

DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Barbaros Beldesi, Hürriyet Mah.,
Ferhat Turan Sok. Tavanlı Çeşme Mevkii.
G18b10d2d Pafta, 201 Ada, 1 Nolu,
8103 ve 8104 Nolu Parseller
Merkez / TEKİRDAĞ

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

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2012/2717**

EKSPERTİZ TARİHİ : 17 Aralık 2012

RAPOR TARİHİ : 23 Ocak 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **3 adet parselin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

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

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı : Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Merkezi : İstanbul

Şirket Adresi : Gömeç Sokak, No: 37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL

Telefon : (0216) 545 48 66
(0216) 545 48 67
(0216) 545 95 29
(0216) 545 88 91
(0216) 545 28 37

Faks : (0216) 339 02 81

İrtibat Büroları : Antalya İrtibat Bürosu
Telefon : (0242) 244 83 75
Faks : (0242) 244 83 79

ePosta : bilgi@lotusgd.com

Web : www.lotusgd.com

Kuruluş (Tescil) Tarihi : 10 Ocak 2005

Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No : 07 Nisan 2005 – 14/462

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No : 12 Mart 2009 - 3073

Ticaret Sicil No : 542757/490339

Kuruluş Sermayesi : 75.000,-YTL

Şimdiki Sermayesi : **300.000,-TL**



2012/2717

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Cd. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 34394 Levent/ İstanbul
TELEFON NO	: (212) 709 37 45
FAKS NO	: (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 400.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,01-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 26,99
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ ili, Merkez ilçesi, Barbaros köyü, Tavanlıçeşme mevki, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m² yüzölçümlü arsa),
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 34 ve 36 nolu parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia projesi 4. etapta toplam 4.624 adet daire ve 25.217,20 m² ticari alan,
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezinde (toplam 4.852 m² kullanım alanlı) 12 adet natamam işyeri,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 56 adet daire,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde,2949 ada, 8 parselde inşa edilen İnnovia projesi 1. etaptaki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında %70 pay,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parselde inşa edilen İnnovia projesi 1. etapta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia Projesi 2. etapta 183 ofis ünitesi, 34 Avm ünitesi ve 1 sosyal tesisten oluşan toplam 41.377 m² kullanım alanlı 218 adet ticari ünite,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde,2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki İnnovia projesi 2. etapta 49 bağımsız bölümlü toplam 6.060 m² kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etapta 3.293 daire ve 77 ticari ünite,
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü 14 adet parsel (121.014 m² yüzölçümlü arsa),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, 4 adet parsel (81.900,16 m² yüzölçümlü arsa)

3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde 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	01.10.2011	30.06.2011	03.12.2010
RAPOR NUMARASI	2011/2927	2011/2349	2010/4024
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Nadir ERTÜRK (400931)	Nadir ERTÜRK (400931)	Nadir ERTÜRK (400931)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	950.000	855.000	720.000

4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu Kayıtları

201 Ada, 1 nolu Parsel:

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

8103 nolu Parsel:

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

8104 nolu Parsel:

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

4.2. Tapu Takyidatı

Tekirdağ ili, Merkez ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde, tapu memuru, rapor konusu taşınmazlar üzerinde; herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı bir şerhin bulunmadığını bilgisayar kayıtlarına dayanarak ifade etmiştir.

5. PARSELLERİN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

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

Parsellerin doğu yönünde imar yolu, batısında Markon konut sitesi, kuzeyinde Ferhat Turan sokak ve boş parseller, güneyinde isimsiz imar yolu ve bahçeli üç katlı yapılmış konutlar bulunmaktadır.

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



Uydu Görünümü

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ve 2012 yıllarında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

6. PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümü büyüklükleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

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

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

7. İMAR DURUMU⁽¹⁾

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

İnşaat Nizamı	: Ayrık
TAKS	: 0,30
KAKS	: 0,90
Kat adeti	: 3
h_{max}	: 9,50 m.
Yoldan çekme mesafesi	: 5 m.
Komşudan çekme mesafesi	: 3 m.

şeklindedir.

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

¹ Son üç yılda imar planı değişikliği olmamıştır.



8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

9. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

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

Olumsuz etken :

- 8103 parselin yüzölçümünün küçüklüğü ve sınırının düz olmaması sebebiyle tasarım ve uygulama esnasında yaşanacak problemler.

10. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

10.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, geometrik şekli, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Piyasa araştırmalarında bulunan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Telefon	Konum Bilgisi	Kullanım Alanı (m ²)	Özellik	Fiyat
Mal sahibi 0532 457 83 09	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	466 m ²	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	60.000,-TL (129 TL/m ²)
Emlak ofisi 0282 262 12 10	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	506 m ²	3 kat, TAKS:0,30 Konut imarlı, terkleri yapılmış deniz manzaralı	90.000,-TL (178 TL/m ²)
Emlak ofisi 0282 262 12 10	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	15.000 m ²	2 kat, TAKS: 0,30, Konut imarlı, terkleri yapılmamış, tarla vasfında	450.000,-TL (30 TL/m ²)
Emlak ofisi 0282 624 88 38	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	7.897 m ²	2 kat, TAKS: 0,20, Konut imarlı, terkleri yapılmış, deniz manzaralı	950.000,-TL (120 TL/m ²)

Yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle konu parsellerin konumları, yüzölçümü büyüklükleri ve imar durumları dikkate alınarak belirlenen **m² birim ve toplam değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	m ² Birim Değeri (TL)	Yüzölçümü (m ²)	Yaklaşık Değeri (TL)
201	1	130	4.058,40	525.000
-	8103	110	624,71	70.000
-	8104	125	3.482,94	435.000
TOPLAM			8.166,05	1.030.000

10.2. Altbölgeler Geliştirme Tekniğı

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

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

Toplam Arsa Alanı : 8.166,05 m²

Yapılaşma Emsali (KAKS) : 0,90

Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı : 7.350 m²

Toplam inşaat alanı ise yaklaşık 11.000 m² olarak öngörülmüştür.

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Birim İnşaat Maliyeti : 650 TL/m²

Birim Satış Değeri : 1.200,-TL/m²

Satış Karı : % 30

Buna göre rapor konusu parsellerin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

$$\text{Arsa Değeri} = (A - B) \times (1 - \text{satış kârı})$$

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parsellerin değeri;

$$A = 7.350 \text{ m}^2 \times 1.200,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong 8.820.000,-\text{TL}$$

$$B = 11.000 \text{ m}^2 \times 650,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong 7.150.000,-\text{TL} \text{ olmak üzere}$$

Arsa değeri = $(8.820.000,-\text{TL} - 7.150.000,-\text{TL}) \times (1 - 0,30) \cong 1.170.000,-\text{TL}$ olarak belirlenmiştir.

10.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

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

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 1.030.000,-TL olarak belirlenmiştir.

11. UZMAN GÖRÜŞÜ

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

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parsellerin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki **değerleri toplamı için,**

1.030.000,-TL (Birmilyonotuzbin Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

(1.030.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD*) \cong **583.000,-USD**)

(1.030.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro*) \cong **438.000,-Euro**)

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların **KDV dahil toplam değeri 1.215.400,-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.**

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

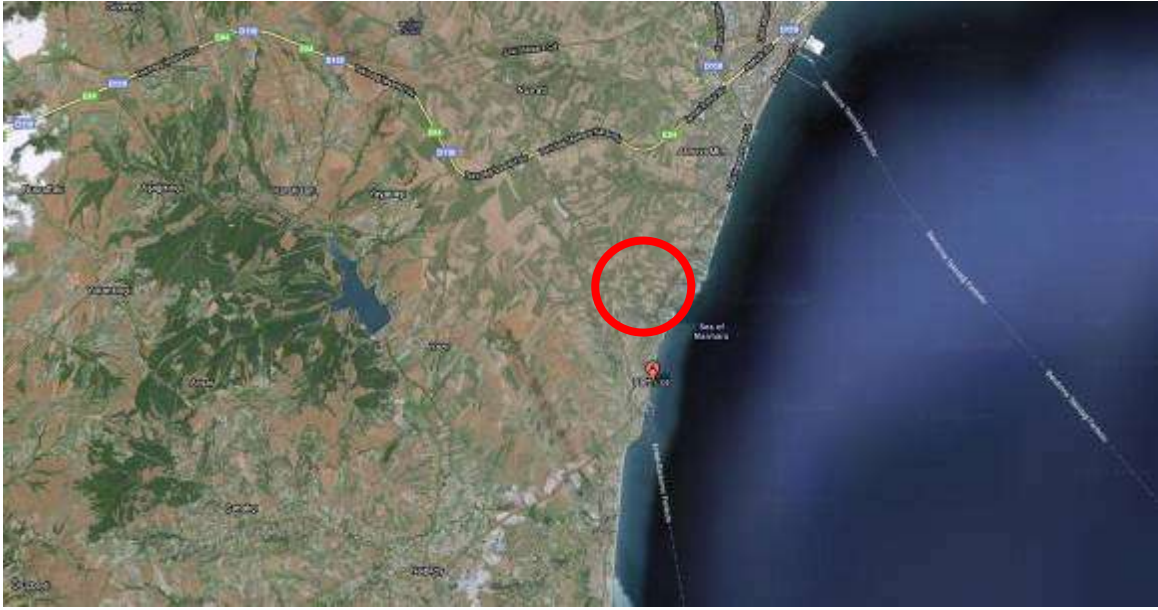
Eki :

