlı tek hacim olarak düzenlenmiş olan taşınmaz, **mutfak** ve **oturma salonu** olarak düzenlenmiştir.
- Halihazırda sitenin "Living room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir.
- İlgililerden site sakinlerinin özel gün ve gecelerde randevu ile taşınmazı kullandığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir.
- Taşınmaz vaziyet planında ve kat planında sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Ancak yerinde taşınmazın dikdörtgen şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir.
- İlgililerden taşınmazın 596 m² teras kullanımına sahip olduğu öğrenilmiştir.

2 nolu işyeri:

- Satış ofisi/AVM bloğunun ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir.
- **Yaklaşık brüt 98 m²** kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır.
- Halihazırda kullanılmamaktadır.
- İlgililerden taşınmazın 314 m² teras kullanımına sahip olduğu öğrenilmiştir.

3 nolu işyeri:

- Satış ofisi/AVM'nin havuza açılan kapısının önünde ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras olarak düzenlenmiştir.
- **Yaklaşık brüt 201 m²** kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Teras alanı ahşap rabita kaplıdır.
- Halihazırda kullanılmamaktadır.

4 nolu işyeri:

- Fitness salonunun üzerinde ve 1 nolu işyerinin önünde konumludur.
- Taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir.
- **Yaklaşık brüt 98 m²** kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır.
- Açık alanlar ahşap rabita kaplıdır.
- İlgililerden taşınmazın 314 m² teras kullanımına sahip olduğu öğrenilmiştir.

5 nolu işyeri:

- **Yaklaşık brüt 50 m²** kullanım alanlı tek hacim olarak düzenlenmiştir.
- Halihazırda site orta bahçesinin kuzey tarafında ve 4A-4B Blokların önünde konumludur.
- Taşınmaz **resim atölyesi** adı ile site ortak alanı olarak hizmet vermektedir.
- Dairesel formda inşa edilmiş olan taşınmaz alüminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiştir.

6 nolu işyeri:

- B.A.K. tarzda inşa edilmiştir. Bina bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır.
- Konu taşınmaz binanın zemin katında ve **yaklaşık brüt 226 m²** kullanım alanlı tek hacim şeklinde cafe olarak düzenlenmiştir.
- Bina, 5A ve 5B Blokların önünde konumludur.
- Taşınmazın 358 m² alanlı olan terası halihazırda basketbol sahası olarak kullanılmaktadır.

7.1. İmar Durumu ¹

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt III. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Konut + Ticaret**" olarak belirtilen alanda kaldıkları öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) E : 2.50
- 2) H_{max} : Serbest
- 3) **İnşaat Nizamı : Ayrık**
- 4) Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 5) Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- 6) Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 7) Yapı adalarında ve yeşil alanlarda 0.00 kotu altına ilgili kurumdan görüş alınmak şartı ile trafo yapılabilir.
- 8) Temel mühendislik ve geoteknik etüdler doğrultusunda inşaat uygulaması yapılacaktır.
- 9) Parsel içerisinde istinat duvarı yapılması gerekli ise belediyeden ruhsat alınması zorunludur.
- 10) Tüm yapı adalarında bina oturma alanları dışında kalan her 25 m² alan için bir ağaç dikilecektir.
- 11) Planlama alanlarında avan proje onayları İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.
- 12) Bu alanlarda;
 - (a) Hizmet sektörüne ait bürolar,
 - (b) Eğitim ve sağlık birimleri,
 - (c) Gazino ve lokanta,
 - (d) Çarşı ve çok katlı mağazalar,
 - (e) Sinema ve tiyatrolar,
 - (f) Kültürel ve sosyal tesisler,
 - (g) Açık ve kapalı spor alanları,
 - (h) Yönetimle ilgili birimler,
 - (i) Bankalar,
 - (j) Konaklama tesisleri yer alabilir.
- 13) Planda bina yaklaşma sınırı gösterilmiş bölgelerde tevhid ve/ve ya ifraz yapılması halinde yeni oluşacak parsellerde bina yaklaşma sınırı 10 m. den az olamaz.
- 14) İfraz edilmesi halinde yan bahçe mesafesi 5m.'den arka bahçe mesafesi H/2'den az olamaz.
- 15) Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Yasası ve yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

şeklindedir.

¹ Son 3 yıl içerisinde taşınmazın İmar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında taşınmazların işyeri/site ortak alanı olarak kullanımının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

9. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olan İnnovia projesi 1. etap bünyesinde konumlu olmaları,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan, basketbol sahası vb.) mevcudiyeti,
- Tamamlanmış alt yapıları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Ticari potansiyelleri,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi.

