

DEĞERLEME RAPORU

**Barbaros - Merkez / TEKİRDAĞ
(3 adet arsa)**

Rapor no : 2013 /7976

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-1 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	25 Aralık 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Hürriyet Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Turan Sokak, G18b10d2d pafta, 8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parse; Barbaros - Merkez / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlı Çeşme Mevkii G18b10d2d pafta, 8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parsel
Sahibi	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Hâlihazırda parseller kısmen ekili durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde müştereken 1 adet ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejant: Konut Alanı Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,90 İnşaat nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 ve Çekme mesafeleri: Ön bahçe 5 m ve arka bahçe 3 m
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	8.166,05 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerlerinde "konut projesi" geliştirilmesidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	1.225.000	605.000	450.000
Gelir İndirgeme	1.525.000	755.000	560.000
Nihai Sonuç	1.225.000	605.000	450.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ercan BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 400126)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
4. UYGUNLUK BEYANI	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	8
5.c) İmar durumu incelemesi.....	8
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	9
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU.....	9
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	9
6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri	10
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	11
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	11
7.c) Bölge analizi.....	12
7.d) Piyasa bilgileri	12
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	13
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	14
8.a) Değerleme yöntemleri.....	14
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	14
9. PARSELLERİN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	15
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	15
9.b) Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	16
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	18
10. SONUÇ	19

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Hürriyet Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii,
Ferhat Turan Sokak, G18b10d2d pafta, 8103 ve
8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parsel
Barbaros - Merkez / TEKİRDAĞ

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-1 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 322

RAPOR NO : 2013/7976

EKSPERTİZ TARİHİ : 19 Aralık 2013

RAPOR TARİHİ : 25 Aralık 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Ercan BİLGİN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Kat: 18, Cevizlibağ - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 709 37 45
FAKS NO	: +90 (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,-TL
HALKA AÇIKLIK	: % 26,99
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, 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 İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlıçeşme Mevkii, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m² yüzölçümlü arsa),
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 24, 37, 38 ve 49 no'lu parsellerde inşa edilmekte olan Innovia 4. Etap Projesi,
- İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet natamam iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 94 adet daire,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etaptaki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında % 70 pay,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etapta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. etapta 152 adet ofis ünitesi ve 27 adet AVM ünitesinden oluşan toplam 31.980,19 m² kullanım alanlı toplam 179 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki innovia Projesi 2. etapta 49 adet bağımsız bölümlü toplam 6.060 m² kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Innovia Projesi 3. etapta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite,
- Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, toplam 20 adet parsel (Toplam 121.014 m² yüzölçümlü arsalar),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, toplam 7 adet parsel,
- Innovia 1. etapta yer alan toplam 10 adet iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 no'lu parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

	8103 no'lu parsel	8104 no'lu parsel	201 ada 1 no'lu parsel
SAHİBİ	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	Merkez	Merkez	Merkez
KÖYÜ	Barboros	Barboros	Barboros
MEVKİİ	Tavanlı Çeşme	Tavanlı Çeşme	Tavanlı Çeşme
PAFTA NO	G18b10d2d	G18b10d2d	G18b10d2d
ADA NO	---	---	201
PARSEL NO	8103	8104	1
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	624,71 m ²	3.482,94 m ²	4.058,40 m ²
YEVMIYE NO	9545	9545	9545
CİLT NO	89	89	89
SAYFA NO	8761	8762	8763
TAPU TARİHİ	21.06.2011	21.06.2011	21.06.2011

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

25.12.2013 tarih ve saat 14:34 ilâ 14:36 itibarı ile Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi'nden edinilen tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Tapu kayıt örnekleri ektedir.

Rehinler bölümü:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. dereceden, 1.954.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (31.10.2011 tarih ve 16233 yevmiye no ile)

Not 1) Takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

2) **Müşteriden alınan bilgiye göre konu ipotek İnovia Projesi'nin finansmanı için tesis edilmiştir.**

Tapu kütüğü incelemesi itibarıyla taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Barbaros Belde Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 16.06.2004 tarih ve 2004/42 Sayılı Barbaros Beide Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Taban Alanı Katsayısı (TAKS) :** 0,30 (*)
- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) :** 0,90 (*)
- **İnşaat nizamı :** Ayrık
- **Kat adedi :** 3
- **Çekme mesafeleri :** Ön bahçe 5 m, arka bahçe 3 m'dir.

