

## DEĞERLEME RAPORU

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	<b>: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>: Belen Köyü, İlimtepe Mevkii, 2180 Ada, 1 nolu, 2181 Ada, 1 nolu, 2182 Ada, 1 nolu, 2182 Ada, 2 nolu, 2183 Ada, 1 nolu, 2184 Ada, 1 nolu, 2185 Ada, 1 nolu, 2186 Ada, 1 nolu, 2186 Ada, 2 nolu, 2189 Ada, 1 nolu, 2190 Ada, 1 nolu, 2192 Ada, 1 nolu, 2205 Ada, 1 nolu, 2179 Ada, 1 nolu parseller <u>Yarımca - Körfez / KOCAELİ</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	<b>: 12 Aralık 2012 tarih ve 442-2012/040 sayı ile</b>
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>: 442</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>: 2012/2718</b>
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	<b>: 25 Aralık 2012</b>
<b>RAPOR TARİHİ</b>	<b>: 23 Ocak 2013</b>
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<b>: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>14 adet</b> <b>parselin</b> değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.</b>
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	<b>: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.</b>

# 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 YERİ VE KONUMU .....	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	8
6.	PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	9
7.	PROJENİN HALİHAZIR DURUMU .....	10
8.	İMAR DURUMU .....	11
9.	DEĞERLENDİRME .....	11
10.	FİYATLANDIRMA .....	12
11.	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	18
12.	SONUÇ .....	19

## 1. ŞİRKET 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 İŐ 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) 244 83 75 Faks : (0242) 244 83 79
<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,-YTL
<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. 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 değerde 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	15.09.2011
RAPOR NUMARASI	2011/2998
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	10.450.000

## 4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu Kayıtları

**İLİ - İLÇESİ**  
**MAHALLESİ**

: Kocaeli - Körfez  
: Yarımca

SAHİBİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YEŞİL GYO'NUN HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m <sup>2</sup> )	NİTELİĞİ (*)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
Ahmet ATAY 163/2396 Cemal ÇAKMAK 109/2396 Enis ÖNCÜOĞLU 109/2396 Metin BULUT 109/2396 Sezgin OĞUL 109/2396 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2179	1	5.147,00	3.860,25	Arsa	10699	271	26622	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2180	1	22.404,00	16.803	Arsa	10699	271	26625	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2181	1	14.795,00	11.096,25	Arsa	10699	271	26626	07.12.2011
Yeşil GYO 1617/2180	G23A20C3C	2182	1	776,00	575,59	Arsa	3431	271	26627	20.04.2012
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2182	2	7.316,00	5.487	Arsa	10699	271	26628	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2183	1	6.020,00	4.515	Arsa	10699	271	26629	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2184	1	11.422,00	8.566,50	Arsa	10699	271	26630	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2185	1	18.555,00	13.916,25	Arsa	10699	271	26631	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2186	1	7.250,12	5.437,59	Arsa	10699	271	26632	07.12.2011
Ahmet ATAY 781/7156 Cemal ÇAKMAK 63/1789 Enis ÖNCÜOĞLU 63/1789 Metin BULUT 63/1789 Sezgin OĞUL 63/1789 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2186	2	3.050,88	2.288,16	Arsa	10699	271	26633	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2189	1	9.041,00	6.780,75	Arsa	10699	271	26639	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2190	1	7.423,00	5.567,25	Arsa	10699	271	26641	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2192	1	4.994,00	3.745,50	Arsa	10699	271	26642	07.12.2011
S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Koop. 1/4 Yeşil GYO 3/4	G23A20C3C	2205	1	2.820,00	2.115	Arsa	10699	271	26655	07.12.2011
<b>TOPLAM</b>				<b>121.014,00</b>	<b>90.754,09</b>					

(\*) Henüz kat irtifakı kurulmamış olup Yeşil GYO'nun hissesine düşen toplam arsa miktarı 90.754,09 m<sup>2</sup> dir.

LOTUS

2012/2718

## 4.2. Tapu Takyidatı

Kocaeli İli, Körfez İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede tapu memuru, rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notun bulunduğunu belirtmiştir.

### **Rehinler bölümü:**

- **Ahmet Atay, Cemal Çakmak, Enis Öncüoğlu, Metin Bulut, Sezgin Oğul, S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi** lehlerine, **7.500.000,-TL** tutarında, 07.12.2011 tarih ve 10712 yevmiye ile **ipotek şerhi**.

**Not:** İpotek şerhi parsellerdeki diğer hissedarlar tarafından konulmuş olup taşınmazların GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmemektedir.

## 5. TAŞINMAZLARIN YERİ VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan 2180 Ada, 1 nolu, 2181 Ada, 1 nolu, 2182 Ada, 1 nolu, 2182 Ada, 2 nolu, 2183 Ada, 1 nolu, 2184 Ada, 1 nolu, 2185 Ada, 1 nolu, 2186 Ada, 1 nolu, 2186 Ada, 2 nolu, 2189 Ada, 1 nolu, 2190 Ada, 1 nolu, 2192 Ada, 1 nolu, 2205 Ada, 1 nolu ve 2179 Ada, 1 nolu olmak üzere toplam **14 adet parseldir**.

Parseller üzerinde **İnnovia İlimtepe Projesi** gerçekleştirilecektir.

Taşınmazların yakın çevresinde orta seviye gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayrık ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar (İlimtepe Kalıcı Konutları) ile villa siteleri (ENKA Villaları, S.S. Doğal Yaşam Konut Yapı Kooperatifi vd.) ile boş ya da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır.

1999 Depremi sonrası inşa edilen İlimtepe Kalıcı Konutları ile birlikte son dönemde inşa edilen ENKA Villaları ve Belen Köyü ve İlimtepe Kalıcı Konutları'nın kuzeyindeki İlimtepe Belediye Konutları gibi yerleşim yerleri ile birlikte bölgenin konut kullanımını artmıştır. Ulaşım imkanlarının güçlükleri ve bölgedeki ticari fonksiyona sahip ünitelerin yok sayılabilecek kadar az olması gibi olumsuzlukların yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttadır.

**Taşınmazların bazı noktalara olan uzaklıkları ise aşağıda verilmiştir.**

İlimtepe Kalıcı Konutları Kuzey Girişi.....	700 m.
İlimtepe Belediye Konutları.....	3 km.
Belen Köyü.....	3,5 km.
Körfez Belediye Binası.....	10 km.
E-5 (D-100) Karayolu Körfez Kavşağı.....	14 km.
Anadolu Otoyolu Körfez Kavşağı.....	15 km.

## 5.2. Bölge Analizi

### *Körfez (Yarımca) İlçesinin Tarihi*

İzmit yöresinin ilk yerleşimcileri Helenistik çağda Yunanlılar olup, M.Ö. 900-911 yıllarında Anadolu'da ilk kez Truva şehrinin kuruması ile başlamış ve Yarımca, **Bryas** olarak adlandırılmıştır. M.Ö. 200 yıllarında Pontus krallığının hakimiyetine geçen İzmit, krallarının adına atfen **Nicomedyas** devleti olarak devam etmiş ve Yarımca bu tarihten itibaren, M.Ö. 74 yılında Romalılar tarafından sona erdirilinceye kadar **Brunga** adı ile anılmıştır.

M.S. 395 yılında Büyük Roma İmparatorluğunun son İmparatoru zamanında Roma, Doğu Roma ve Batı Roma İmparatorluğu olarak ikiye ayrılması ile bu tarihten sonra bölge Bizans'ın yönetimine geçmiştir.

M.S. 1328 yılında Anadolu'daki Türk devletinin başına Osmanoğullarının gelmesiyle Brunga olarak anılan ilçe, önce **Burunca** ve 1420 yılından itibaren günümüzde kullanılan **Yarımca** olmuştur.

Bizans ve Roma döneminde de önemli bir yerleşim merkezi olan ve önemini hiçbir şekilde kaybetmeden günümüze kadar gelen, özellikle Cumhuriyet tarihinin 1950 yıllarından itibaren TEM Otoyolu, D-100 Karayolu, Demiryolu ile Deniz ulaşımında İstanbul ve Anadolu arasında bir köprü konumunda olan Yarımca, üçte bir alanları sanayi tesislerinden oluşan endüstriyel bir kentte dönüşmüştür.

1950 yılından itibaren hızlı bir sanayileşme sürecine giren Yarımca, İlk kez 03 Mayıs 1964 yılında belediye olmuştur ve 1987 yılında da Türkiye'nin önemli kentleri arasında yerini alan bir ilçe konumuna gelmiştir.

### *Körfez (Yarımca) İlçesi*

Körfez ilçesi, İzmit Körfezi'nin kuzeyinde, doğuda Derince ve batıda ise Dilovası ilçeleri ile sınırlı bir yerleşim merkezidir.

