

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı  
İnnovia Projesi, 1. Etap, Kreş Binası  
(2949 Ada, 8 nolu parsel)  
Esenyurt / İSTANBUL

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

**MÜŞTERİ NO** : 442

**RAPOR NO** : 2012/2724

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 17 Aralık 2012

**RAPOR TARİHİ** : 23 Ocak 2013

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu ve mülkiyeti %70 oranında Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan kreşin 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
5.	TAŞINMAZLARIN 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.....	8
5.4.	ULAŞIM .....	9
6.	İNNOVİA PROJESİ.....	10
7.	YAPININ ÖZELLİKLERİ.....	12
7.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	12
7.2.	AÇIKLAMALAR .....	13
7.3.	İMAR DURUMU .....	14
8.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
9.	DEĞERLENDİRME .....	14
10.	FİYATLANDIRMA.....	14
11.	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	17
12.	SONUÇ.....	18

## 1. ŐIRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İŞ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>İrtibat BÜroları</b>	: Antalya İrtibat BÜrosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: www.lotusgd.com
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık DÜzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-TL
<b>Őimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Cd. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 34394 Levent/ 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>	: 400.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 235.115.706,01-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 26,99
<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, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, 4 adet parsel (81.900,16 m<sup>2</sup> 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 değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

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

RAPOR TARİHİ	03.10.2011
RAPOR NUMARASI	2011/2930
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	1.835.000

## 4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 187024/267465
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Esenyurt
<b>KÖYÜ</b>	: Eşkinöz
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 2949
<b>PARSEL NO</b>	: 8
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 5.349,30 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: 187024/267465 (**)
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 16191
<b>CİLT NO</b>	: 13
<b>SAHİFE NO</b>	: 1287
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 18.05.2011

(\*) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmamış ve kat irtifakı kurulmamıştır.

(\*\*) Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne 187024/267465 ait hisseye tekabül eden arsa miktarı 3.740,48 m<sup>2</sup>'dir.

## 4.2. Tapu Takyidatı

Yeşil GYO tarafından alınan 09.01.2013 tarihli takyidat yazısına göre rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

## 5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan İnnovia 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan **kreş binasıdır**.

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 sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

Bu bağlamda Avrupa Yakası'ndaki en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri olan Beylikdüzü ve Esenyurt Bölgeleri, Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İstanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri, 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 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ve 2012 yıllarında 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** '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. YAPININ ÖZELLİKLERİ

### 7.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>KULLANIM ALANI (*)</b>	: Bodrum kat, <b>395 m<sup>2</sup></b> , Zemin kat, <b>380 m<sup>2</sup></b> , <u>Normal kat, <b>380 m<sup>2</sup></b></u> <b>Toplam 1.155 m<sup>2</sup></b>
<b>KAT ADEDİ</b>	: 3 (bodrum + zemin + normal)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer
<b>ASANSÖR</b>	: Yok
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: <b>Hisse devri ya da bir bütün halinde</b> <b>"Satılabilirlik"</b> özelliğine sahiptir.

(\*) Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatından alınmıştır.

## 7.2. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz **5.349,30 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü olan 2949 ada, 8 nolu parsel üzerinde yer alan kreş binasıdır.
- Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Taşınmaz bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- İnnovia projesi 1. Etabı sınırları içerisinde ve site ana girişinin sağında yer almaktadır.
- Halihazırda Bahçeşehir koleji anaokulu olarak kullanılmaktadır.
- İlgililerden parsel üzerindeki binanın %70'inin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olduğu öğrenilmiştir.
- **Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ait 20.05.2011 tarih ve 2011/250 nolu Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.**
- **Toplam brüt 1.155 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olan taşınmaz,
  - bodrum katta, **sığınak, çok amaçlı salon, kazan dairesi, depolar ve bay-bayan WC'leri,**
  - zemin katta, **4 adet oyun alanı, 4 adet eğitim odası, mutfak, yemekhane ve bay-bayan WC'leri,**
  - normal katta, **uyku odası, öğretmen odası, müdür ve müdür yardımcısı odaları, muhasebe odası, revir, pedagoğ odası, oyun odası ve bay-bayan WC'leri** hacimlerinden oluşmaktadır.
- Taşınmaz mevcut kullanım fonksiyonuna uygun olarak inşa edilmiştir.
- Kat hollerinin zeminleri epoksi kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır.
- Odaların zeminleri halı/epoksi kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır.
- Katlar arası irtibat, basamakları mermer kaplı betonarme iç merdivenle sağlanmaktadır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır.