Olumsuz etken :

- Ulaşımın kolay olmasına rağmen projenin şehir merkezine (göreceli olarak) uzak olması,
- Müşteri celbinin site sakinleriyle sınırlı olması.

10. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar dikkate alınarak yapılmıştır.

I. Piyasa Değeri

II. Aylık Kira Değeri

10.1. Piyasa Değeri

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

10.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, Esenyurt-Beylikdüzü bölgesinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzer yatırımlardaki pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0212 596 02 70)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 440 m² kullanım alanlı, 2 katlı (bodrum ve zemin) dükkan 410.000,-TL bedelle satılıktır. (~932,-TL/m²)

- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0212 854 33 99)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 90 m² kullanım alanlı dükkan 530.000,-TL bedelle satılıktır. (~5.889,-TL /m²)

- **Emsal 3 :** (İnşaat firması:0212 854 13 16)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 1.000 m² kullanım alanlı, 3 katlı (2 bodrum ve zemin) dükkan 1.300.000,-TL bedelle satılıktır. (1.300,-TL /m²)

- **Emsal 4 :** (İnşaat firması:0532 709 94 37)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 240 m² kullanım alanlı, 3 katlı (bodrum , zemin ve asma) dükkan 650.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.708 TL/m²)

Bu araştırmalar neticesinde rapora konu işyerlerinin yer aldığı İnnovia 1. 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.

Sıra No	Niteliği	Blok No	B. Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL)
1	İşyeri	İşyeri	1	98	5.000	490.000
2	İşyeri	İşyeri	2	98	3.200	315.000
3	İşyeri	İşyeri	3	201	1.800	360.000
4	İşyeri	İşyeri	4	98	3.500	345.000
5	İşyeri	İşyeri	5	50	4.450	225.000
6	İşyeri	İşyeri	6	226	1.900	430.000
Toplam						2.165.000

10.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, 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 gelirin 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.

Bölgede ve taşınmazların yer aldığı İnnovia projesi bünyesinde yapılan araştırmalarda taşınmazların kira değerlerinin 850 ilâ 2.000,-TL aralığında olduğu belirlenmiştir.

Bu çalışmalardan hareketle takdir edilen m² birim kira değerleri aşağıdaki tablodadır.

Taşınmazların günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direk kapitalizasyon oranı ise % 5 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu villalar için takdir olunan satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	B.Bölüm No	Kullanım Alanı	Aylık Birim Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
1	1	98	23,5	2.305	27.660	0,05	553.200
2	2	98	13,5	1.325	15.900	0,05	318.000
3	3	201	8	1.610	19.320	0,05	386.400
4	4	98	15,5	1.520	18.240	0,05	364.800
5	5	50	18,5	925	11.100	0,05	222.000
6	6	226	8	1.810	21.720	0,05	434.400
Toplam				9.495	113.940		2.278.800

10.1.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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 taşınmazlarının toplam değeri 2.165.000,-TL olarak belirlenmiştir.

10.2. Taşınmazların Aylık Kira Değeri :

Rapora konu taşınmazların proje bünyesindeki konumları, kullanım alanları, mimari özellikleri, inşai kaliteleri ve kullanım fonksiyonları da dikkate alınarak takdir edilen **aylık kira değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların aylık kira değerleri için toplam 9.495,-TL hesap ve takdir edilmiştir.**

11. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu taşınmazlar, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince bina/bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyeti **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 6 adet işyerinin** yerinde yapılan incelemesinde site bünyesindeki konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa payları dahil toplam değeri için,

2.165.000,-TL (İkimilyonyüzaltmışbeşbin Türk Lirası)

(2.165.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (*) ≅ **920.000,-Euro**)

(2.165.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (*) ≅ **1.226.000,-USD**)

2. Aylık kira değeri için ise,

9.495,-TL (Dokuzbindörtüyüzdoksanbeş Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(9.495,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (*) ≅ **4.035,-Euro**)

(9.495,-TL ÷ 1,766 TL/USD (*) ≅ **5.375,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,354 TL; 1,- USD = 1,766 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam piyasa değeri 2.554.700 TL ; KDV dahil toplam kira değeri ise 11.204,10 TL'dir.