Sanayiye bağlı olarak ilçede nüfusun hızla artması Yarımca'dan sonra Tütünçiftlik bölgesinin de yerleşim alanlarına dahil olmasıyla ve daha sonra, 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre, Hereke ve Kirazlıyalı belediyelerinin de katılmasıyla toplam 308 km<sup>2</sup>'lik, doğusu ile batısı arasında 18 km. uzunluğa sahip olan Körfez ilçesi, Kuzey Anadolu Fay kuşağı üzerinde 1 nci derece deprem bölgesi üzerinde bulunmaktadır. İlçe ayrıca, Tüpraş, Tüpraş Petrokimya, İgsaş ve 30 civarında LPG ve Akaryakıt depolama ve dolun tesisleri ile diğer tesislerin yer aldığı sanayi ve liman kenti haline gelmiştir.



## 6. PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 14 adet parselin ada ve parsel numaraları ile yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YEŞİL GYO'NUN HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m <sup>2</sup> )
2179	1	5.147,00	3.860,25
2180	1	22.404,00	16.803
2181	1	14.795,00	11.096,25
2182	1	776,00	575,59
2182	2	7.316,00	5.487
2183	1	6.020,00	4.515
2184	1	11.422,00	8.566,50
2185	1	18.555,00	13.916,25
2186	1	7.250,12	5.437,59
2186	2	3.050,88	2.288,16
2189	1	9.041,00	6.780,75
2190	1	7.423,00	5.567,25
2192	1	4.994,00	3.745,50
2205	1	2.820,00	2.115
<b>TOPLAM</b>		<b>121.014,00</b>	<b>90.754,09</b>

- Parsellerdeki **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye** ait hisseler tekabül eden toplam arsa miktarı **90.754,09 m<sup>2</sup>**'dir.
- Parsellerin bir bölümü Kalıcı Konutların güneyindeki isimsiz caddeye cepheli olup büyük bir kısmı halihazırda açılmamış olan imar yollarına cephelidir.
- Bölge eğimli ve hafif engebeli bir topoğrafik yapıdadır. Bir kısmı tepe zirvesi bir kısmı ise iki tepe arasında kalan çanak benzeri bir yapıdadır.
- Parseller, iki büyük tepenin arasında kalan çanak biçimindeki bir arazi ile bu çanak biçimindeki bölgeden başlayarak tepenin üstündeki düzlük alan boyunca devam eden bir bölgede yer almaktadırlar.
- Parsellerin büyük bir kısmı Marmara Denizi manzarasına sahiptir.
- Parseller üzerinde halihazırda İnnovia İlimtepe projesi inşası başlanmıştır.
- Parsellerin yer aldığı bölgede herhangi bir altyapı mevcut olmamakla birlikte tüm altyapı hizmetleri çok yakın konumdaki İlimtepe Kalıcı Konutları bünyesinde mevcuttur.
- Parseller "**satılabilirlik**" özelliğine sahiptir.

## 7. PROJENİN HALİHAZIR DURUMU

### İNNOVIA İLİMTEPE PROJESİ

- İnnovia projesi toplam 121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 14 adet parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Yüklenici firma (Emiroğlu İnşaat) yetkililerinden alınan bilgilere göre proje kapsamında toplam 204 adet 2 katlı müstakil villa (108 adedi ikiz nizam), 206 adet daire (52 adedi dubleks) olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yer alacaktır.
- Toplam inşaat alanı 64.388 m<sup>2</sup> olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede 3 km. + 700 m. site içi yol planlanmıştır.
- Proje arazisinin yapısı %40 yumuşak kaya + %40 sert kaya olup alanı büyüklüğü sebebiyle toprak işleri imalat kalemleri arasında önemli yer tutmaktadır.
- Proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerde ve yerinde yapılan incelemelerde, 138 adet villanın hafriyat işleri ile yol kazılarının %76'sı tamamlandığı ve yaklaşık 175 bin metreküp hafriyat yapıldığı öğrenilmiştir. Hava koşullarının olumlu olduğu zamanlarda 6 adet ekskavatör (kırıcı+kazıcı+kepçe) ve 8 adet kamyon ile çalışmaların sürdüğü, ayrıca hafriyat sonucu oluşan stok malzemesinin yasal döküm sahasına nakli için ilave 15 kamyon ile çalışmaya başlandığı da ifade edilmiştir.
- Betonarme imaltalarında ise 50 adet villanın subasman perdeleri dökülerek villalar döşeme seviyesine gelmiş, ayrıca 2 villanın da subasman döşemeleri dökülmüştür.
- 31.12.2012 tarihli proje ilerleme durumunu gösterir tablo rapor ekinde sunulmuştur.
- Proje bünyesindeki 2179 ada 1 nolu, 2180 ada 1 nolu, 2182 ada 2 nolu, 2183 ada 1 nolu, 2184 ada 1 nolu ve 2185 ada 1 nolu parseller için Körfez Belediyesi'nden sırasıyla 31.05.2012 tarih ve 410/7, 409/99, 410/2, 410/4, 410/3, 410/6 ve 409/100 nolu toplam 61 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Diğer parsellerin de ruhsat işlemleri devam ettiği öğrenilmiştir.
- Projenin 2014 yılı sonunda teslim edilmesinin planlandığı öğrenilmiştir.
- Proje tamamlandığında bünyesinde,
  - Açık-kapalı yüzme havuzları,
  - Seyir ve güneşlenme terasları,
  - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
  - Fitness center,
  - Sosyal tesis ve ticaret üniteleri,
  - Açık otopark alanları,
  - 24 saat özel güvenlik

bulunacaktır.

## 8. İMAR DURUMU <sup>1</sup>

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları üzerinde yapılan incelemeler sonucunda değerlemeye konu parsellerin tamamının "Konut Alanı" olarak belirlenen saha içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir.

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 <sup>2</sup> )	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
2179	1	0,50	6,50	5.147,00	2.573,50
2180	1	0,50	6,50	22.404,00	11.202,00
2181	1	0,50	6,50	14.795,00	7.397,50
2182	1	0,50	6,50	776,00	388,00
2182	2	0,50	6,50	7.316,00	3.658,00
2183	1	0,50	6,50	6.020,00	3.010,00
2184	1	0,50	6,50	11.422,00	5.711,00
2185	1	0,50	6,50	18.555,00	9.277,50
2186	1	0,75	9,50	7.250,12	5.437,59
2186	2	0,75	9,50	3.050,88	2.288,16
2189	1	0,75	9,50	9.041,00	6.780,75
2190	1	0,75	9,50	7.423,00	5.567,25
2192	1	0,75	9,50	4.994,00	3.745,50
2205	1	0,50	6,50	2.820,00	1.410,00
<b>TOPLAM</b>				<b>121.014,00</b>	<b>68.446,75</b>

## 9. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

### Olumlu etkenler :

- Sınai açıdan gelişmiş bir ilçede konumlu olmaları,
- Arsaların mevcut imar durumları,
- Bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar, spor sahaları vb.) mevcudiyeti,
- Marmara Denizi manzarasına sahip olmaları.

### Olumsuz etkenler :

- Göreceli olarak şehir merkezine uzak kalmaları,
- Toplu ulaşım imkanlarının kısıtlılığı,
- Bölgedeki altyapı eksiklikleri,
- İmar yollarının açılmamış olması.

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

## 10.FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tesbiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

- 1. Arsaların değeri (Yeşil GYO hissesine düşen kısmın)**
- 2. Projenin halihazır durumuyla değeri**
- 3. Arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)**

### 10.1. Arsaların değeri (Yeşil GYO hissesine düşen kısmın)

Rapor konusu parsellerin değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık 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.

- İlimtepe Civarında yer alan, Konut Alanı imarlı, 3.100 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 300.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 262 5288649) **(129,-TL/m<sup>2</sup>)**
- İlimtepe Civarında yer alan, caddeye cepheli, Konut Alanı (Emsal: 0,40) imarlı, 2.809 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 850.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 533 3287706) **(302,-TL/m<sup>2</sup>)**
- İlimtepe Civarında yer alan, Konut Alanı (Emsal: 0,40) imarlı, 775 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 100.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 262 5288649) **(129,-TL/m<sup>2</sup>)**
- İlimtepe Civarında yer alan, Konut+Ticaret Alanı (Emsal: 1,75) imarlı, 2.800 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 600.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 533 2184432) **(214,-TL/m<sup>2</sup>)**

Bu tespitlerden hareketle, rapora konu taşınmazların konumları, yüzölçümü büyüklükleri, imar durumları, bölgenin gelişime müsait potansiyeli ve üzerlerinde gerçekleştirilmesi planlanan İnnovia İlimtepe projesinin mevcudiyeti de dikkate alınarak belirlenen m<sup>2</sup> birim değerleri ile Yeşil GYO hissesine düşen kısımlarının değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO'NUN HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)
2179	1	95	3.860,25	365.000
2180	1	95	16.803	1.595.000
2181	1	95	11.096,25	1.055.000
2182	1	95	575,59	55.000
2182	2	95	5.487	520.000
2183	1	95	4.515	430.000
2184	1	95	8.566,50	815.000
2185	1	95	13.916,25	1.320.000
2186	1	110	5.437,59	600.000
2186	2	110	2.288,16	250.000
2189	1	110	6.780,75	745.000
2190	1	110	5.567,25	555.000
2192	1	110	3.745,50	610.000
2205	1	65	2.115	140.000
<b>TOPLAM</b>			<b>90.754,09</b>	<b>9.055.000</b>

## 10.2. Projenin halihazır durumuyla değeri

Projenin mevcut durumuyla değeri aşağıda belirtilen iki yöntemle hesaplanmıştır.