### 7.3. İmar Durumu <sup>1</sup>

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda 2949 ada, 8 nolu parselin "Kreş Alanı" olarak belirlenen alanda yer aldığı yapılaşma şartlarının ise resmi imar durumu ile verilebileceği öğrenilmiştir.

## 8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında kreş olarak kullanımına devam edilmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 9. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olan İnnovia projesi 1. etap bünyesinde konumlu olması,
- Tamamlanmış alt yapısı,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- İç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.

### Olumsuz etken :

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

## 10. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar dikkate alınarak yapılmıştır.

- I. Piyasa Değeri
- II. Aylık Kira Değeri

<sup>1</sup> Son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

## 10.1. Piyasa Değeri

**Taşınmazın satış (pazar) değerleri, kullanımı m¼mk¼n olan y¼ntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki y¼ntemler dikkate alınmıştır.

- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 10.1.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu y¼ntemde taşınmazın **arsa ve inşai değeri** olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazın değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen **fiktif b¼y¼kl¼k**lerdir.)

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma y¼nteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla geręekleřen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri g¼z ön¼nde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant, yansıtılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1** : (Emlak Ofisi:0212 442 44 66)  
Esenyurt merkezde konumlu, 9.000 m<sup>2</sup> y¼z¼lç¼ml¼, özel okul imarlı arsa 13.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~**1.444,-USD/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 2** : (İnşaat firması:0532 709 94 37)  
Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu, 600 m<sup>2</sup> y¼z¼lç¼ml¼, konut imarlı (H:15,50) arsa 2.400.000,-TL bedelle satılıktır. (**4.000,-TL/m<sup>2</sup>**)

Bu araştırmaların yanı sıra,

- emlak pazarlama firmaları ile yapılan g¼r¼řmelerden,
- İstanbul genelinde benzer yerleşim birimlerinde satışa çıkarılan benzer imar durumuna sahip gayrimenkullerin satış rayiçlerinden,
- arşivimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

**a)Arsa hissesinin değeri (Yeşil İnşaat Yapı Düz. ve Paz. Tic. A.Ş. hissesi):**

Yukarıda yapılan değerlendirme prosesinden "hareketle rapora konu arsa payının yer aldığı ana gayrimenkulün konumu, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri için **350,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Arsadaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 187024/267465 hisseye tekabül eden arsa miktarı **3.740,51 m<sup>2</sup>**'dir.

**Buna göre Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen arsa miktarının değeri,**

**3.740,48 m<sup>2</sup> x 350,-TL/m<sup>2</sup> ≈ 1.310.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**b)İnşai değeri:**

Rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı : 1.155 m<sup>2</sup>'dir.

Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri = 855,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m<sup>2</sup> birim değer  
= 1.155 m<sup>2</sup> x 855,-TL/m<sup>2</sup>  
≈ **985.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Binanın Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesine (187024/267465) düşen kısmının değeri ise **690.000,-TL**'dir.

**Özet olarak parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin bina dahil toplam değeri :**

1.310.000,-TL + 690.000,-TL = **2.000.000,-TL**'dir.