(*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

İmar durumu incelemesi itibarıyla taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Mülkiyet durumundaki değişiklikler:

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

Ancak taşınmazlar daha önce 12.000 m² yüzölçümlü 4972 no'lu parsel iken 21.06.2011 tarih ve 9545 yevmiye no'lu ifraz işlemi ile gerekli terkler yapılmış ve 624,71 m² yüzölçümü 8103 no'lu parsel, 3.482,94 m² yüzölçümlü 8104 no'lu parsel ve 4.058,40 m² yüzölçümlü 201 ada 1 no'lu parsel olarak tescil edilmiştir.

İmar durumundaki değişiklikler:

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Beldesi, Hürriyet Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Turan Sokak, G18b10d2d pafta, **8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parseldir.**

Hâlihazırda parseller kısmen ekili durumdadırlar.

Markon Sitesi'nin bitişiğinde yer alan taşınmazların çevresinde 3 katlı villalar ve 5 katlı bloklardan oluşan yazlık siteler ile boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazlara Tekirdağ - Kumbağ Yolu üzerinde ve Barbaros beldesi girişinde yer alan Total Akaryakıt İstasyonu'nun yanından uzanan imar yolu ile ulaşılmaktadır.

Konum, ulaşım kolaylığı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Barbaros Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Tekirdağ - Kumbağ Yolu	: 200 m
Barbaros Hayrettin Paşa Camisi	: 800 m
Barbaros Belediyesi Binası	: 1,2 km
E25 Karayolu Keşan - Tekirdağ Kavşağı.....	: 5,5 km
Tekirdağ Tekel Fabrikası	: 7,4 km
Tekirdağ İl Merkezi	: 8,5 km
Marmara Ereğlisi.....	: 46 km
Silivri.....	: 87 km
İstanbul.....	: 140 km

6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri

- Yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
---	8103	624,71
---	8104	3.482,94
201	1	4.058,40
	TOPLAM	8.166,05

- Düz ve aralarında kademeli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Hâlihazırda kısmen ekili durumdadırlar.
- Parselleri yerinde henüz açılmamış olan imar yolları ile birbirlerinden ayırmaktadır.
- 8103 no'lu parsel 10 ve 15 m'lik imar yoluna, 8104 no'lu parsel 7 ve 10 m'lik imar yoluna, 201 ada 1 no'lu parsel ise 7 m'lik servis yoluna cephelidir.
- Sınırları kısmen beton direk üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamdır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alındığında verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin üzerlerinde; "konut projesi geliştirilmesi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Tekirdağ İli

- o Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır.
- o Doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında Edirne, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir.
- o Coğrafi konum olarak başta İstanbul olmak üzere Ülkemizin gelişmiş kentlerine yakın bir mesafede bulunmaktadır. Ayrıca Avrupa'yı Anadolu'ya dolayısıyla Ortadoğu'ya bağlayan kara ve demiryolu üzerinde kurulmuş stratejik bir konumdadır.
- o Yüzölçümü 6.313 km²'dir.
- o Merkez İlçe ile birlikte 9 ilçe (Çerkezköy, Çorlu, Hayrabolu, Malkara, Marmaraereğlisi, Muratlı, Saray, Şarköy), 9 bucak ve 273 köy olmak üzere 291 yerleşim ünitesinden meydana gelmiştir.
- o 2012 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfusu 852.321, Merkez İlçe nüfusu ise 176.848'dir.
- o Bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB'si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınaî yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır.
- o Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu - Çerkezköy bölgesinde yerleşen çok sayıda sanayi kuruluşu bulunmaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık arsalar

1. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 13.500 m² yüzölçümlü, taşınmazla aynı imar durumuna ve yapılaşma şartlarına sahip panoramik deniz manzaralı arsanın satış değeri 2.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 150,-TL) İlgili tel.: 0 530 465 86 30
2. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 500 m² yüzölçümlü, taşınmazlarla aynı imar durumuna ve yapılaşma şartlarına sahip panoramik deniz manzaralı arsanın satış değeri 80.000,-TL'dir. (m² satış değeri 160,-TL) İlgili tel.: 0 535 329 83 48

3. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 532 m² yüzölçümlü, taşınmazlarla aynı imar durumuna ve yapılaşma şartlarına sahip panoramik deniz manzaralı arsanın satış değeri 80.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 150,-TL) İlgili tel.: 0 532 422 80 64
4. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 392 m² yüzölçümlü, taşınmazlarla aynı imar durumuna ve yapılaşma şartlarına sahip panoramik deniz manzaralı arsanın satış değeri 65.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 165,-TL) İlgili tel.: 0 532 422 80 64

Satılık villalar

1. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 205 m² kullanım alanlı, deniz manzarasına sahip 3 katlı villanın satış değeri 250.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.220,-TL) İlgili tel.: 0 532 713 24 71
2. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 125 m² kullanım alanlı, deniz manzarasına sahip 2 katlı villanın satış değeri 150.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.200,-TL) İlgili tel.: 0 531 303 40 31
3. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 145 m² kullanım alanlı, deniz manzarasına sahip 3 katlı villanın satış değeri 175.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.205,-TL) İlgili tel.: 0 539 229 69 29

Not: Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- o Konum,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Tekirdağ - Kumbağ Yolu'na yakınlık,
- o Panoramik deniz manzarasına sahip olmaları,
- o İmar durumu,
- o Planlı olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Çevredeki düzgün yapılaşma,
- o Bölgede altyapının kısmen tamamlanmış olması.

Olumsuz etkenler:

- o Çevrede çok sayıda satılık arsa bulunması,
- o Global piyasalarda yaşanan finansal kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmada taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler kullanılmıştır.

- I. **Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi**
- II. **Gelir indirgeme yöntemi**

9. PARSELLERİN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² ve toplam değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık arsaların analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 150, 160, 150 ve 165,-TL'dir. 1 no'lu emsalin şerefıyesi konum bakımından taşınmazlardan çok yüksek olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. Emsallerin satış değerlerinde % 5 pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(150 + 160 + 150 + 165)}{4} \times 0,95 \cong 150,-\text{TL}/\text{m}^2 \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapora konu taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA	PARSEL NO	ARSA ALANI (m ²)	m ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
---	8103	624,71	155	95.000
---	8104	3.482,94	150	520.000
201	1	4.058,40	150	610.000
TOPLAM				1.225.000

Not: 8103 no'lu parselin yüzölçümünün daha küçük olması hususu dikkate alınarak m² değeri için 155,-TL takdir olunmuştur.

9.b) Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsaların maliyetinin, arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile satış hâsılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Projenin bugünkü finansal değeri

Proje hakkında genel kabuller

İmar durumuna göre parseller üzerinde geliştirilebilecek olan konut projesinin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:

- Toplam arsa alanı 8.166,05 m²'dir.
- Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
 - Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30
 - Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,90
 - İnşaat nizamı: Ayrık
 - Kat adedi: 3
 - Çekme mesafeleri: Ön bahçe 5 m ve arka bahçe 3 m
- Buna göre parsel üzerinde geliştirilebilecek olan konut projesinin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:
 - Toplam arsa alanı 8.166,05 m², Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,90'dir.
 - Bu durumda parsel üzerinde inşa edilebilecek emsale dâhil toplam inşaat alanı;
 - $8.166,05 \text{ m}^2 \times 0,90 \cong 7.350 \text{ m}^2$ olacaktır.
 - Bodrum katların ve ortak alanların (sığınak, merdiven, vb.) emsale dâhil alanın yaklaşık % 15'i kadar olacağı kabul edilmiş ve ortak alanlar; $7.350 \text{ m}^2 \times 0,15 \cong 1.105 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
 - Buna göre toplam inşaat alanı; $7.350 \text{ m}^2 + 1.105 \text{ m}^2 = 8.455 \text{ m}^2$ olacaktır.
- Toplam inşaat alanının tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• İnşaat Maliyeti:

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² bedeli, projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşa edilecek olan konutların m² maliyeti, mimari proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması vd. masraflar ile müteahhitlik kârı dâhil ortalama brüt inşaat maliyeti yaklaşık **950,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.
- İnşaat süresi 1 yıl olarak tahmin edilmiştir.
- İnşaat süresinin kısalığı nedeniyle iskonto faktörü uygulanmamıştır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri;
 $8.455 \text{ m}^2 \times 950,-\text{TL/m}^2 \cong (8.032.250)$ **8.030.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

II - PROJENİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Projenin finansal değerinin bulunmasında konutların tamamının satılacağı varsayımı ile satış geliri dikkate alınmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 1.220, 1.200 ve 1.205,-TL'dir.
- Satılık emsaller 5 ilâ 10 yıllık villalardır. Proje yeni inşa edilecek olduğundan m² satış değerlerinin emsallerden % 10 daha fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Satış değerlerinde % 15 pazarlık payı olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu bilgilerden hareketle konutların arsa payı dâhil ortalama m² satış değeri;
 $(1.220 + 1.200 + 1.205) / 3 \times 1,10 \times 0,85 \cong 1.130,-\text{TL}$ olarak belirlenmiştir.
- Satış süresinin 1 yıl içerisinde olacağı tahmin edilmiştir.
- Satış işleminin süresinin kısalığı nedeniyle iskonto faktörü uygulanmamıştır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda projenin bugünkü toplam finansal değeri;
 $8.455 \text{ m}^2 \times 1.130,-\text{TL/m}^2 \cong (9.554.150)$ **9.555.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle "projenin satış hasılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" değerlerinin farkından ortaya çıkan "geliştirilmiş arsa değeri" aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Proje hasılatı	9.555.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	8.030.000
GELİŐTİRİLMİŐ ARSA DEğERİ	1.525.000

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsaların toplam değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEğERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEğER
Emsal Karşılaştırma	1.225.000,-TL
Gelir İndirgeme	1.525.000,-TL

Görülebeyeği üzere iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan sonuç, projenin hayata geçmesi durumunda ortaya çıkacak olan "geliştirilmiş arsa değeri"dir. Bu nedenle söz konusu değer, rapor konusu parsellerin ulaşabilebeyeği maksimum toplam değeri yansıtmaktadır. Ayrıca bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa Şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalı olması gerekmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle değerlemeye konu taşınmazların **toplam pazar değeri için 1.225.000,-TL** takdir edilmiştir.

10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin (3 adet) yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için,

1.225.000,-TL (Birmilyonikiyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.225.000,-TL ÷ 2,0220 TL/USD \cong **605.000,-USD**)

(1.225.000,-TL ÷ 2,7350 TL/EURO \cong **450.000,-EURO**)

- Not** 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0220 TL ve 1,-EURO = 2,7350 TL olarak alınmıştır.
2) Takyidat detayları için mal sahibinin veya yasal vekilinin başvurusu gerekmektedir.
3) Tapu takyidatı değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Taşınmazların satılması durumunda takyidatın terkin edilmesinin uygun olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 1.445.500,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 19 Aralık 2013)