### 10.2.1. İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemi

### 10.2.2. İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi

#### 10.2.1. İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemi

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların 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 büyüklüklerdir.**)

#### a. Arsaların değeri

Proje arsalarındaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait kısmın toplam değeri yukarıda hesaplandığı üzere **9.055.000,-TL**'dir.

#### b. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde proje bünyesinde şu ana kadar yapılan hafriyat ve temel imalatları ile proje işleri ve ruhsat harçları için yaklaşık **5.925.000,-TL** mertebesinde harcama yapıldığı öğrenilmiştir.

**Buna göre rapor konusu Yeşil GYO'ya ait toplam hissenin halihazır durumuyla değeri,**

Arsa değeri..... 9.055.000,-TL

İnşai yatırımın değeri..... 5.925.000,-TL

**TOPLAM 14.980.000,-TL'dir.**

### **10.2.2. İndirgenmiş Nakit Akınları yöntemi**

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

### **Varsayımlar:**

#### **Makroekonomik Büyüklükler:**

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Yıllık Enflasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları sayfa 17'deki tabloda sunulmuştur.

#### **Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesi dikkate alınarak % 10 olarak belirlenmiştir.

#### **Konut Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları (Yeşil İnşaat hissesine isabet eden) :**

Daire satışlarının 2013 ile 2016 yılları arasında aşağıdaki gerçekleşme oranları ve m<sup>2</sup> satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır.

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Satış Gerçekleşme Oranı</b>	% 20	% 30	% 30	% 20
<b>m<sup>2</sup> Satış Fiyatı</b>	750 USD	800 USD	850 USD	900 USD

#### **Satışa Esas Konut Alanları:**

Proje bünyesinde yer alan 410 adet konutun satışa esas toplam alanı 64.388 m<sup>2</sup> olup Yeşil GYO'nun parsellerdeki ¾ hissesine düşen satışa esas alan 48.291 m<sup>2</sup>'dir.

### **Sigorta Primi ve Emlak Vergisi:**

Sigorta primi bina değerinin binde 2'si, emlak vergisi inşaat süresince arsa değerinin binde 6'sı, daha sonra ise ticari ünitelerin bina değerinin binde 4'ü alınmıştır. Arsa değeri yukarıda hesaplanmış olup 2013 yılı itibarı ile Yeşil GYO A.Ş.'ye ait hissenin değeri 9.055.000,-TL alınmıştır. Arsa ve bina değerleri her yıl tahmini yeniden değerlendirme oranı ile artırılmıştır.

### **İnşaat Süresi ve Maliyeti:**

Projenin inşaatının 2 yıl süreceği, inşaat maliyetinin tamamının Yeşil GYO tarafından karşılanacağı ve 2013 yılında % 50' sinin, 2014 yılında ise geri kalan % 50'sinin tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaat m<sup>2</sup> maliyeti aşağıda belirlenmiş olup hesaplamalarda 385 USD alınmıştır.

### ***İnşaat Maliyeti***

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup> birim bedelleri** (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarları), inşa edilen yapının yapılış tarzı ve sahip olacağı niteliklerinin proje yetkililerince belirtilen standartlarda gerçekleştirileceği kabulüyle belirlenmiştir.

- İnşaat maliyeti : (64.388 m<sup>2</sup> x 540,-TL)  $\cong$  34.770.000,-TL
- Zemin etüdleri (maktuen) = 150.000,-TL
- Proje yapım giderleri: 34.770.000,-TL x % 1,5  $\cong$  520.000,-TL
- Proje onayı ve ruhsat işleri : 34.770.000,-TL x % 1,5  $\cong$  520.000,-TL
- Şantiye mobilizasyonu (maktuen) = 100.000,-TL
- Teknik alt yapı, saha işleri ve çevre düzenlemesi maliyeti  
34.770.000,-TL x % 15  $\cong$  5.215.000,-TL
- Proje yönetimi ve pazarlama giderleri:  
(34.770.000,-TL + 5.215.000,-TL) x % 5  $\cong$  2.000.000,-TL
- Yapı denetim giderleri : 64.388 m<sup>2</sup> x 695,-TL/m<sup>2</sup> (\*) x % 3  $\cong$  1.345.000,-TL

(\*) Bayındırlık Bakanlığı 2012 yılı IV-B sınıfı yapı birim maliyeti.

**Toplam maliyet .....: 44.620.000,-TL**

**Ortalama m<sup>2</sup> birim maliyeti (44.620.000,-TL ÷ 64.388 m<sup>2</sup>)  $\cong$  690,-TL/m<sup>2</sup>**

**Not:** Kullanılan m<sup>2</sup> birim değerleri güncel piyasa rayiçleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 17’de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) projenin (rapor konusu hisseye tekabül eden kısmının) bugünkü finansal değeri ~**16.100.000,-TL** olarak bulunmuştur.

**Bu değer, ekonomideki gelişmelere bağlı olarak satışların gerçekleşme oranlarındaki ve birim fiyatlardaki değişimlere ve müteahhitlik becerisine (maliyetlerin kontrolüne) göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.**

### **10.2.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Görüleceği üzere projenin (rapor konusu hisseye tekabül eden kısmının) halihazır durumuyla değerinin tesbitinde kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

**Ancak İNA yöntemiyle belirlenen değer büyük ölçüde ekonomik varsayımlara dayalı olduğundan nihai değer olarak “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” ile bulunan değer (14.980.000,-TL) alınması uygun görülmüştür.**



## İNNOVIA İLİMTEPE PROJESİ

(TL)

### İnşaat varsayımları

Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	121.014,00
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	64.388
İnşaat m <sup>2</sup> Maliyeti (USD)	385
İnşaatın Süresi	2 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (GYO hissesi) (m <sup>2</sup> )	48.291
Emlak Vergisi	0,6%
Sigorta primi	0,2%

**2013                      2014                      2015                      2016                      2017                      2018**

#### Konut Varsayımları

Konutların m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)		750	800	850	900		
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)		36.218.250	38.632.800	41.047.350	43.461.900		
Konut Satış Oranı (İlk yıl %20, 2. yıl %30, 3. yıl %30, 4. yıl %20)		20%	30%	30%	20%		

23/01/2013 USD/TL	1,766
01/2012 – 12/2012 TÜFE	6%
İskonto Oranı	10%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	6%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	4%	4%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,831	1,903	1,959	2,016	2,075	2,137
Ortalama Kur	1,798	1,867	1,931	1,987	2,046	2,106

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Nominal İskonto Oranı	17%	17%	16%	16%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,07	1,25	1,45	1,68	1,94	2,24

Etkin Vergi Oranı	0%					
-------------------	----	--	--	--	--	--

#### Konut Satış Gelirleri

**13.027.023      21.634.871      23.773.655      17.274.974**

Satış Oranı	20%	30%	30%	20%		
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%		
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	36.218.250	38.632.800	41.047.350	43.461.900		
Yıllık Satış Geliri (USD)	7.243.650	11.589.840	12.314.205	8.692.380		
Yıllık Satış Geliri	13.027.023	21.634.871	23.773.655	17.274.974		

#### İnşaat Harcamaları

**22.290.684      23.137.293      0**

#### Emlak Vergisi

**54.330      58.133      288.922      306.257**

#### Sigorta Primi

**44.581      90.856      96.307      102.086**

#### Serbest Nakit Akımı

**-9.362.572      -1.651.411      23.388.426      16.866.631      0      0**

#### Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri

**-8.712.592      -1.317.980      16.084.752      10.042.914      0      0**

23/01/2013 İtibarı İle Toplam Değer	16.097.094
23/01/2013 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	9.115.002

### 10.3. Arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (projeksiyon değeri)

Arsalar üzerinde gerçekleştirilmeye başlanan projenin bitmiş haldeki bugünkü değeri (projeksiyon değeri) yukarıdaki varsayımlar altında hazırlanan ve aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere ~ **56.025.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

#### İNNOVIA İLİMTEPE PROJESİ

(TL)

Konut Varsayımları

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	48.291					
Konutların m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	750	800	850	900		
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	36.218.250	38.632.800	41.047.350	43.461.900		
Konut Satış Oranı (İlk yıl %20, 2. yıl %30, 3. yıl %30, 4. yıl %20)	20%	30%	30%	20%		