**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 taşınmazın yer aldığı İnnovia projesi bünyesinde yapılan araştırmalarda dairelerin kira değerlerinin kullanım alanı ve kullanım şekline göre 850 ilâ 2.000,-TL aralığında olduğu belirlenmiştir.

Bu çalışmalardan hareketle konu kreş binası için 8.700,-TL/ay kira değeri takdir edilmiştir.

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

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu kreş binası için takdir olunan satış değeri (Taşınmazın Değeri = 8.700,-TL/ay x 12 ay/yıl / 5/100=) **2.090.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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 "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın toplam değeri 2.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

## **10.2. Aylık Kira Değeri:**

Rapora konu binanın konumu, arsasının yüzölçümü büyüklüğü (hisseye düşen kısım için), imar durumu, binanın kullanım alanı, mimari özellikleri, inşai kalitesinin yanı sıra mevcut kullanım fonksiyonu da dikkate alınarak **aylık kira değeri için 8.700,-TL** takdir edilmiştir.

## **11. UZMAN GÖRÜŞÜ**

**Rapor konusu kreş binası (%70'lik kısmı / Yeşil GYO A.Ş.'nin 187024/267465 Hissesine kaşılık gelen kısım), Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilir niteliktedir.**

## 12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve **mülkiyetinin %70'i Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan kreş binasının** yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, mimari ve inşaat özelliklerine, arsasının imar durumuna ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

### 1. Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin arsa payı dahil toplam değeri için,

**2.000.000,-TL** (İkimilyon Türk Lirası)

(2.000.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **850.000,-Euro**)

(2.000.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **1.133.000,-USD**)

### 2. Aylık kira değeri için ise,

**8.700,-TL** (Sekizbinyediyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(8.700,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **3.695,-Euro**)

(8.700,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **4.925,-USD**)

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) toplam değeri 2.360.000,-TL ; KDV dahil (%18) kira değeri ise 10.266,-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,

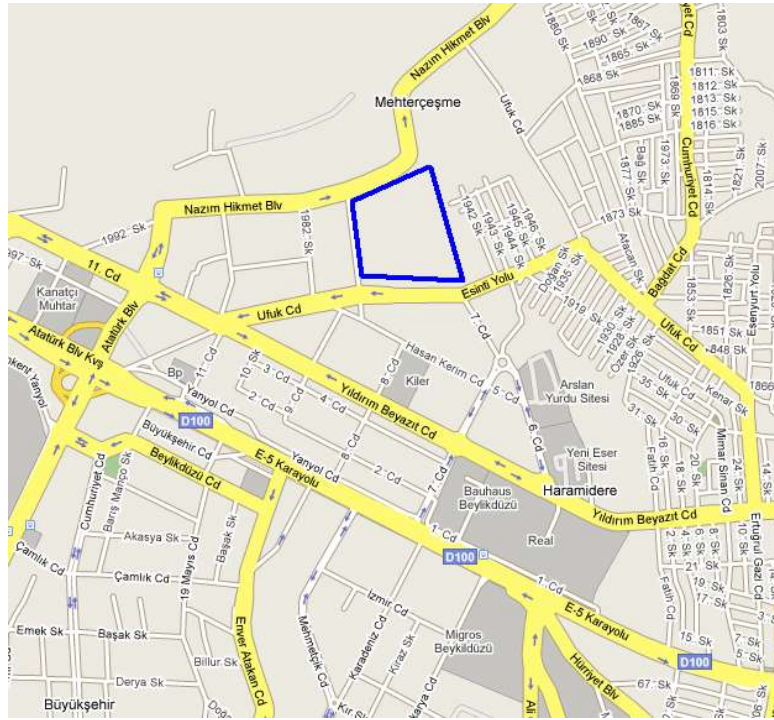
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

**Öznur AKTULAN**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401665)

### Eki :

- Konum krokileri (2 adet/1 sayfa)
- Vaziyet planı
- Kat planları
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Yapı ruhsatı
- Takyidat yazısı
- 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