- Konum krokisi (uydu görüntüleri)
- Tapu suretleri (3 adet)
- Terk-Cins Değişikliği Belgesi
- Kadastro Durum Belgesi
- İmar Durum Planı
- Röleve Krokisi
- Koordine Özet Belgesi
- Ölçekli Kroki
- İmar Plan Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti


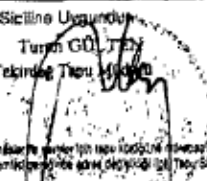
Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)




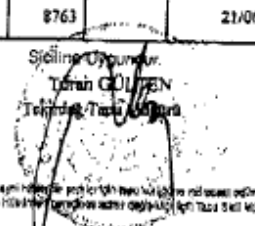
2012/2717



Konum Krokileri (Uydu Görünümleri)

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi							
Köyü	BARBOROS						
Sokağı							
Mevkii	TAVANLI ÇESME						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	Q18b10d2d		8104	ha	m ²	dm ²	
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 51283543						
Edinme Sebebi	BARBOROS Köyü 4972 Parsel taşınmazının 12.000,00m ² olan yüzölçümünün 12.450,27m ² olarak tahsis edilerek, TARLA olan kısmının ARSA olarak değişikliğinden sonra 3500,37m ² lik kısmının YOL olarak 783,85m ² lik kısmının PARK olarak kamuya yarısına bedelsiz olarak terk edilerek kalan kısmının 3 parçaya İfraz(TSM) işleminden						
Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yavmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9545	89	8762		21/06/2011	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uğurlu Turan GÜLTEPE Tekirdağ Tapu Müdürlüğü 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin parçaya ayrılması için tapu kütüphanesinde işlem yapılmıştır. ** Tapu Kanunu Hükmüne Göre Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							
D.M.O. Bacım İş. Md.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.	
						Sıra No 129	

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi						
Köyü	BARBOROS					
Sokağı						
Mevkii	TAVANLI ÇEŞME					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	G18b10d2d		8103	ha	m ²	dm ²
					624,71	m ²
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 51283542					
Edinme Sebebi	BARBOROS Köyü 4972 Parsel taşınmazının 12.000,00m ² olan yüzölçümünün 12.450,27m ² olarak tasdik edilerek, TARLA olan kısmının ARSA olarak değişikliğinden sonra 3500,37m ² lik kısmının YOL olarak, 783,85m ² lik kısmının PARK olarak kamuya yararına bedelsiz olarak terk edilerek kalan kısmının 3 parçaya ihsas(TSM) işlemindedir					
Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gişesi
Cilt No.	9545	89	8761		21/06/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi						
Köyü	BARBOROS					
Sokağı						
Mevkii	TAVANLI ÇESME					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		G1EB10d2d	201	1	ha	m ²
				4.058,40 m ²		dm ²
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 512B3544					
Edinme Sebebi	BARBOROS Köyü 4972 Parsel taşınmazının 12.000,00m ² olan yüzölçümünün 12.450,27m ² olarak tasvih edilerek, TARLA olan kısmının ARSA olarak değişikliğinden sonra 3500,37m ² 'lik kısmında YOL olarak, 783,85m ² 'lik kısmında PARK olarak kamuya yarımına bedelsiz olarak terk edilerek kalan kısmının 3 parçaya İmar(TSM) İşleminde					
Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yeşilme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi
Cilt No.	9945	89	8763		21/06/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : Müşterinin parayı kabul ettiği ve parayı teslim aldığına ilişkin belgeyi ekte sunmuş olmasıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.						

D. M. C. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

129

Sayk No 129



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

DEĞİŞİKLİK HARİTALARI
YAPIM VE KONTROL BİLGİLERİ

İŞLEMİN CİNSİ	CİNS DEĞİŞİKLİĞİ-TERK			
	İLİ	:	TEKİRDAĞ	
	İLÇESİ	:	MERKEZ	
	KÖYÜMAH.	:	BARBAROS	
	PAFTA NO.	:	G18-B-10-D	
	ADA NO.	:	-	
PARSEL NO.	:	4972		
İŞLEME KONUSU OLAN PARSELİN	ADI SOYADI	:	Hasan ÇAKIR ÇAKIR HARİTA Ltd.Şti.	
	DİPLOMA NO	:	04/0215	
	ODA SİCİL NO	:	2002	
	TİCARET SİCİL NO	:	2609	
	VERGİ HESAP NO	:	Namik Kemal V.D 222 007 0417	
	İŞ ADRESİ-TELEFON NO:	:	Belediye İş Mer.No:202 TEKİRDAĞ TEL: 2625447	
YÜKLENİCİ (SORUMLU) MÜHENDİS				
TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI	BÜRO TESCİL TARİHİ	:	13.01.2011	
	BÜRO TESCİL NO	:	1668	
* Yıllık olarak alınan büro tescil belgesinin tarih ve nosu yazılacaktır.				
KONTROL VE ONAY	ENCÜMEN KARARI / KAMULAŞTIRMA		KONTROLÜ YAPILMIŞTIR.	ONAY
	Karar No	Tarih	Kadastro Kont.Müh.	Kadastro Müdürü
	Kont.	Eben.	Tasdik	Eden
	13 05 2011		201	201
TESCİL	TC TEKİRDAĞ İLİ BARBAROS BELEDİYE BAŞKANLIĞI			
	veymiyeye no ile tescil edilmiştir.			
ASLI GİBİDİR				
Bürol KAPIN İnşaat Teknikeri				
Tapu Sicil Müdürü				
Mühür / İmza				