İşbu rapor, **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine ve üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Ocak 2013

(Ekspertiz tarihi : 17 Aralık 2012)

Saygılarımızla,

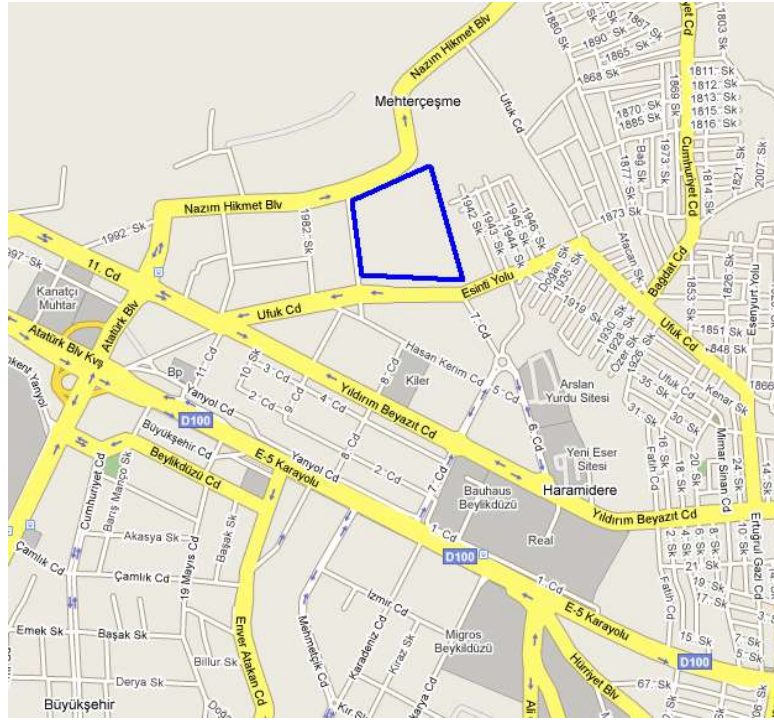
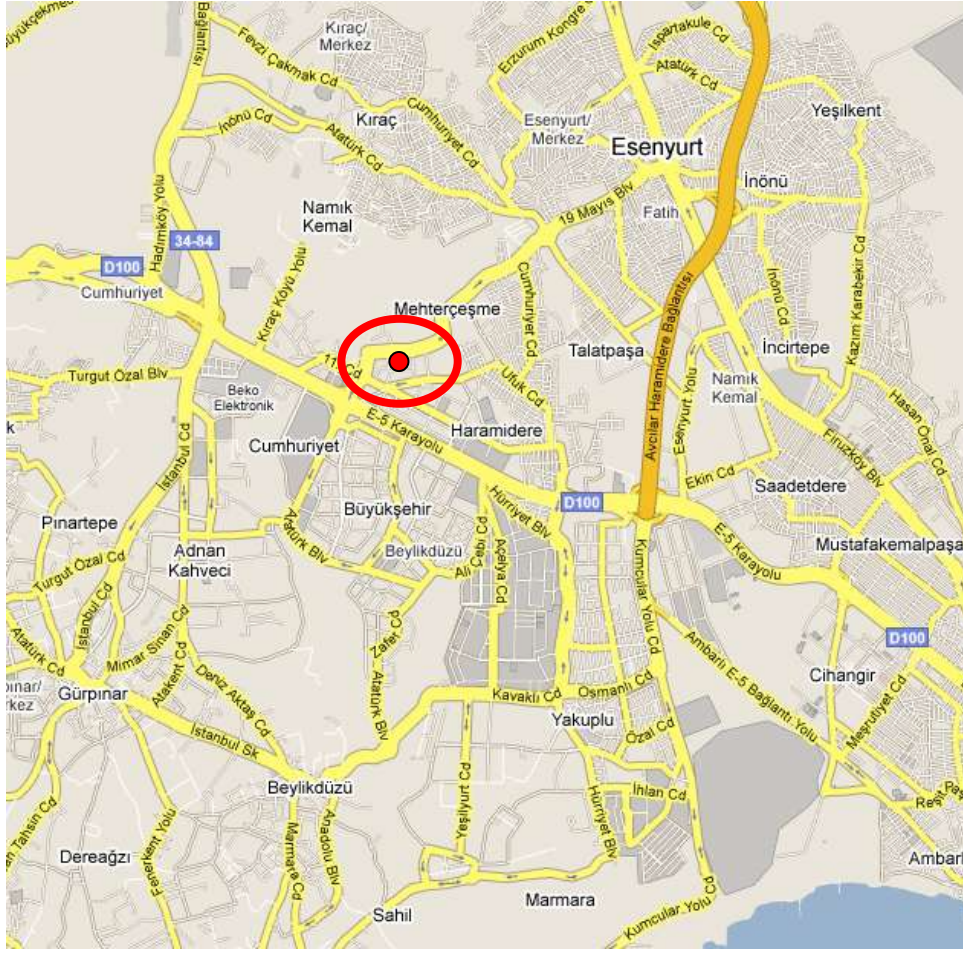
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)