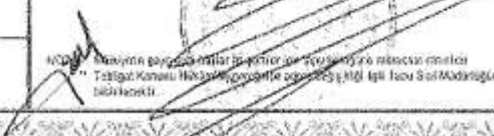
Kreşin görünümü



**Kreşin görünümü (Arşiv)**



**Kreşin görünümü (Arşiv)**

İli	İSTANBUL	<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ESENYURT						
Mahallesi							
Köyü	EKŞİNOZ						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
0.00		E21D24D)C	294F	8	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					5.349.30 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19568316					
	Edinme Sebebi	74139/534930 pay ESENYURT BELEDİYESİ adına kayıtlı iken 160882/534930 payı ESENYURT BELEDİYESİ adına Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi işleminden					
	Sahibi	ESENYURT BELEDİYESİ		80441/267465			
	YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZENLEME VE PAZ.TİC.A.Ş.		187024/267465				
Gedisi		Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Güçlü
Cilt No		701X	13	1287		1993/2010	Cilt No
Sahife no.		<p style="text-align: center;">Sicilinde Bulunan Ali İsmet KÖKÇÜ Esnin Tapu Sicil Müdüğü</p> 					Sahife No
Sıra No.							Sıra No
Tarih							Tarih
Saray Mahallesi Arka - 2004		Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır				Stok No 129	

Not: Eski kayıtlara ait olup sadece bilgi için verilmiştir.



**TASINMAZA ALI TAPU KAYDI**

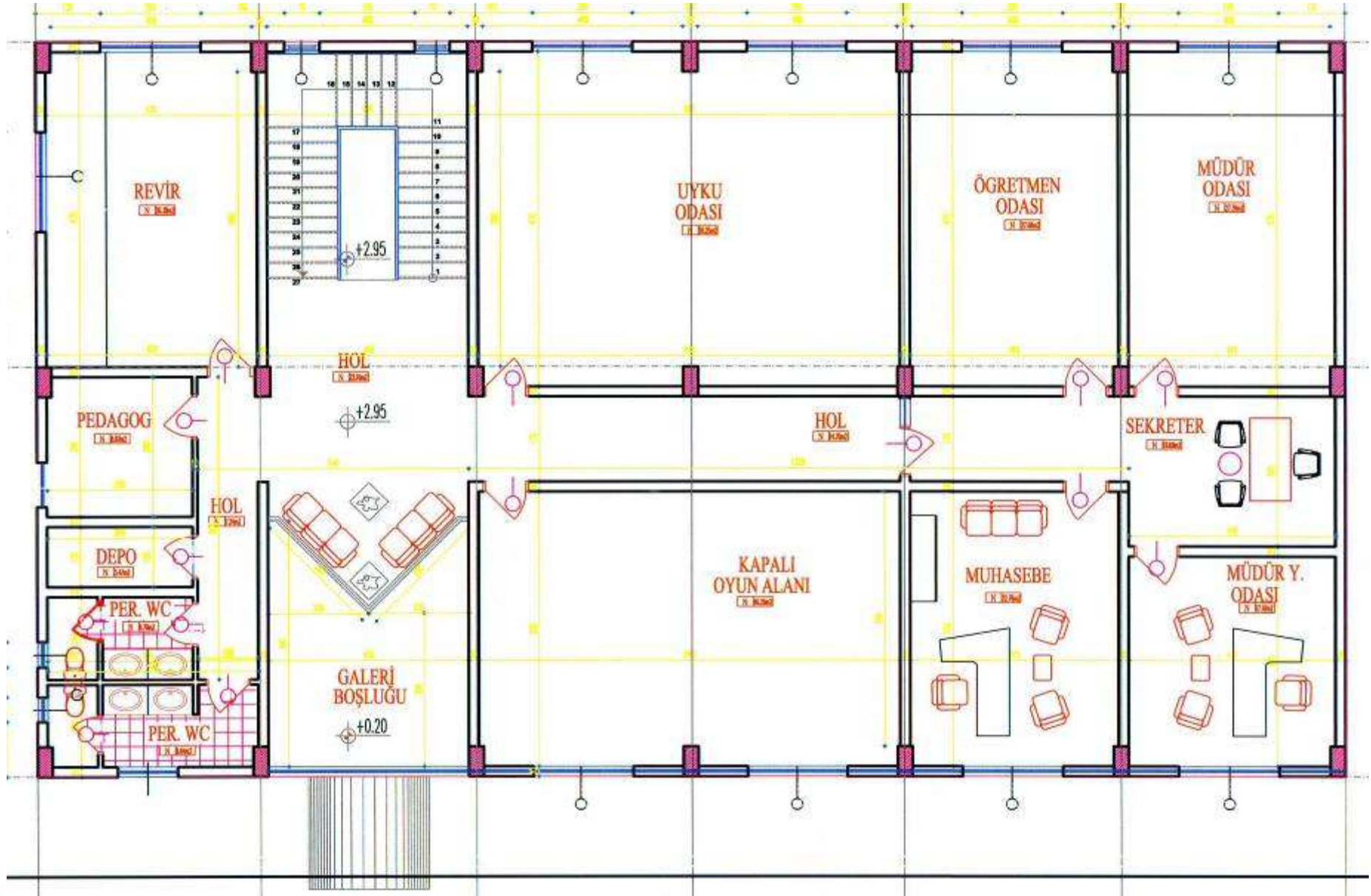
Zemin Tipi	: Ana Eşyolu	Ada/Parsel	: 2949/3
Zemin No	: 19568316	Yüzölçümü	: 5.349,30 m <sup>2</sup>
İl/İlçe	: İSTANBUL/ŞENYURT	Ana Eşy. Sınıfı	: ARSA
Koruma Adı	: Eşeyan EM		
Muhalle / Köy Adı	: EKŞİNOZ Köyü		
Mevkii	:		
Çift / Sayfa No	: 13 / 1387		
Kayıt Durumu	: AKİT		