LOTUS

2012/2717

KADASTRO DURUMU

4 531 500



4 531 000
539 000

NoktaNo	Y	X
K1	539089.00	4531437.50
K2	539121.50	4531434.00
K3	539137.73	4531191.00
K4	539122.80	4531188.22
K5	539105.65	4531188.08
K6	539105.14	4531190.90
K7	539099.82	4531200.78
K8	539093.50	4531210.50
K9	539089.00	4531218.50
K10	539086.00	4531228.50
K11	539083.50	4531240.00
K12	539079.00	4531253.50
K13	539075.50	4531267.00
K14	539073.50	4531280.50
K15	539072.00	4531292.00
K16	539070.50	4531306.00
K17	539068.50	4531321.00
K18	539063.48	4531358.75
K19	539062.12	4531383.37
K20	539062.50	4531390.50
K21	539062.50	4531395.00
K22	539105.00	4531395.00
K23	539102.00	4531404.00
K24	539099.00	4531413.50
K25	539096.00	4531421.00
K26	539090.22	4531428.81
K27	539067.56	4531325.01
K35	539091.78	4531213.55
K36	539070.89	4531302.37

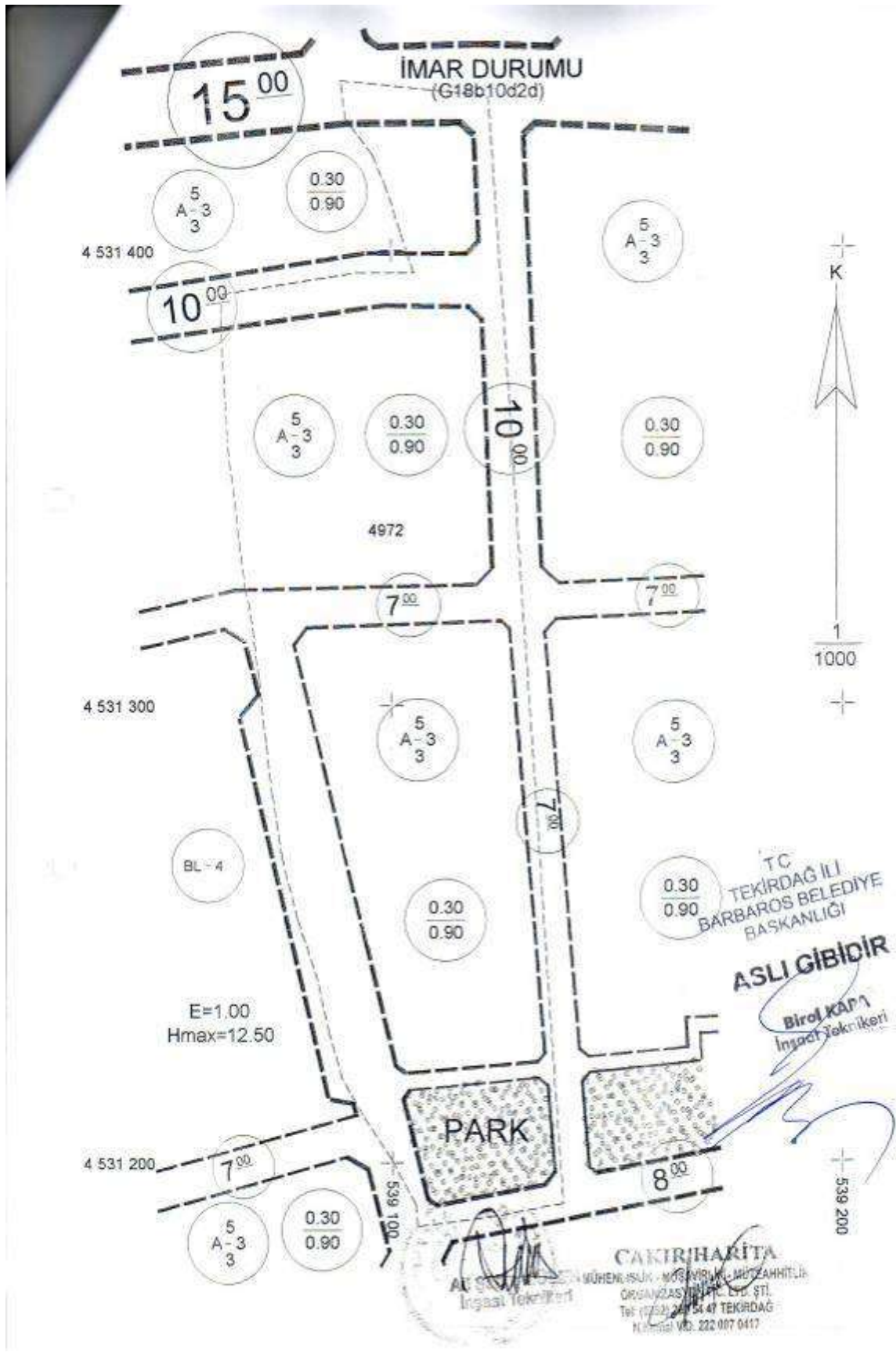
T.C.
TEKİRDAĞ İLİ
BARBAROS BELEDİYE
BAŞKANLIĞI