23/01/2013 USD/TL	1,766
01/2012 – 12/2012 TÜFE	6%
İskonto Oranı	10%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	6%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	4%	4%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,831	1,903	1,959	2,016	2,075	2,137
Ortalama Kur	1,798	1,867	1,931	1,987	2,046	2,106

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Nominal İskonto Oranı	17%	17%	16%	16%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,07	1,25	1,45	1,68	1,94	2,24

Etkin Vergi Oranı	0%					
-------------------	----	--	--	--	--	--

Konut Satış Gelirleri

13.027.023 21.634.871 23.773.655 17.274.974

Satış Oranı	20%	30%	30%	20%		
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%		
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	36.218.250	38.632.800	41.047.350	43.461.900		
Yıllık Satış Geliri (USD)	7.243.650	11.589.840	12.314.205	8.692.380		
Yıllık Satış Geliri	13.027.023	21.634.871	23.773.655	17.274.974		

Serbest Nakit Akımı 13.027.023 21.634.871 23.773.655 17.274.974 0 0

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 12.122.644 17.266.645 16.349.683 10.286.054 0 0

23/01/2013 İtibarı İle Toplam Değer 56.025.025

23/01/2013 İtibarı İle Toplam Değer (USD) 31.724.250

### 11. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu taşınmazlar, üzerlerinde bir konut projesine başlanmış ve yapı ruhsatlarının alınmış olması dikkate alınarak SPK mevzuatı hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

## 12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **14 adet parselin** yerinde yapılan incelemelerinde, konularına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki,

### 1. Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının arsa değeri için,

**9.055.000,-TL** (Dokuzmilyonellibeşbin Türk Lirası),

(9.055.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **3.847.000,-Euro**)

(9.055.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **5.127.000,-USD**)

### 2. Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen kısmının halihazır durumuyla proje değeri için,

**14.980.000,-TL** (Ondörtmilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası),

(14.980.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **6.364.000,-Euro**)

(14.980.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **8.482.000,-USD**)

### 3. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (projeksiyon değeri) için ise,

**56.025.000,-TL** (Elli altı milyonyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir

edilmiştir.

(56.025.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **23.800.000,-Euro**)

(56.025.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **31.725.000,-USD**)

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

**Takdir olunan değerlerin KDV dahil bedelleri ise yukarıdaki sıralamayla;**

1. **10.684.900,-TL**
2. **17.676.400,-TL**
3. **66.109.500,-TL'dir.**

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

Bilgilerinize sunulur. 23 Ocak 2013  
(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2012)

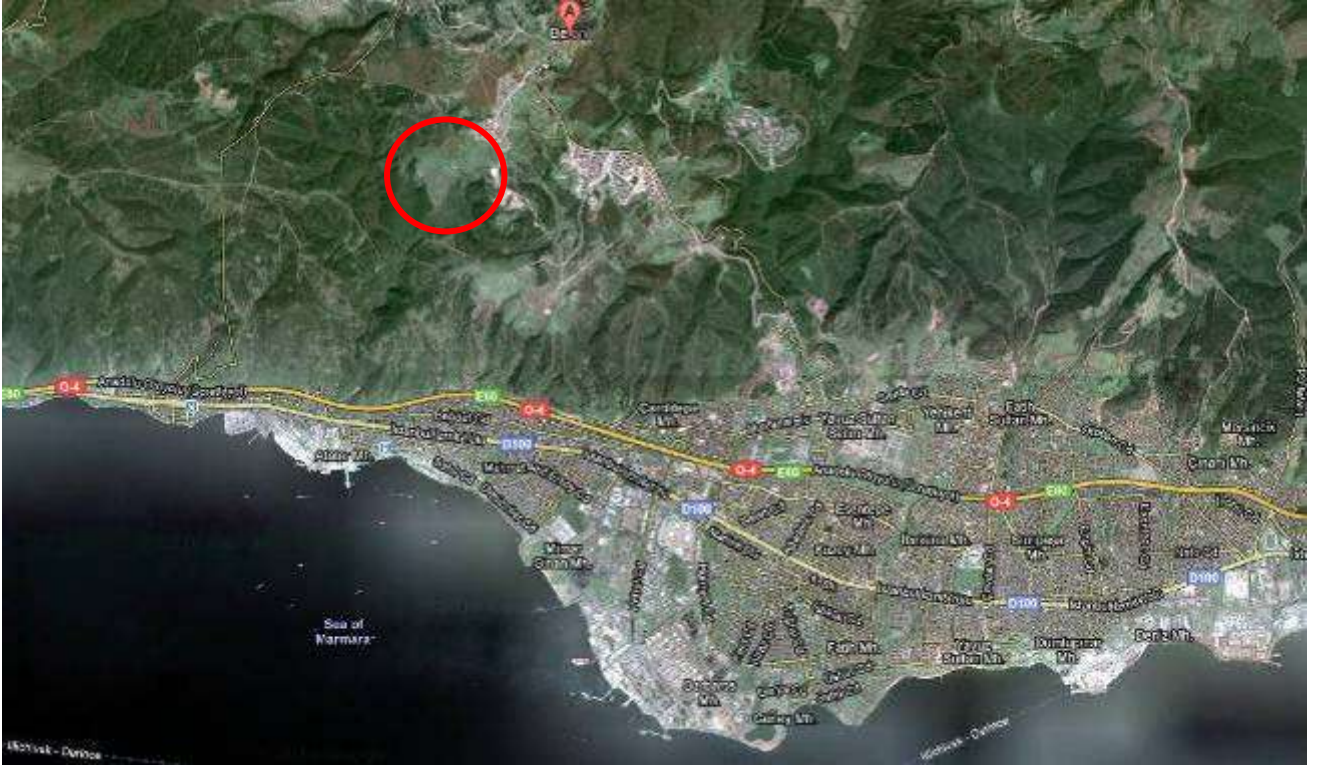
Saygılarımızla,  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
Ve Danışmanlık A.Ş.**

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

**Eki :**

- Uydu görünümleri
- Tapu suretleri
- Plan örneęi
- Yapı Ruhsatları (örnek olarak)
- Proje ilerleme durumu tablosu
- Fotoęraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans örnekleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

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



**Uydu Görünümü / Konum Krokisi**



İli	KOCAELİ	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf
İlçesi	KÖRFEZ		
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			



Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
96.208,50	323a20c3c	2179	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					5.147,00 m <sup>2</sup>	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 36426779
	Edinme Sebebi	109/599 pay CEMAL ÇAKMAK : ALI Oğlu adına kayıtlı iken 327/2396 payı; 109/599 pay METİN BULUT - SABAHATTİN Oğlu adına kayıtlı iken 327/2396 payı; 109/599 pay ENİS ÖNCÜOĞLU : HASAN Oğlu adına kayıtlı iken 327/2396 payı; 163/599 pay AHMET ATAY : DOĞAN NADI Oğlu adına kayıtlı iken 489/2396 payı; 109/599 pay SEZGİN OĞUL : ŞEVKİ Oğlu adına kayıtlı iken 327/2396 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.
	Sahibi	Mülükler arka sayfadadır...


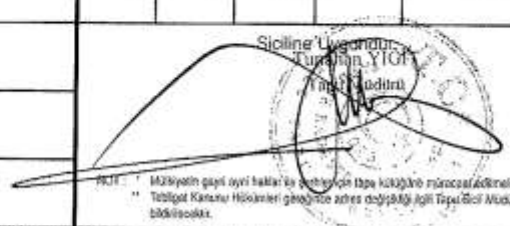
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10699	271	26622		07/12/2011	Cilt No.	
Sahife no.	Siciline Uygundur.						Sahife No.
Sıra No.	MÜHÜR						Sıra No.
Tarih	Körfez Yokkili Mahallesi						Tarih

NOT: \* Mülklerin gayri ayrı hakları ile ilgili bilgi için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.  
\*\* Tapu Kararları Hükümetten geçince akitler ile ilgili işlemler Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BELEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
348.998,25		G23a20c3c	2180	1	ha	m <sup>2</sup>	
						22.404,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 36426784					
	Edinme Sebebi	Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.					
	Sahibi	S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ		1/4			
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		3/4				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		10699	271	26625		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.		<p>Siciline uygundur</p> <p><b>Mehmet UZAR</b></p> <p>Korfez Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT: * Mülkiyet gayri menkul taşınmazın bir tapu kütüphanesindeki mülkiyet edlisidir.</p> <p>** Temlik Kararı İşlemleri gereğince adına (pa) satış için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BELEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
230.469.00		G23a20c3c	2181	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği		ARSA					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 36426785					
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi						
	Tansarı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik İşleminde.						
	Sahibi		S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ		1/4		
			YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		3/4		
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		10699	271	26626		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		<small>NOT: * Bu kayıtlar gayri menkul taşınmazın tapu kütüğüne müdahale etmemiştir. * Tebliğat Kanunu ile belgelerin posta ile gönderilmesiyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>					Tarih
Saray Matbaacılık, Ankara - 2007		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No		129