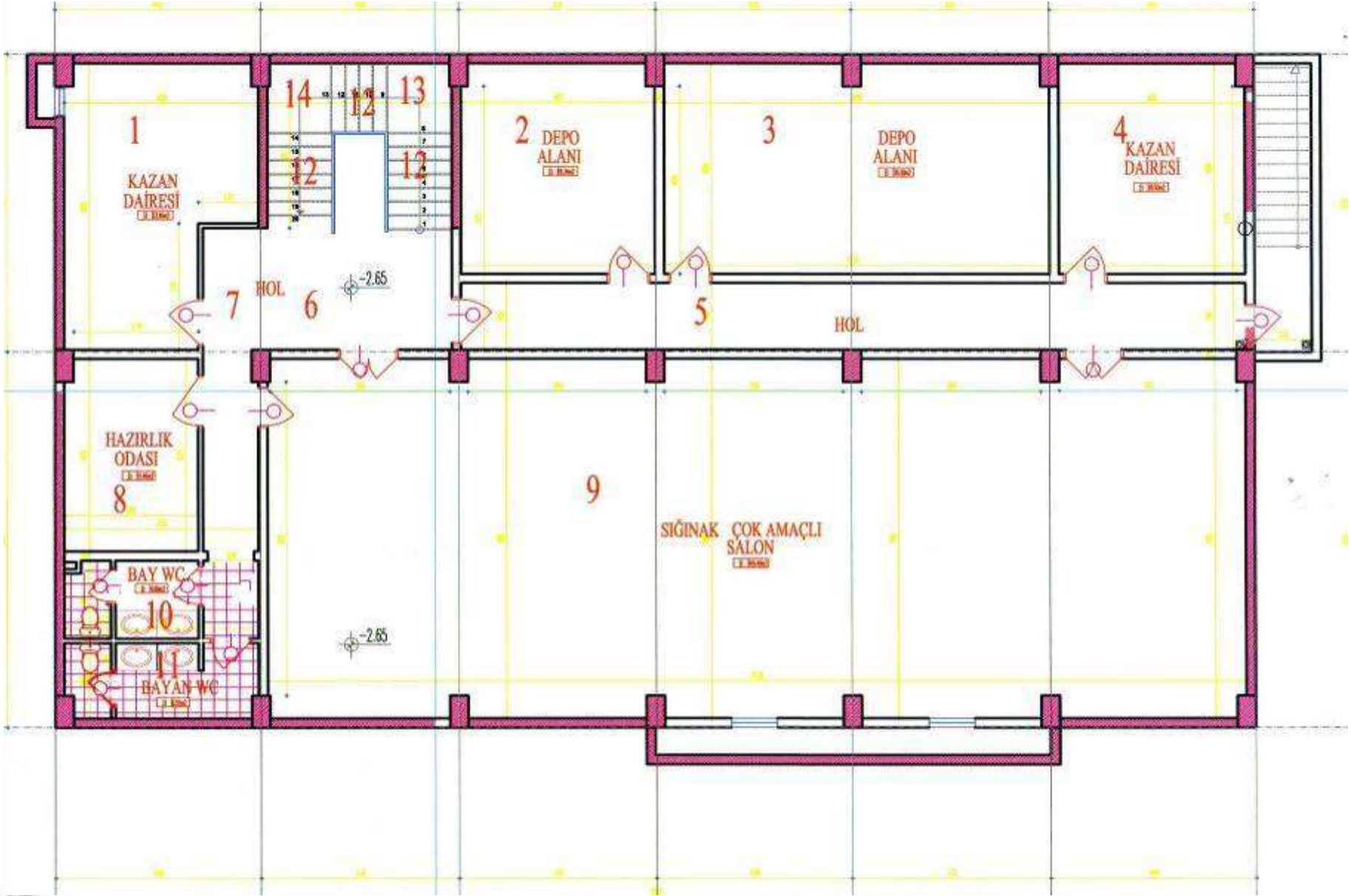
**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