ASLI GİBİDİR

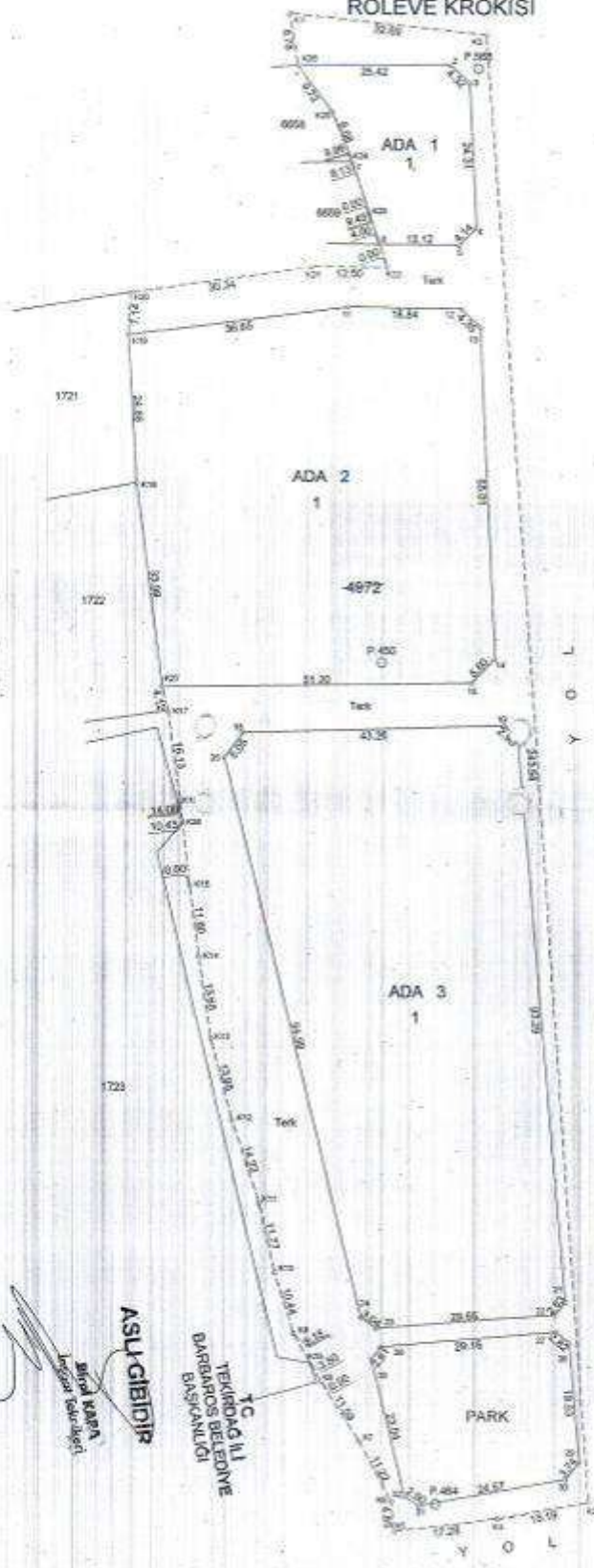
BİROL KAPTI
İnşaat Teknikeri

ÇAKIR HARİTA
MÜHÜRÜSÜZ / MÜSAVİR / MÜSTAHZİMLİK
ORGANİZASYON VE İNŞAAT
Tel: 0262 441 41 42 / 441 41 43
N.Kent: 112 007 0477