İli	KOCAELİ	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BELEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
13.600,00		G23a20e3c	2182	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
13.600,00		G23a20e3c	2182	1		776,00	m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 36426786					
	Edinme Sebebi	1617/2180 pay OĞUZ ERHAN KOPIK : ORHAN Oğlu adına kayıtlı iken YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1617/2180					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	343	27	26627		20/04/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : Müşahedatı ayrı pafta ile birlikte bir ibraz kütüphanesi müracaat edilmelidir.  ** Tebliğat Kararları Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>							

D.M.O. Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129


İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ					
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BELEN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
113.964,75	G23a20c3e	2182	2	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					7.316,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 36426788				
	Edinme Sebebi	Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.				
	Sahibi	S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ 1/4 YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 3/4				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10699	271	26628		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.	Siciline Uygundur. Mehmet HAZAR Körfez Yetkililer Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT: * Bu fiyatin gayri ayni olarak geri alınması için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Türkiye Cumhuriyeti Kanunları gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					Tarih

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007



Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



--	--	--	--	--

Stok No 129

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BELEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
93.776,25		G23a20c3c	2183	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
93.776,25		G23a20c3c	2183	1		6.020,00	m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 36426791					
	Edinme Sebebi	Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.					
	Sahibi	S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ		1/4			
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		3/4				
Geldisi:		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		10699	271	26629		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.		Siciline Uygundur. Mehmet UZAR Körfez Yekül Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		<small>NOT: * Mülkiyet hakkı ayrı haklar için tapu kütüğüne müncaat edilmiştir. ** Tapu at Kasıtlı Hükümetten geçişine adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>					Tarih
Sany Matbaacılık, Ankara - 2007		Döner Servise İşletmesi tarafından basılmıştır.			Stok No		129

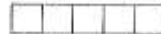


İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotograf		
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BELEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
177.926,25		G23a20c3c	2184	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						11.422,00	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 36426794					
	Edinme Sebebi	Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.					
	Sahibi	S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ			1/4		
		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			3/4		
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		10699	271	26630		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
 <p style="text-align: center;">Sicilise Uygundur. Koruyucu Yeminli Halkın Yardımcısı</p> <p>NOTE: * Nispetin payı ayrı haklar için talep ve istinadla marazat edilmiştir. ** Tüketici Koruma Tüzüğüne göre satışa alınan dağın 1/4'ü Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							


İl	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BELEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
289.040,25		G23a20c3c	2185	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği		ARSA					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 36426796					
Edinme Sebebi		Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.					
Sahibi		S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ		1/4			
		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		3/4			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10699	271	26631		07/12/2011	Cilt No.	
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: *Makete gayri menkul taşınmazlar için tapu hükmüne esaslıdır. **Tebliğat Kurumları aracılığıyla satış işlemi yapıldığı için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							

Seray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ					
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BELEN					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
112.938,75		G23n20c3c	2186	1	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>
Niteliği		ARSA				
Sınırı		Planındadır Zemin Sistemi No : 36426797				
GAYRİMENKULÜN		Edinme Sebebi				
		Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kai Karşılığı Temlik işleminden.				
Sahibi		S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ			1/4	
		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			3/4	
Gekdisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10699	271	26632		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.	Siciline Uygundur. M. M. M. UZ KTC Körfez Yokkıl Mevlar Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT: *Mükayyerin girisi aynı kısımlar ile beraber ipot tapu kütüğüne muvafakat edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu ile ilgili olarak gereğince adrese değişiklikli ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih


Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



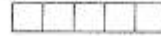
Stok No 129





İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BELEN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
47.526,00	223a20c3c	2186	2	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					3.050,88 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 36426799					
	Edinme Sebebi	781/1789 pay AHMET ATAY : DOĞAN NADİ Oğlu adına kayıtlı iken 2343/7156 payı; 252/1789 pay ENİS ÖNCÜOĞLU : HASAN Oğlu adına kayıtlı iken 189/1789 payı; 252/1789 pay CEMAL ÇAKMAK : ALİ Oğlu adına kayıtlı iken 189/1789 payı; 252/1789 pay METİN BİLUT : SABAHATTİN Oğlu adına kayıtlı iken 189/1789 payı; 252/1789 pay SEZGİN OĞUL : ŞEVKİ Oğlu adına kayıtlı iken 189/1789 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Tamlık işleminden					
	Sahibi	Malikler arka sayfadadır...					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10699	271	26633		07/12/2011	Cilt No.	
Sahife no.	Siciline Uygundur Mehmet ZAR Körfez Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT: *Mülkiyetin gayri ziymi hakları da bu tapu kütüğüne yazılacaktır. **Tebliğ Kararı Hükümlerine geçişince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih	

Saray Malbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sicizmeye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BELEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
140.836,50		G23a20c3c	2189	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği		ARSA					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 36426811					
Edinme Sebebi		Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.					
Sahibi		S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ		1/4			
		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		3/4			
Geldisi:		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi:
Cilt No.		10699	271	26639		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT: - Bütçeyi geçen kısımların gideriyle ilgili hesaplarına mirasçıl edilebilir. - Tebliği Kararı Hükümeti tarafından adres değişikliği Tapu Sicil Kurumuna bildirilmiştir.</p>							



Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stek No 129




İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ					
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkil	BELEN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
115.632,00	G23a20c3c	2190	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					7.423,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULON	Niteliği	ARSA				
	Sınır	Planındadır. Zemin Sistem No : 36426813				
	Edinme Sebebi	Tamamı S.S. BELEN KULÖP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı İken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.				
	Sahibi	S.S. BELEN KULÖP KONUT YAPI KOOPERATİFİ		1/4		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		3/4			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10699	271	26641		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.	<p style="text-align: center;">Siciline Uygundur.</p> 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT: - Mülkiyet payı ayrı her bir parçanın için tapu istisğine müracaat edilebilir. - Tebliğat Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>						

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

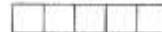
Stok No 129

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	KÖRFEZ						
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
77.793,75		G23a20c3c	2192	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
77.793,75		G23a20c3c	2192	1		4.994,00	m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planlıdır. Zemin Sistem No : 36426814					
	Edinme Sebebi	Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.					
	Sahibi	S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ		1/4			
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		3/4				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		10699	271	26642		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.		<p>Siciline uygundur.</p> <p>Mehmet UZAR</p> <p>Körfez Yetkilisi/Müdür Yardımcısı</p>					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
						<p>NOT: * Mülkiyetin aynı kişi tarafından satış için tapu kütüğüne müraعات edilmiştir. ** Tehlikeli Yarımadaya Bulunanlar gözetilince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>	
Saray Matbaacılık, Ankara - 2007		Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	KÖRFEZ					
Mahallesi	YARIMCA(ŞUYULANDIRMA)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BELEN					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
43.928,25		G23a20c3c	2205	1	ha	m <sup>2</sup>
						2.820,00 m <sup>2</sup>
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 36426824					
Edinme Sebebi	Tamamı S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlı iken 3/4 payı YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Kat Karşılığı Temlik işleminden.					
Sahibi	S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ			1/4		
	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			3/4		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10699	271	26655		07/12/2011	Cilt No.
Sahife no.	Siciline Uygundur. Mehmet ZAR Körfez Yelken Kulübü Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT: * Mükayyetin geçerli ve fihristler ile yerler için tapu kütüğüne enricaat edilmelidir. ** Tescimat ve tasarrufların hükümlerini gerektiren adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.					Tarih

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129





YAPI RUHSATI					1957721		
1. Proje Adı: KÖRFEZ BİLEZİCİLİK		4. Konutun Sahibi Adı: KÖRFEZ		6. Ruhsatın emel tarihi: 21.05.2012	8. Ruhsat no: 4103	11. Ruhsat tarihi: 06.02.2012	12. Ruhsat no: 045
2. Ruhsatın emel tarihi: 21.05.2012		3. Ruhsatın emel tarihi: 19.10.2004		7. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	9. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	10. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	13. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012
3. Ruhsatın emel tarihi: 19.10.2004		5. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012		14. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	15. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	16. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	17. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012
18. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012		19. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012		20. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	21. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	22. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	23. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012
24. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012		25. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012		26. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	27. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	28. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	29. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012
30. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012		31. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012		32. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	33. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	34. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012	35. Ruhsatın emel tarihi: 06.02.2012