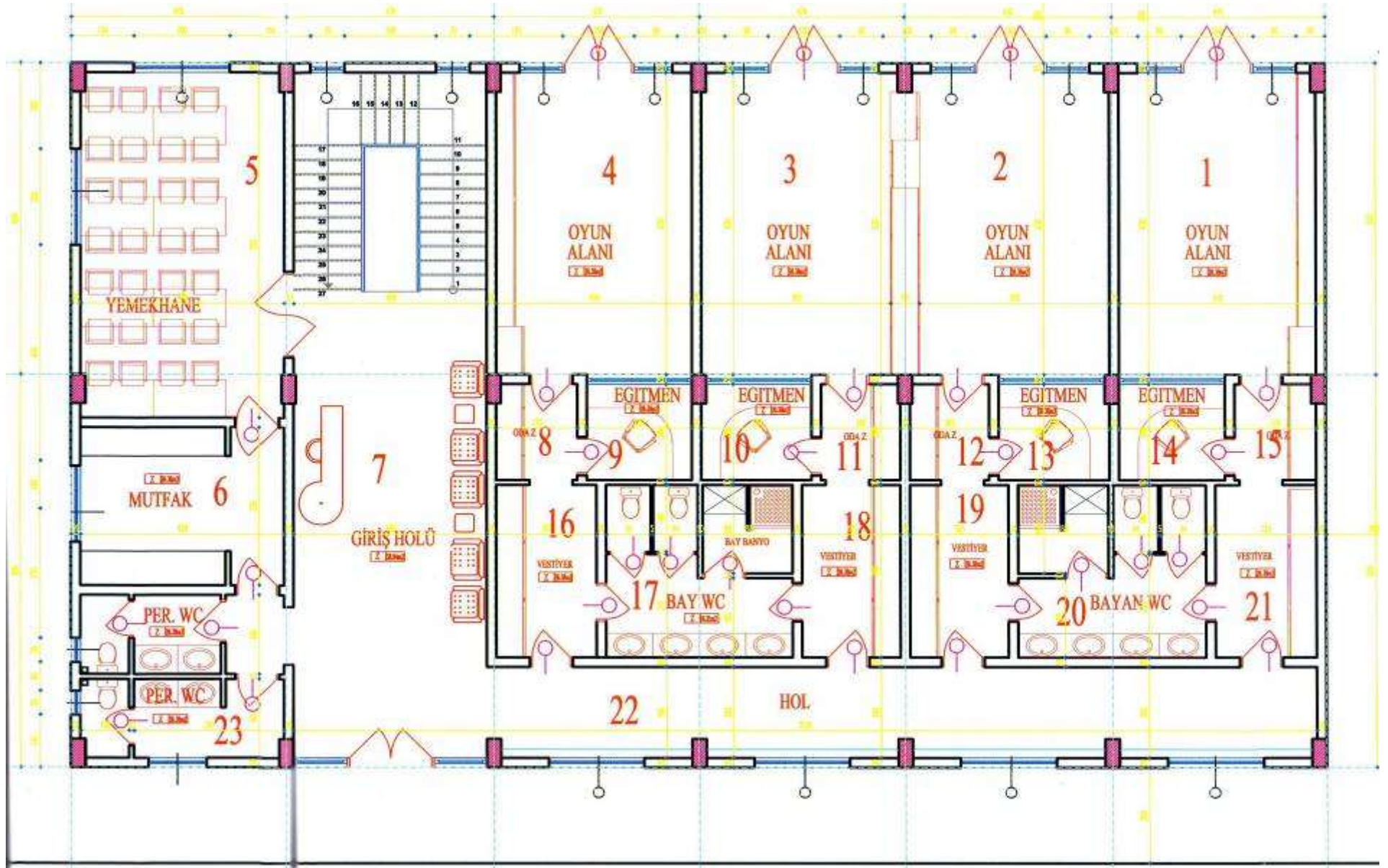
Sistem No	Malik	İbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkis Sebehi - Tarih - Yev.
139556630	YENİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		187024 / 267465	3.740,48	Fazle Kıymetlerin Devri Değişikliği - 1805/2011 - 16191-	