ATILAN
İnşaat Teknikeri



RÖLEVE KROKİSİ



CAHİR HABİTA
MİLLÎ MİRAS VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
MİLLÎ MİRAS VE KÜLTÜR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
M. İ. S. NO: 22.8.34.111

ASU GİBİDİR
BİRDEN KAPAK
BİRDEN ÇEKİLİŞ

TC
TEKİRDAĞ İLİ
DARICA BİLDEME
BİNASI KANLIĞI

KOORDİNE ÖZET ÇİZELGESİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
2	539115.64	4531428.94	3	539118.76	4531425.95
4	539119.73	4531401.66	5	539116.85	4531398.69
6	539103.74	4531398.79	7	539099.25	4531412.71
11	539098.44	4531388.31	12	539117.28	4531388.06
13	539120.40	4531385.02	14	539122.59	4531330.06
15	539118.75	4531325.98	18	539080.91	4531317.45
19	539124.15	4531318.85	20	539126.32	4531316.93
21	539134.09	4531223.96	22	539132.26	4531221.80
23	539102.72	4531219.34	24	539100.25	4531221.11
25	539077.88	4531313.43	26	539103.46	4531216.30
27	539132.50	4531218.97	28	539134.66	4531217.16
29	539136.28	4531197.70	30	539134.01	4531194.72
31	539109.76	4531190.19	32	539107.33	4531191.76
33	539101.94	4531214.17	K1	539089.00	4531437.50
K2	539121.50	4531434.00	K3	539137.73	4531191.00
K4	539122.80	4531188.22	K5	539105.65	4531188.08
K6	539105.14	4531190.90	K7	539099.82	4531200.78
K8	539093.50	4531210.50	K9	539089.00	4531218.50
K10	539086.00	4531228.50	K11	539083.50	4531240.00
K12	539079.00	4531253.50	K13	539075.50	4531267.00
K14	539073.50	4531280.50	K15	539072.00	4531292.00
K16	539070.50	4531306.00	K17	539068.50	4531321.00
K18	539063.46	4531358.75	K19	539062.12	4531383.37
K20	539062.50	4531390.50	K21	539092.50	4531395.00
K22	539105.00	4531395.00	K23	539102.00	4531404.00
K24	539099.00	4531413.50	K25	539096.00	4531421.00
K26	539090.22	4531428.81	K27	539068.29	4531325.02
K35	539091.78	4531213.55	K36	539070.89	4531302.37
P.450	539103.91	4531329.38	P.484	539112.49	4531190.54
P.568	539120.19	4531428.36			

ALAN HESABI

Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltilme	Deng. Alan
1/1	2,3,4,5,6,7,K23,K24,K25, K26	624.71	+0.00	624.71
2/1	11,12,13,14,15,K18,K19, K27	3482.94	+0.00	3482.94
3/1	18,19,20,21,22,23,24,25	4058.40	+0.00	4058.40
PARK	26,27,28,29,30,31,32,33	783.85	+0.00	783.85
YOL	2,3,4,5,6,11,12,13,14, 15,19,20,21,22,23,26,27, 28,29,30,31,32,K1,K2,K3, K4,K5,K6,K19,K20,K21, K22,K26 15,18,19,23,24,25,26,32, 33,K6,K7,K8,K9,K10,K11, K12,K13,K14,K15,K16,K17, K27,K35,K36	3500.37	+0.00	3500.37
	TOPLAM	12450.27	+0.00	12450.27
TAPU ALANI		12000.00		
HESAPLANAN		12450.27		
FARK		+450.27		
TECVİZ		+108.37		