Yapı Sahibinin		Yapı Mühendisinin		Sarıya Sefinin	
11. Adı Soyadı: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş.		22. Adı Soyadı: YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİC.A.Ş.		43. Adı Soyadı: RIZA GÖVEN USTA	
12. Kimlik No: 2297421178		23. Kimlik No: 4829183278		44. Kimlik No: 3733490020	
13. Doğum Tarihi: 22.05.1978		24. Doğum Tarihi: 03.05.1978		45. Doğum Tarihi: 08.08.2012	
14. Mesleği: MÜHÜR		25. Mesleği: MÜHÜR		46. Mesleği: MÜHÜR	
15. Adres: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş.		26. Adres: MARMARA KÜLTÜRALARI		47. Adres: TEPECİK MHI CEVDET HOCA CD NO:15	
16. Telefon: 0312 229 74 21		27. Telefon: 0312 229 74 21		48. Telefon: 0312 229 74 21	
17. E-posta: yeasil@yeasil.com.tr		28. E-posta: yeasil@yeasil.com.tr		49. E-posta: yeasil@yeasil.com.tr	
18. İmza: [İmza]		29. İmza: [İmza]		50. İmza: [İmza]	

Form Düzelenlerin Kısında İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler								
1. Düzeltme sayısı: 1	2. Düzeltme tarihi: 01.11.2012	3. Düzeltme no: 104	4. Duvar kalınlığı: 1	5. Tavan yüksekliği: 2.5	6. Tavan eğri: 0	7. Tavan eğri: 0	8. Tavan eğri: 0	9. Tavan eğri: 0	10. Tavan eğri: 0	11. Tavan eğri: 0	12. Tavan eğri: 0
13. Tavan eğri: 0	14. Tavan eğri: 0	15. Tavan eğri: 0	16. Tavan eğri: 0	17. Tavan eğri: 0	18. Tavan eğri: 0	19. Tavan eğri: 0	20. Tavan eğri: 0	21. Tavan eğri: 0	22. Tavan eğri: 0	23. Tavan eğri: 0	24. Tavan eğri: 0
25. Tavan eğri: 0	26. Tavan eğri: 0	27. Tavan eğri: 0	28. Tavan eğri: 0	29. Tavan eğri: 0	30. Tavan eğri: 0	31. Tavan eğri: 0	32. Tavan eğri: 0	33. Tavan eğri: 0	34. Tavan eğri: 0	35. Tavan eğri: 0	36. Tavan eğri: 0

Yapının Teknik Özellikleri		65. Temeller		66. Duvar Kalınlıkları		67. Tavan Yapıları		68. Diğer Teknik Özellikler	
1. Temel tipi: 1	2. Temel derinliği: 1	3. Temel genişliği: 1	4. Temel kalınlığı: 1	5. Duvar kalınlığı: 1	6. Duvar kalınlığı: 1	7. Tavan tipi: 1	8. Tavan kalınlığı: 1	9. Diğer teknik özellikler: 1	10. Diğer teknik özellikler: 1
11. Temel tipi: 1	12. Temel derinliği: 1	13. Temel genişliği: 1	14. Temel kalınlığı: 1	15. Duvar kalınlığı: 1	16. Duvar kalınlığı: 1	17. Tavan tipi: 1	18. Tavan kalınlığı: 1	19. Diğer teknik özellikler: 1	20. Diğer teknik özellikler: 1
21. Temel tipi: 1	22. Temel derinliği: 1	23. Temel genişliği: 1	24. Temel kalınlığı: 1	25. Duvar kalınlığı: 1	26. Duvar kalınlığı: 1	27. Tavan tipi: 1	28. Tavan kalınlığı: 1	29. Diğer teknik özellikler: 1	30. Diğer teknik özellikler: 1

Yapı Projesi		31. Adı Soyadı: HAKAN DAĞOĞAY		32. Kimlik No: 15070020020		33. Doğum Tarihi: 17.05.1985		34. Adı Soyadı: İNŞİHAATÇI CD NO: 116 AKACIK İST.	
1. Proje tarihi: 21.05.2012	2. Proje tarihi: 21.05.2012	3. Proje tarihi: 21.05.2012	4. Proje tarihi: 21.05.2012	5. Proje tarihi: 21.05.2012	6. Proje tarihi: 21.05.2012	7. Proje tarihi: 21.05.2012	8. Proje tarihi: 21.05.2012	9. Proje tarihi: 21.05.2012	10. Proje tarihi: 21.05.2012
11. Proje tarihi: 21.05.2012	12. Proje tarihi: 21.05.2012	13. Proje tarihi: 21.05.2012	14. Proje tarihi: 21.05.2012	15. Proje tarihi: 21.05.2012	16. Proje tarihi: 21.05.2012	17. Proje tarihi: 21.05.2012	18. Proje tarihi: 21.05.2012	19. Proje tarihi: 21.05.2012	20. Proje tarihi: 21.05.2012
21. Proje tarihi: 21.05.2012	22. Proje tarihi: 21.05.2012	23. Proje tarihi: 21.05.2012	24. Proje tarihi: 21.05.2012	25. Proje tarihi: 21.05.2012	26. Proje tarihi: 21.05.2012	27. Proje tarihi: 21.05.2012	28. Proje tarihi: 21.05.2012	29. Proje tarihi: 21.05.2012	30. Proje tarihi: 21.05.2012