Eki :

- Konum krokileri
- Vaziyet planları
- Kat planları
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kontrol Eden
Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Konum krokisi



Vaziyet Planı

FOTOĞRAFLAR (ARŞİV-GÜNCEL)



Taşınmazların görünümü

1 nolu işyeri – Living Room





Living Room

2 nolu işyeri



3 nolu işyeri



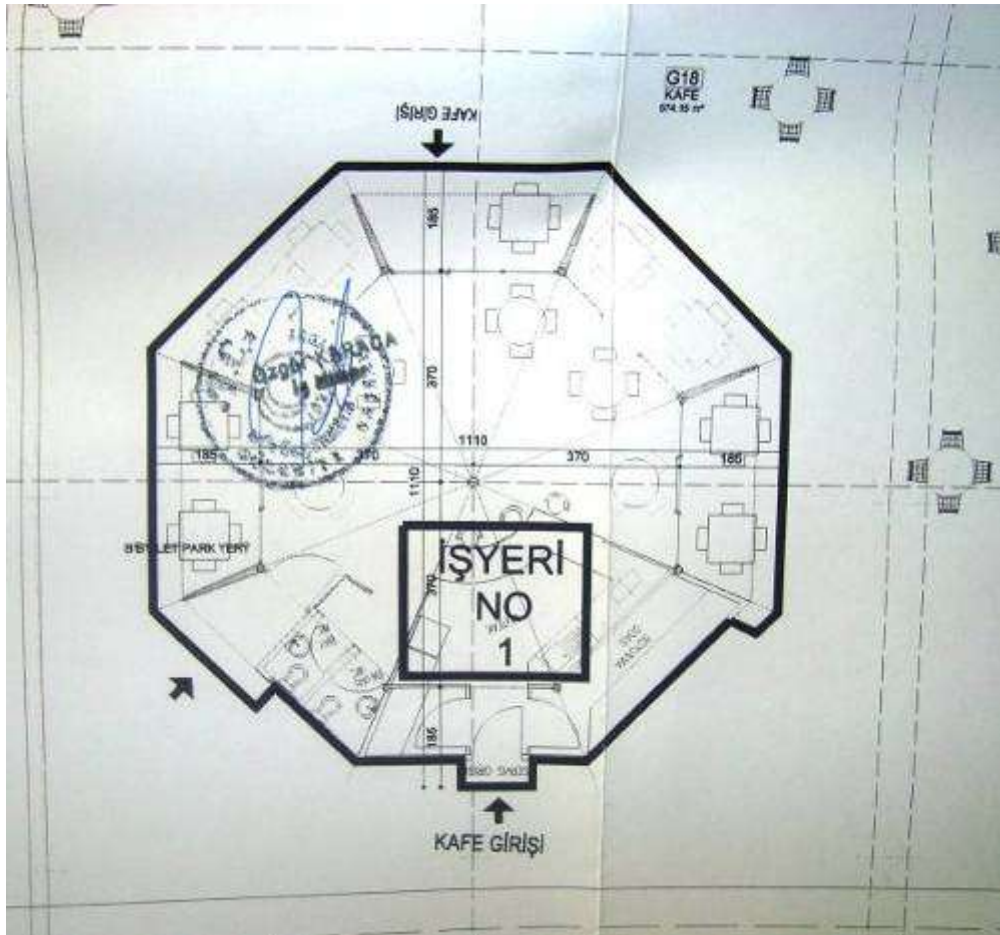
4 nolu işyeri

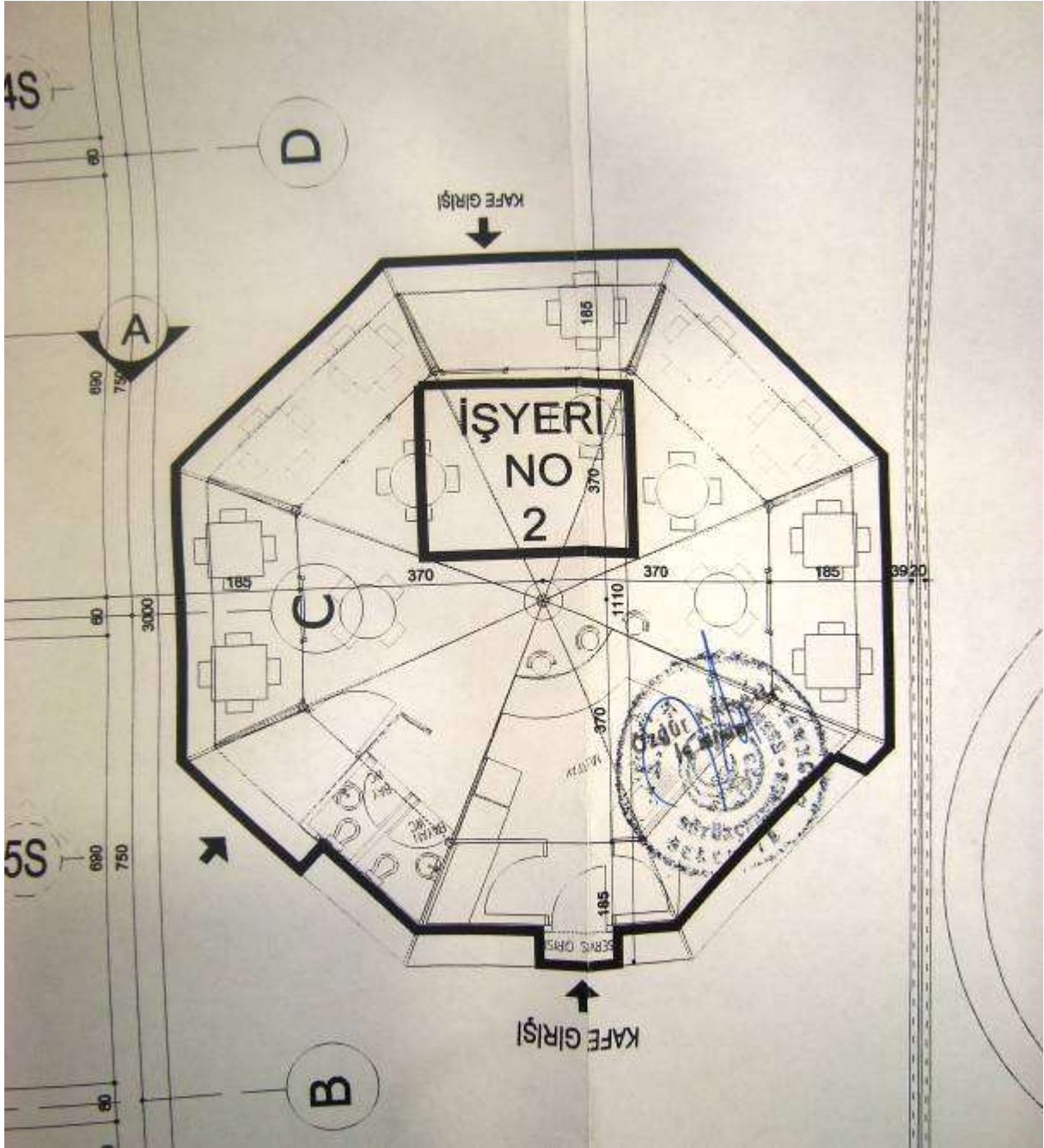


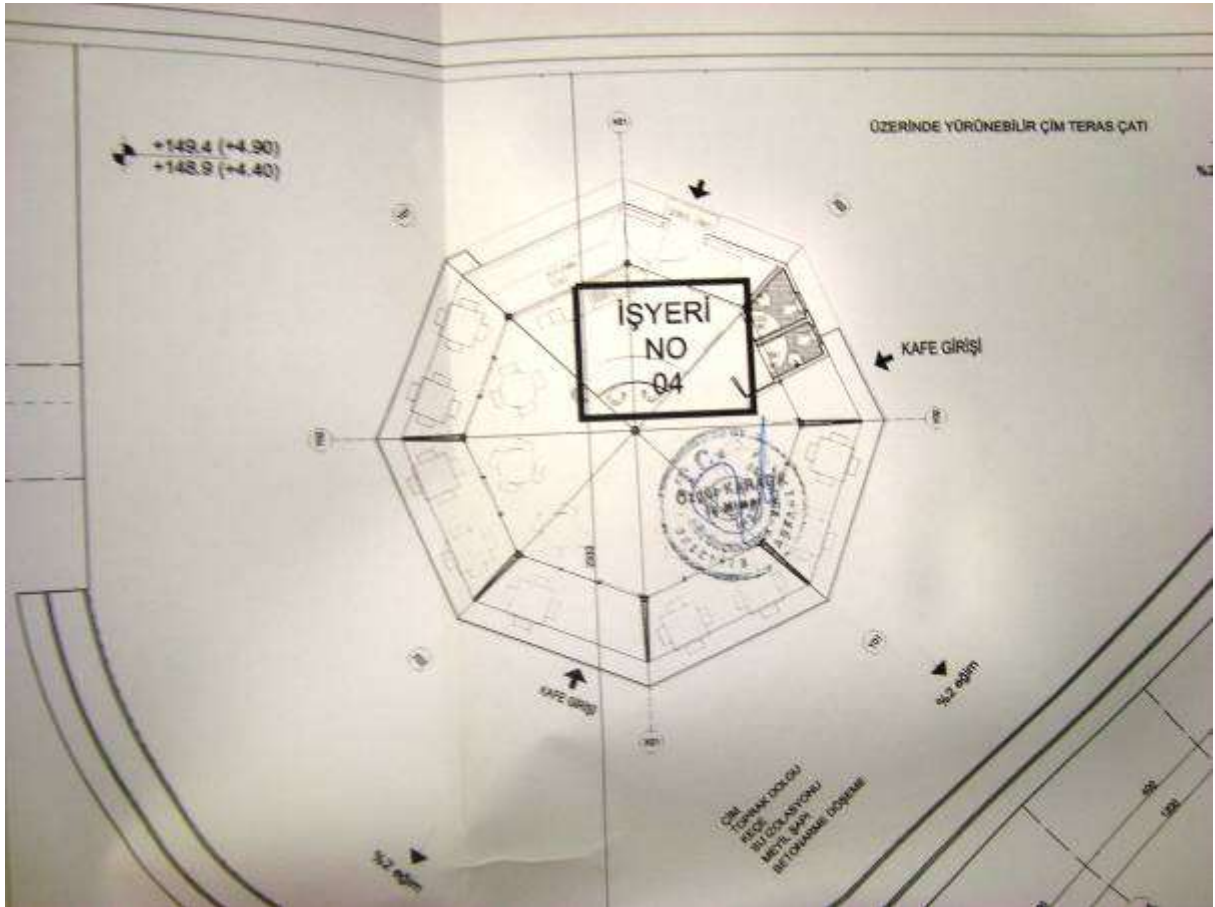
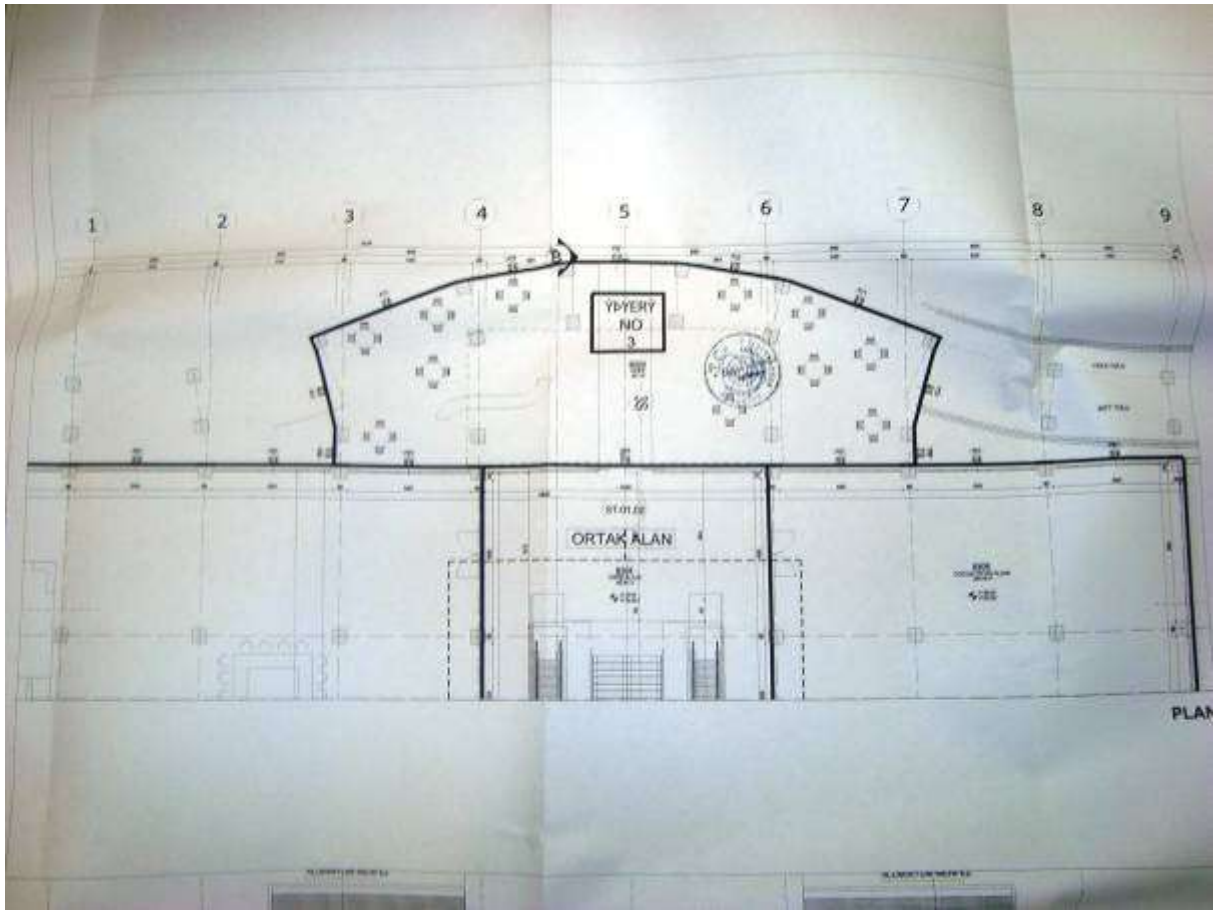
5 nolu işyeri