ASLI GİBİDİR

BİROL KAPIN
İnşaat Teknikeri

TC
KIRDAĞ İLİ
ARAS BELEDİYE
BAŞKANLIĞI

KROKİ YERİ



Poligon ve Köşe koordinatları, Aç-Mesafe Bilgileri

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
2	539115.84	4531428.94	3	539118.78	4531425.95
4	539118.73	4531401.68	5	539115.85	4531388.89
6	539103.74	4531368.76	7	539099.25	4531412.71
11	539098.44	4531388.91	12	539117.28	4531388.05
13	539120.40	4531385.82	14	539122.99	4531330.08
15	539118.75	4531325.98	18	539090.91	4531317.45
19	539124.15	4531318.85	20	539128.32	4531316.93
21	539134.09	4531223.98	22	539132.28	4531221.80
23	539102.72	4531219.34	24	539100.25	4531221.11
25	539077.86	4531313.43	26	539103.45	4531216.35
27	539132.50	4531218.97	28	539134.88	4531217.19
29	539136.28	4531187.70	30	539134.01	4531184.72
31	539109.76	4531190.19	32	539107.33	4531191.78
33	539101.94	4531214.17	K1	539089.00	4531437.50
K2	539121.50	4531434.00	K3	539137.73	4531191.00
K4	539122.80	4531188.22	K5	539105.85	4531188.08
K6	539105.14	4531190.90	K7	539099.82	4531200.78
K8	539093.50	4531210.50	K9	539089.00	4531218.50
K10	539086.00	4531228.50	K11	539083.50	4531240.00
K12	539076.00	4531253.50	K13	539075.50	4531267.00
K14	539073.50	4531280.80	K15	539072.00	4531292.00
K16	539073.50	4531308.00	K17	539068.50	4531321.00
K18	539063.46	4531358.75	K19	539062.12	4531383.37
K20	539062.50	4531390.50	K21	539062.50	4531385.00
K22	539105.00	4531395.00	K23	539102.00	4531404.00
K24	539099.00	4531413.50	K25	539096.00	4531421.00
K26	539090.22	4531428.81	K27	539088.29	4531325.02
K35	539091.78	4531213.55	K36	539070.88	4531302.37
P.450	539103.91	4531329.38	P.454	539112.48	4531190.54
P.568	539120.19	4531428.36			

TC
TEKİRDAĞ İLİ
BARBAROS BELEDİYE
BAŞKANLIĞI

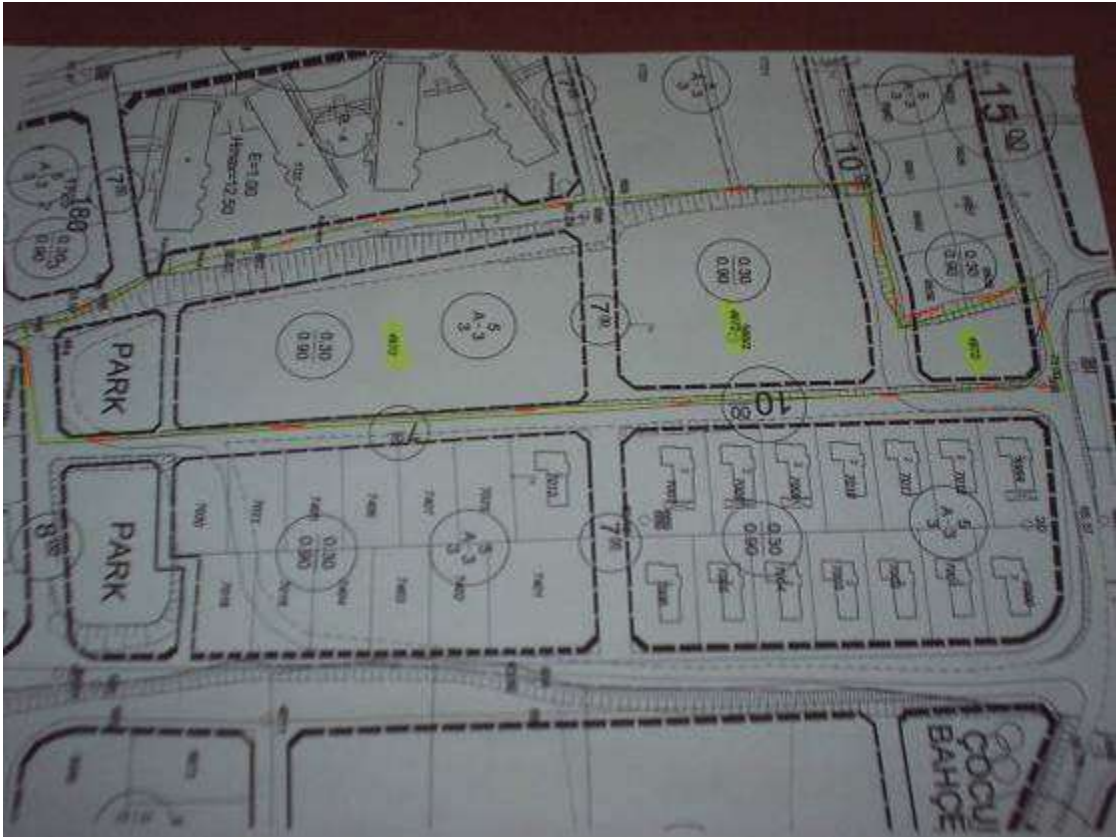
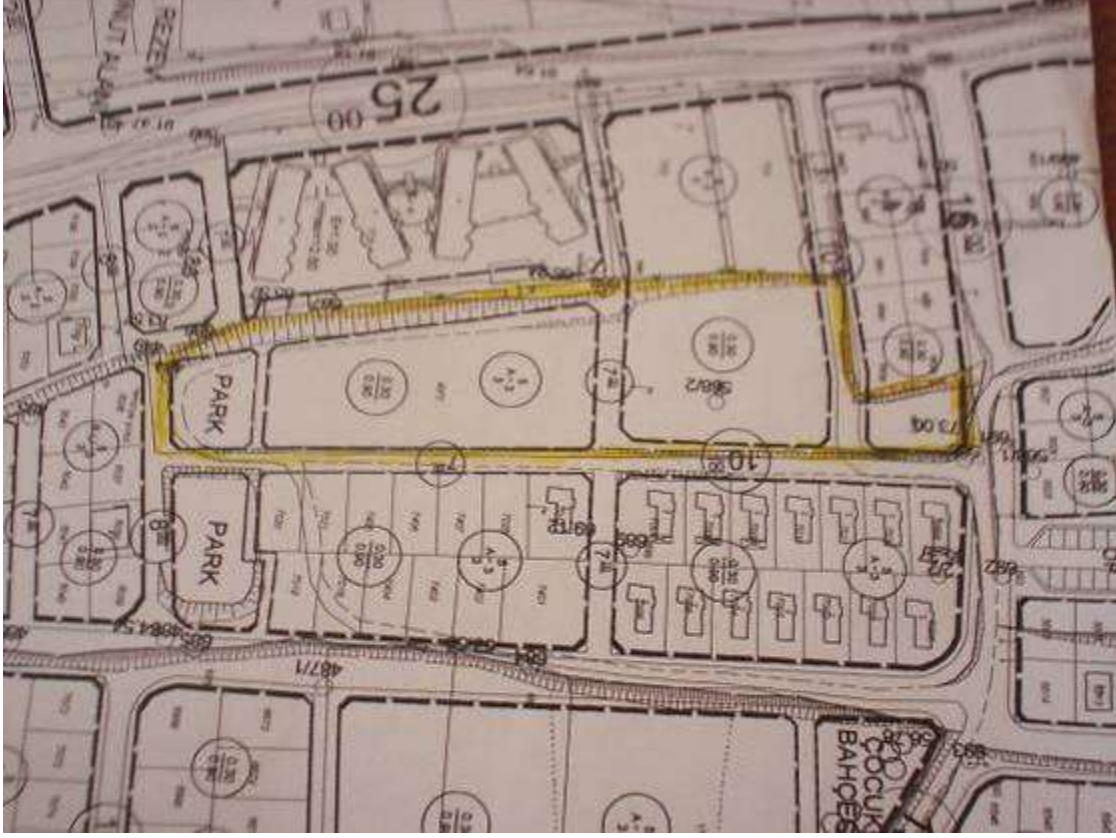
ASLI GİBİDİR