2183/1



2012/2718















YAPI RUHSATI										1853103	
1. Ruhsat Verilen Kurum: <b>KORFEZ BELEDİYESİ</b>					2. Ruhsat verildiği tarihtir: <b>31.05.2012</b>					3. Ruhsat no: <b>4107</b>	
4. Ruhsat alanın adı: <b>KOÇALI</b>					5. Ruhsat alanın adresi: <b>KORFEZ</b>					6. Ruhsat alanın adresi: <b>4107</b>	
7. Ruhsat alanın adresi: <b>KORFEZ BELEDİYESİ</b>					8. Ruhsat alanın adresi: <b>KORFEZ</b>					9. Ruhsat alanın adresi: <b>4107</b>	
10. Ruhsat alanın adresi: <b>141</b>					11. Ruhsat alanın adresi: <b>141</b>					12. Ruhsat alanın adresi: <b>141</b>	
13. Ruhsat alanın adresi: <b>39</b>					14. Ruhsat alanın adresi: <b>39</b>					15. Ruhsat alanın adresi: <b>39</b>	
16. Ruhsat alanın adresi: <b>YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI</b>					17. Ruhsat alanın adresi: <b>YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI</b>					18. Ruhsat alanın adresi: <b>YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI</b>	
19. Ruhsat alanın adresi: <b>1719</b>					20. Ruhsat alanın adresi: <b>1719</b>					21. Ruhsat alanın adresi: <b>1719</b>	
22. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					23. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					24. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
25. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					26. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					27. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
28. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					29. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					30. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
31. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					32. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					33. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
34. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					35. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					36. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
37. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					38. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					39. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
40. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					41. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					42. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
43. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					44. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					45. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
46. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					47. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					48. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
49. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					50. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					51. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
52. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					53. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					54. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
55. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					56. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					57. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
58. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					59. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					60. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
61. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					62. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					63. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
64. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					65. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					66. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
67. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					68. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					69. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
70. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					71. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					72. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
73. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					74. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					75. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
76. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					77. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					78. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
79. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					80. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					81. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
82. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					83. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					84. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
85. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					86. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					87. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
88. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					89. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					90. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
91. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					92. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					93. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
94. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					95. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					96. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
97. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					98. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					99. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	
100. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					101. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>					102. Ruhsat alanın adresi: <b>1</b>	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Santiye Şefinin
12. Adres: <b>YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI</b>	12. Adres: <b>YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş.</b>	45. Adres: <b>RZA GÖVEN LİSA</b>
13. Adres: <b>141</b>	13. Adres: <b>141</b>	46. Adres: <b>141</b>
14. Adres: <b>1719</b>	14. Adres: <b>1719</b>	47. Adres: <b>1719</b>
15. Adres: <b>1</b>	15. Adres: <b>1</b>	48. Adres: <b>1</b>
16. Adres: <b>1</b>	16. Adres: <b>1</b>	49. Adres: <b>1</b>
17. Adres: <b>1</b>	17. Adres: <b>1</b>	50. Adres: <b>1</b>
18. Adres: <b>1</b>	18. Adres: <b>1</b>	51. Adres: <b>1</b>
19. Adres: <b>1</b>	19. Adres: <b>1</b>	52. Adres: <b>1</b>
20. Adres: <b>1</b>	20. Adres: <b>1</b>	53. Adres: <b>1</b>
21. Adres: <b>1</b>	21. Adres: <b>1</b>	54. Adres: <b>1</b>
22. Adres: <b>1</b>	22. Adres: <b>1</b>	55. Adres: <b>1</b>
23. Adres: <b>1</b>	23. Adres: <b>1</b>	56. Adres: <b>1</b>
24. Adres: <b>1</b>	24. Adres: <b>1</b>	57. Adres: <b>1</b>
25. Adres: <b>1</b>	25. Adres: <b>1</b>	58. Adres: <b>1</b>
26. Adres: <b>1</b>	26. Adres: <b>1</b>	59. Adres: <b>1</b>
27. Adres: <b>1</b>	27. Adres: <b>1</b>	60. Adres: <b>1</b>
28. Adres: <b>1</b>	28. Adres: <b>1</b>	61. Adres: <b>1</b>
29. Adres: <b>1</b>	29. Adres: <b>1</b>	62. Adres: <b>1</b>
30. Adres: <b>1</b>	30. Adres: <b>1</b>	63. Adres: <b>1</b>
31. Adres: <b>1</b>	31. Adres: <b>1</b>	64. Adres: <b>1</b>
32. Adres: <b>1</b>	32. Adres: <b>1</b>	65. Adres: <b>1</b>
33. Adres: <b>1</b>	33. Adres: <b>1</b>	66. Adres: <b>1</b>
34. Adres: <b>1</b>	34. Adres: <b>1</b>	67. Adres: <b>1</b>
35. Adres: <b>1</b>	35. Adres: <b>1</b>	68. Adres: <b>1</b>
36. Adres: <b>1</b>	36. Adres: <b>1</b>	69. Adres: <b>1</b>
37. Adres: <b>1</b>	37. Adres: <b>1</b>	70. Adres: <b>1</b>
38. Adres: <b>1</b>	38. Adres: <b>1</b>	71. Adres: <b>1</b>
39. Adres: <b>1</b>	39. Adres: <b>1</b>	72. Adres: <b>1</b>
40. Adres: <b>1</b>	40. Adres: <b>1</b>	73. Adres: <b>1</b>
41. Adres: <b>1</b>	41. Adres: <b>1</b>	74. Adres: <b>1</b>
42. Adres: <b>1</b>	42. Adres: <b>1</b>	75. Adres: <b>1</b>
43. Adres: <b>1</b>	43. Adres: <b>1</b>	76. Adres: <b>1</b>
44. Adres: <b>1</b>	44. Adres: <b>1</b>	77. Adres: <b>1</b>
45. Adres: <b>1</b>	45. Adres: <b>1</b>	78. Adres: <b>1</b>
46. Adres: <b>1</b>	46. Adres: <b>1</b>	79. Adres: <b>1</b>
47. Adres: <b>1</b>	47. Adres: <b>1</b>	80. Adres: <b>1</b>
48. Adres: <b>1</b>	48. Adres: <b>1</b>	81. Adres: <b>1</b>
49. Adres: <b>1</b>	49. Adres: <b>1</b>	82. Adres: <b>1</b>
50. Adres: <b>1</b>	50. Adres: <b>1</b>	83. Adres: <b>1</b>
51. Adres: <b>1</b>	51. Adres: <b>1</b>	84. Adres: <b>1</b>
52. Adres: <b>1</b>	52. Adres: <b>1</b>	85. Adres: <b>1</b>
53. Adres: <b>1</b>	53. Adres: <b>1</b>	86. Adres: <b>1</b>
54. Adres: <b>1</b>	54. Adres: <b>1</b>	87. Adres: <b>1</b>
55. Adres: <b>1</b>	55. Adres: <b>1</b>	88. Adres: <b>1</b>
56. Adres: <b>1</b>	56. Adres: <b>1</b>	89. Adres: <b>1</b>
57. Adres: <b>1</b>	57. Adres: <b>1</b>	90. Adres: <b>1</b>
58. Adres: <b>1</b>	58. Adres: <b>1</b>	91. Adres: <b>1</b>
59. Adres: <b>1</b>	59. Adres: <b>1</b>	92. Adres: <b>1</b>
60. Adres: <b>1</b>	60. Adres: <b>1</b>	93. Adres: <b>1</b>
61. Adres: <b>1</b>	61. Adres: <b>1</b>	94. Adres: <b>1</b>
62. Adres: <b>1</b>	62. Adres: <b>1</b>	95. Adres: <b>1</b>
63. Adres: <b>1</b>	63. Adres: <b>1</b>	96. Adres: <b>1</b>
64. Adres: <b>1</b>	64. Adres: <b>1</b>	97. Adres: <b>1</b>
65. Adres: <b>1</b>	65. Adres: <b>1</b>	98. Adres: <b>1</b>
66. Adres: <b>1</b>	66. Adres: <b>1</b>	99. Adres: <b>1</b>
67. Adres: <b>1</b>	67. Adres: <b>1</b>	100. Adres: <b>1</b>
68. Adres: <b>1</b>	68. Adres: <b>1</b>	101. Adres: <b>1</b>
69. Adres: <b>1</b>	69. Adres: <b>1</b>	102. Adres: <b>1</b>
70. Adres: <b>1</b>	70. Adres: <b>1</b>	103. Adres: <b>1</b>
71. Adres: <b>1</b>	71. Adres: <b>1</b>	104. Adres: <b>1</b>
72. Adres: <b>1</b>	72. Adres: <b>1</b>	105. Adres: <b>1</b>
73. Adres: <b>1</b>	73. Adres: <b>1</b>	106. Adres: <b>1</b>
74. Adres: <b>1</b>	74. Adres: <b>1</b>	107. Adres: <b>1</b>
75. Adres: <b>1</b>	75. Adres: <b>1</b>	108. Adres: <b>1</b>
76. Adres: <b>1</b>	76. Adres: <b>1</b>	109. Adres: <b>1</b>
77. Adres: <b>1</b>	77. Adres: <b>1</b>	110. Adres: <b>1</b>
78. Adres: <b>1</b>	78. Adres: <b>1</b>	111. Adres: <b>1</b>
79. Adres: <b>1</b>	79. Adres: <b>1</b>	112. Adres: <b>1</b>
80. Adres: <b>1</b>	80. Adres: <b>1</b>	113. Adres: <b>1</b>
81. Adres: <b>1</b>	81. Adres: <b>1</b>	114. Adres: <b>1</b>
82. Adres: <b>1</b>	82. Adres: <b>1</b>	115. Adres: <b>1</b>
83. Adres: <b>1</b>	83. Adres: <b>1</b>	116. Adres: <b>1</b>
84. Adres: <b>1</b>	84. Adres: <b>1</b>	117. Adres: <b>1</b>
85. Adres: <b>1</b>	85. Adres: <b>1</b>	118. Adres: <b>1</b>
86. Adres: <b>1</b>	86. Adres: <b>1</b>	119. Adres: <b>1</b>
87. Adres: <b>1</b>	87. Adres: <b>1</b>	120. Adres: <b>1</b>
88. Adres: <b>1</b>	88. Adres: <b>1</b>	121. Adres: <b>1</b>
89. Adres: <b>1</b>	89. Adres: <b>1</b>	122. Adres: <b>1</b>
90. Adres: <b>1</b>	90. Adres: <b>1</b>	123. Adres: <b>1</b>
91. Adres: <b>1</b>	91. Adres: <b>1</b>	124. Adres: <b>1</b>
92. Adres: <b>1</b>	92. Adres: <b>1</b>	125. Adres: <b>1</b>
93. Adres: <b>1</b>	93. Adres: <b>1</b>	126. Adres: <b>1</b>
94. Adres: <b>1</b>	94. Adres: <b>1</b>	127. Adres: <b>1</b>
95. Adres: <b>1</b>	95. Adres: <b>1</b>	128. Adres: <b>1</b>
96. Adres: <b>1</b>	96. Adres: <b>1</b>	129. Adres: <b>1</b>
97. Adres: <b>1</b>	97. Adres: <b>1</b>	130. Adres: <b>1</b>
98. Adres: <b>1</b>	98. Adres: <b>1</b>	131. Adres: <b>1</b>
99. Adres: <b>1</b>	99. Adres: <b>1</b>	132. Adres: <b>1</b>
100. Adres: <b>1</b>	100. Adres: <b>1</b>	133. Adres: <b>1</b>
101. Adres: <b>1</b>	101. Adres: <b>1</b>	134. Adres: <b>1</b>
102. Adres: <b>1</b>	102. Adres: <b>1</b>	135. Adres: <b>1</b>
103. Adres: <b>1</b>	103. Adres: <b>1</b>	136. Adres: <b>1</b>
104. Adres: <b>1</b>	104. Adres: <b>1</b>	137. Adres: <b>1</b>
105. Adres: <b>1</b>	105. Adres: <b>1</b>	138. Adres: <b>1</b>
106. Adres: <b>1</b>	106. Adres: <b>1</b>	139. Adres: <b>1</b>
107. Adres: <b>1</b>	107. Adres: <b>1</b>	140. Adres: <b>1</b>
108. Adres: <b>1</b>	108. Adres: <b>1</b>	141. Adres: <b>1</b>
109. Adres: <b>1</b>	109. Adres: <b>1</b>	142. Adres: <b>1</b>
110. Adres: <b>1</b>	110. Adres: <b>1</b>	143. Adres: <b>1</b>
111. Adres: <b>1</b>	111. Adres: <b>1</b>	144. Adres: <b>1</b>
112. Adres: <b>1</b>	112. Adres: <b>1</b>	145. Adres: <b>1</b>
113. Adres: <b>1</b>	113. Adres: <b>1</b>	146. Adres: <b>1</b>
114. Adres: <b>1</b>	114. Adres: <b>1</b>	147. Adres: <b>1</b>
115. Adres: <b>1</b>	115. Adres: <b>1</b>	148. Adres: <b>1</b>
116. Adres: <b>1</b>	116. Adres: <b>1</b>	149. Adres: <b>1</b>
117. Adres: <b>1</b>	117. Adres: <b>1</b>	150. Adres: <b>1</b>
118. Adres: <b>1</b>	118. Adres: <b>1</b>	151. Adres: <b>1</b>
119. Adres: <b>1</b>	119. Adres: <b>1</b>	152. Adres: <b>1</b>
120. Adres: <b>1</b>	120. Adres: <b>1</b>	153. Adres: <b>1</b>
121. Adres: <b>1</b>	121. Adres: <b>1</b>	154. Adres: <b>1</b>
122. Adres: <b>1</b>	122. Adres: <b>1</b>	155. Adres: <b>1</b>
123. Adres: <b>1</b>	123. Adres: <b>1</b>	156. Adres: <b>1</b>
124. Adres: <b>1</b>	124. Adres: <b>1</b>	157. Adres: <b>1</b>
125. Adres: <b>1</b>	125. Adres: <b>1</b>	158. Adres: <b>1</b>
126. Adres: <b>1</b>	126. Adres: <b>1</b>	159. Adres: <b>1</b>
127. Adres: <b>1</b>	127. Adres: <b>1</b>	160. Adres: <b>1</b>
128. Adres: <b>1</b>	128. Adres: <b>1</b>	161. Adres: <b>1</b>
129. Adres: <b>1</b>	129. Adres: <b>1</b>	162. Adres: <b>1</b>
130. Adres: <b>1</b>	130. Adres: <b>1</b>	163. Adres: <b>1</b>
131. Adres: <b>1</b>	131. Adres: <b>1</b>	164. Adres: <b>1</b>
132. Adres: <b>1</b>	132. Adres: <b>1</b>	165. Adres: <b>1</b>
133. Adres: <b>1</b>	133. Adres: <b>1</b>	166. Adres: <b>1</b>
134. Adres: <b>1</b>	134. Adres: <b>1</b>	167. Adres: <b>1</b>
135. Adres: <b>1</b>	135. Adres: <b>1</b>	168. Adres: <b>1</b>
136. Adres: <b>1</b>	136. Adres: <b>1</b>	169. Adres: <b>1</b>
137. Adres: <b>1</b>	137. Adres: <b>1</b>	170. Adres: <b>1</b>
138. Adres: <b>1</b>	138. Adres: <b>1</b>	171. Adres: <b>1</b>
139. Adres: <b>1</b>	139. Adres: <b>1</b>	172. Adres: <b>1</b>
140. Adres: <b>1</b>	140. Adres: <b>1</b>	173. Adres: <b>1</b>
141. Adres: <b>1</b>	141. Adres: <b>1</b>	174. Adres: <b>1</b>
142. Adres: <b>1</b>	142. Adres: <b>1</b>	175. Adres: <b>1</b>
143. Adres: <b>1</b>	143. Adres: <b>1</b>	176. Adres: <b>1</b>
144. Adres: <b>1</b>	144. Adres: <b>1</b>	177. Adres: <b>1</b>
145. Adres: <b>1</b>	145. Adres: <b>1</b>	178. Adres: <b>1</b>
146. Adres: <b>1</b>	146. Adres: <b>1</b>	179. Adres: <b>1</b>
147. Adres: <b>1</b>	147. Adres: <b>1</b>	180. Adres: <b>1</b>
148. Adres: <b>1</b>	148. Adres: <b>1</b>	181. Adres: <b>1</b>
149. Adres: <b>1</b>	149. Adres: <b>1</b>	182. Adres: <b>1</b>
150. Adres: <b>1</b>	150. Adres: <b>1</b>	183. Adres: <b>1</b>
151. Adres: <b>1</b>	151. Adres: <b>1</b>	184. Adres: <b>1</b>
152. Adres: <b>1</b>	152. Adres: <b>1</b>	185. Adres: <b>1</b>
153. Adres: <b>1</b>	153. Adres: <b>1</b>	186. Adres: <b>1</b>
154. Adres: <b>1</b>	154. Adres: <b>1</b>	187. Adres: <b>1</b>
155. Adres: <b>1</b>	155. Adres: <b>1</b>	188. Adres: <b>1</b>
156. Adres: <b>1</b>	156. Adres: <b>1</b>	189. Adres: <b>1</b>
157. Adres: <b>1</b>	157. Adres: <b>1</b>	190. Adres: <b>1</b>
158. Adres: <b>1</b>	158. Adres: <b></b>	