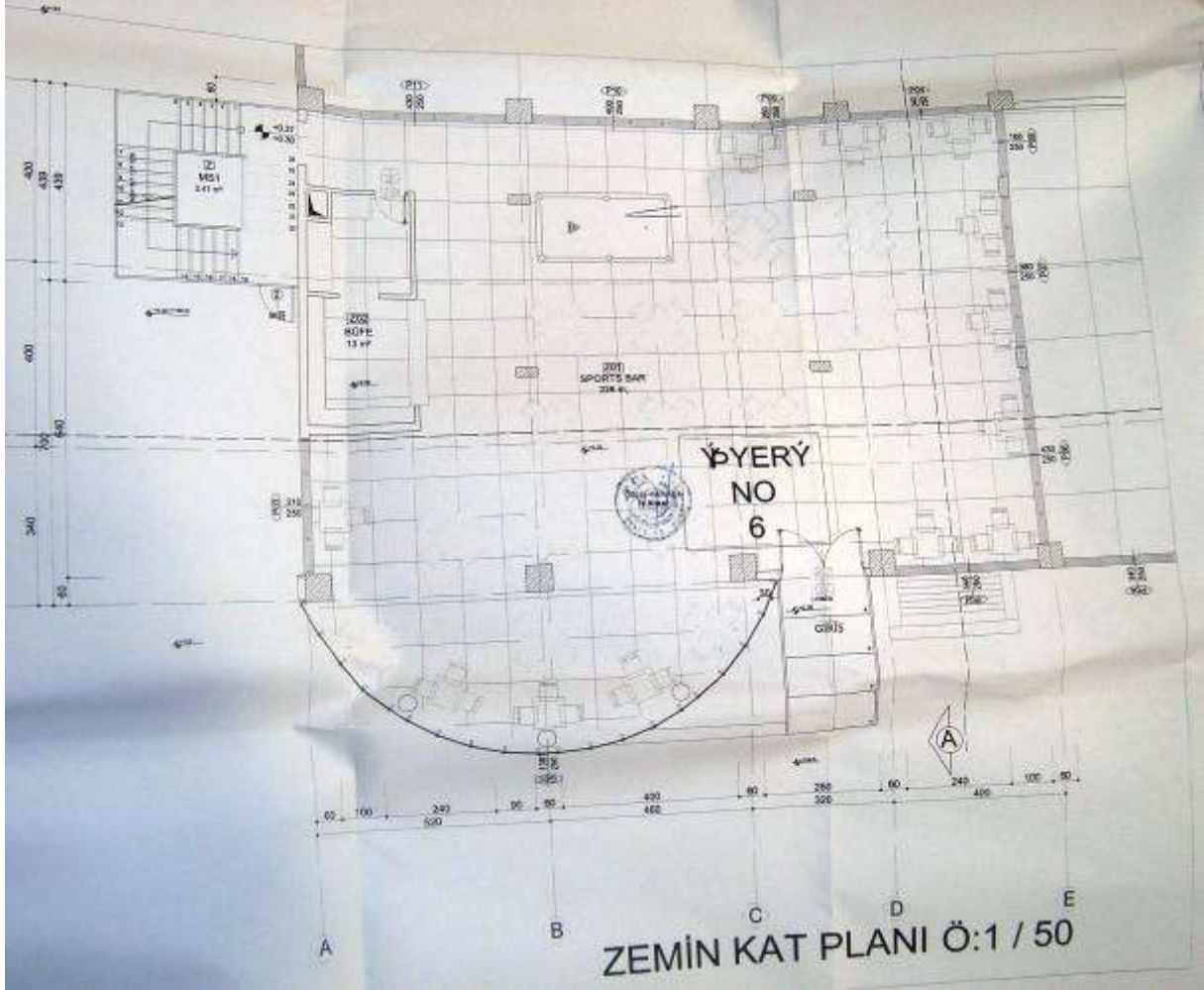


6 nolu işyeri











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



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Öznur AKTULAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 17.04.1985
Medeni Hali : Bekâr
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **01 Nisan 2011 / 401665**
Mesleği : İşletmeci
Yabancı Dilleri : İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi (İşletme) / 2007

Mesleki Tecrübe

Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul; : Temmuz 2007 – Ocak 2008
Finansal Güvence Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Şubat 2008 - ...
Değerleme Uzmanı

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 TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI
(SÖZLEŞME NO: 442 – 2012/040)

1. Anlaşmanın Tarafları :

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

Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi
No: 37/8 34718
Acıbadem – Kadıköy/İSTANBUL
("Eksper")

**Yeşil Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Büyükdere Cd. No:185
Kanyon Ofis Bloğu Kat:5
34394 Levent/ İSTANBUL
("İşveren")

2. Anlaşmanın Konusu:

İşbu anlaşmanın konusu aşağıdaki tabloda yer alan gayrimenkullerin eksper tarafından (yerinde ve ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle) satış ve kira değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

Sıra No	İli	İlçesi	Ada No	Parsel No	Açıklama
1	Tekirdağ	Merkez	201	1	Parsel
2	Tekirdağ	Merkez	-	8103	Parsel
3	Tekirdağ	Merkez	-	8104	Parsel
4	İstanbul	B.çekmece	444	2	12 Adet İşyeri (Güzelshehir AVM)
5	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki 56 adet Daire
6	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki Kira Binası
7	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki 6 adet Dükkan
8	İstanbul	Esenyurt	2947	48, 49, 50, 51, 52 ve 54	Innovia 2. Etap bünyesindeki Daireler