BİRDİR KAPLI
İmza Tekniği

Bu kısım Merkez/Bölge Müdürlüğü tarafından doldurulacaktır.

Geliş Tarih ve No'su	Tersimab Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimab Kontrol edilmiştir	Klasörü Kontrol edilmiştir

İmar Plan Fotoğrafları



Parsellerin görünüŖleri









ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
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 (Güzelshehir AVM)
5	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki 56 adet Daire
6	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki Kiraş 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


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cd. No:185 Kat:5
34394 Levent / İstanbul
Tic. Sic. No: 274983 / Mers. No: 08150012749830000000
Davetçe Yö. 4702/1.222 (Çarşing) Sermaye: 1.115.706.07 TL

- 1 -

(SÖZLEŞME NO: 442 – 2012/040)

16	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2182	1	Parsel
17	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2182	2	Parsel
18	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2183	1	Parsel
19	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2184	1	Parsel
20	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2185	1	Parsel
21	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2186	1	Parsel
22	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2186	2	Parsel
23	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2189	1	Parsel
24	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2190	1	Parsel
25	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2192	1	Parsel
26	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2205	1	Parsel
27	Sakarya	Arifiye	119	1	Parsel
28	Sakarya	Arifiye	120	1	Parsel
29	Sakarya	Arifiye	---	7764	Parsel
30	Sakarya	Arifiye	---	7765	Parsel
31	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki Sosyal 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.
Özmeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:10
34710 Acıbadem, Kadıköy, İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 8090318479

- 2 -


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

(SÖZLEŞME NO: 442 – 2012/040)

4. İşin süresi:

Sözleşme tarihinden itibaren azami 30 (Otuz) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli :

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

6. Masraflar :

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

7. Uyuşmazlıkların Çözümü:

Bu anlaşmanın uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü 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
Akgün İş Merkezi Kat:3/B
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi 6090018478

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


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Sok. No:37 Kat:3/B Blok: E.5.3438A Kat:1 İstanbul
Tic. Sic. No:274575 Fiyat: 138.110.000 TL Kuruluş Tarihi: 12.12.2012
Borsapay: YG-440-000 3661 Çarşı Meydanı No: 115, 706/01 TL