## VİLLA TİPİ KONUTLAR BETONARME TEMEL (%) İLERLEME TABLOSU

Ada No	Bina No	Villa Tipi		Sığınak	Havuz	Kazı	Grobeton	Temel & İzolasyon			Perde			Perde İzolasyon (60cm)	Temel Dolgu	Döşeme			Döşeme İzolasyon (15cm)	Drenaj	
								Kalıp	Demir	Beton & İz.	Kalıp	Demir	Beton			Kalıp	Demir	Beton			
A1	A11	Tek Villa	Tip A																		
A1	A12	Tek Villa	Tip B			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A1	A13	İkiz Villa	Tip B	Tip C		50,00%	50,00%														
A1	A14	İptal				100,00%															
A1	A15	İptal				100,00%															
A1	A16	Tek Villa	Tip D			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A1	A17	Tek Villa	Tip C			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A1	A18	İkiz Villa	Tip C	Tip C																	
A2	A21	İptal				100,00%															
A2	A22	İkiz Villa	Tip C	Tip C		100,00%	100,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%								
A2	A23	Tek Villa	Tip B			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A2	A24	Tek Villa	Tip B			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A2	A25	Tek Villa	Tip A																		
A2	A26	Tek Villa	Tip C																		
A2	A27	Tek Villa	Tip C																		
A2	A28	İkiz Villa	Tip B	Tip B		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A2	A29	Tek Villa	Tip D			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A2	A210	Tek Villa	Tip B		VAR	50,00%															
A2	A211	Tek Villa	Tip B			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A2	A212	İkiz Villa	Tip C	Tip C		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%							
A2	A213	Tek Villa	Tip D			50,00%															
A2	A214	İkiz Villa	Tip B	Tip C		50,00%															











N	N9	İkiz Villa	Tip B	Tip B			100,00%												
N	N10	Tek Villa	Tip C				100,00%												
I	11	İkiz Villa	Tip C	Tip C			100,00%												
I	12	İkiz Villa	Tip C	Tip C			100,00%												
I	13	İkiz Villa	Tip B	Tip C			100,00%												
I	14	İkiz Villa	Tip A	Tip B			100,00%												
I	15	İkiz Villa	Tip C	Tip C			100,00%												
I	16	Tek Villa	Tip C				100,00%												
I	17	Tek Villa	Tip C				100,00%												
I	18	Tek Villa	Tip C				100,00%												
I	19	Tek Villa	Tip B		VAR		60,00%												
I	110	Tek Villa	Tip D				100,00%												
I	111	Tek Villa	Tip C				100,00%												
I	112	Tek Villa	Tip C				100,00%												
I	113	Tek Villa	Tip C				100,00%												



**Parsellerin Bulunduđu Bölgenin İlimtepe Yolu'ndan Görünümleri (arşiv)**





**Şantiye sahasından görünümler**



**Şantiye sahasından görünüm**





**Şantiye sahasından görünüm**



**Şantiye sahasından görünüm**





**Şantiye sahasından görünüm**



**Şantiye sahasından görünüm**



## ÖZGEÇMİŞ

<b>Adı Soyadı</b>	: M. Kıvanç KILVAN
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: İstanbul, 06.11.1973
<b>Medeni Hali</b>	: Evli
<b>SPK Lisans Belgesi tarih ve No</b>	: <b>14 Nisan 2003 / 400114</b>
<b>Mesleği</b>	: İnşaat Mühendisi
<b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>	: 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 <b>Yedek Subay</b>	: Ağustos 1997 – Kasım 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; <b>Değerleme Uzmanı</b>	: Nisan 1999 - Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; <b>Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	: Ocak 2005 - ...



## ÖZGEÇMİŞ

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

### Mesleki Tecrübe

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



**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 (Güzelşehir AVM)
5	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki 56 adet Daire
6	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki Kreş 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 0090318478

- 1 -

 **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Büyükdere Cd. No:185 Kat:5  
Kanyon Ofis Bloğu Kat:5  
34394 Levent / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274990 / Mers. No: 08150012749900000000  
Bilanço Yılı: 4/01/2013 Çakırlık Sırtı No:113,106/51 TL