Raportlayan: 4951-Mustafa COŞAN  
Kıymet Uygundur.  
09/01/2013











## 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.

  
İlkay 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 (Yarımca)	2179	1	Parsel
14	Kocaeli	Körfez (Yarımca)	2180	1	Parsel
15	Kocaeli	Körfez (Yarımca)	2181	1	Parsel

  
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  
34394 Levent / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274913 / Mers. No: 08100012749130000000  
Davetpage No: 4700012222 (Çarşing) Sermaye: 1.115.706.07 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 (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 8090018479

- 2 -

 yesilGYO  
YEŞİL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Cad. No:37 Kat:10/10 Beşiktaş / İstanbul T:0212 364 88 88  
Etiler Cad. No:37 Kat:10/10 Beşiktaş / İstanbul T:0212 364 88 88  
Etiler Cad. No:37 Kat:10/10 Beşiktaş / İstanbul T:0212 364 88 88



(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.  
Gömeç Sok. No:37  
Akşün İş Merkezi Kat:3/2  
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul  
Kadıköy Vergi Dairesi 6090018478

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

  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Caddesi No: 17 Kat: 10/10 Blok: E-5 34398 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274974 Serm. Sic. No: 274974  
Tic. Sic. No: 274974 Serm. Sic. No: 274974  
Büyükdere Caddesi No: 17 Kat: 10/10 Blok: E-5 34398 Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274974 Serm. Sic. No: 274974