9	İstanbul	Esenyurt	2947	48, 49, 50, 51, 52 ve 54	Innovia 2. Etap bünyesindeki Ticari Üniteler (AVM ve Ofis Bloğu)
10	İstanbul	Esenyurt	2947	48, 49, 50, 51, 52 ve 54	Innovia 2. Etap bünyesindeki Ticari Üniteler (Çarşı)
11	İstanbul	Esenyurt	2945	35	Innovia 3. Etap bünyesindeki 3293 adet daire ve 77 adet ticari ünite
12	İstanbul	Esenyurt	2945	34 ve 36	Innovia 4. Etap Projesi
13	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2179	1	Parsel
14	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2180	1	Parsel
15	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2181	1	Parsel

**LOTUS**
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37/8
Akgün İş Merkezi Kat:3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 6090318478

- 1 -

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cd. No:185 Kat:5 Levent/İSTANBUL
Tic. Sic. No:274991 / Mers. No:08150012749910000000
Davetpage No: 4702012222 (Çarşing) Sermaye: 1.115.706.01 TL

(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	Innova 1. Etap bünyesindeki Sosyal Binada (8. 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.
Özmeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:10
34710 Acıbadem, Kadıköy, İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 8090318479

- 2 -


yesilGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Cad. No:10 Kat:10/10 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271197 Şişli/İstanbul
Büyükdere Cad. No: 41/04 Kat: 2/1 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271197 Şişli/İstanbul

(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 tebliğat 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.
Gömeç Sok. No.37
Akgön İş Merkezi Kat:3/B
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 8090318479

**Yeşil Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Sok. Kat:19 A Blok Kat:19 No:15 Kat:19 Akmerkez İstanbul
Tic Sic No:275177/517/02-33311801K3/01-312538 www.yesilgyo.com
Denizliye v.d. 470 000 2801 Çankaya/Beşiktaş 35.115.798 81 TL