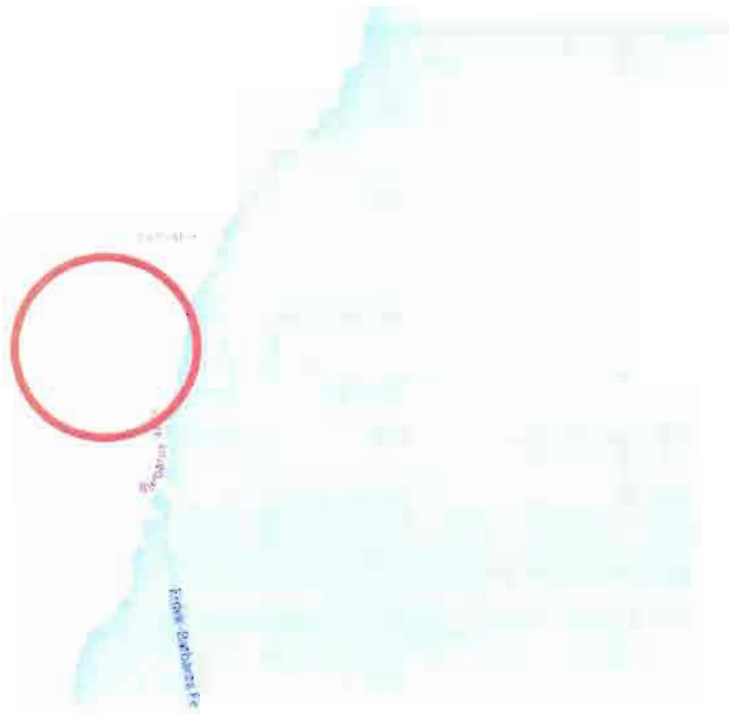

Tarık ACAYIR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı


Saygılarımızla,



Ercan BİLGİN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu suretleri (3 sayfa)
- Tapu kayıt örnekleri (3 sayfa)
- Kadastral pafta ve belgeler (5 sayfa)
- İmar planı
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)



İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi						
Köyü	BARBOROS					
Sokağı						
Mevki	TAVANLILCESME					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3,00	G12910423		8103	ha	m ²	dm ²
					624,71 m ²	
Niteliği	ARSA					
Sırası	Planlıdır Zemin Sistem No 51283542					
Edinme Sebebi	BARBOROS Köyü 4972 Parsel taşınmazının 2.000,00m ² olan yüzölçümünün 32.450,27m ² olarak tasdihi edilerek, TARLA olan kısmının ARSA olarak değişikliğinde sonra 3500,37m ² lik kısmının YOL olarak 783,85m ² lik kısmının PARK olarak kısmıysa yine aynı bedelsiz olarak tevk edilerek kalma kısmının 3 parçaya (3 adet TSM) bölünmesi					
Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Çevre	Yerliye No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Gidish
Cilt No.	9545	87	8761		21/06/2011	Cilt No.
Sahite No.						Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi						
Köyü	BARBOROS					
Sokağı						
Mevki	TAVANLI ÇEŞME					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	078610424		3794	ha	m ²	den ²
Niteliği	ARSA					
Şekli	Planlıdır Zemin Sistemi No: 31282543					
Edinme Şekli	BARBOROS Köyü 4972 Parsel taşınmazının 12.000,09m ² alan yüzölçüğünden 12.450,27m ² olarak tahsis edilerek, TARLA alan kısmının ARSA olarak dışişleri tarafından sonra 3500,37m ² lik kısmının YOL olarak 782,85m ² lik kısmının PARK olarak kısmıya yarısına bedelsiz olarak terk edilerek kalan kısmının 2 parçaya (Her TSM) işlenmiştir.					
Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Uzlaşma	Yasamaya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Görsel
Cilt No.	9943	89	8762		21/05/2011	Cilt No.
Sahife No.	Sicil No Uygundur Tarih Gültüldür Tekirde Tapu Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT: Mülkiyetin kesinleşmesi için tapu kaydının yapılması gerekmektedir. Tapu Kaydının Yapılması İçin Tapu Müdürlüğüne Başvurulmalıdır.					Tarih

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi							
Köyü	BARBOROS						
Sokağı							
Mevkii	TAVANLI ÇESME	TAPU SENEDİ					
Satış Bölümlü	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00	218H19428	201	1	ha	m ²	cm ²	
					4.058,40		
Natiliği	ARSA						
Sınırları	Planlıdır Zemin Sınırı No : 31283549						
Edinme Sebebi	BARBOROS Köyü 4972 Parsel beşerhesinin 12.990,50m ² olan yüzölçümünün 12.450,27m ² olarak emlak edilmek üzere, PARLA olan emsalin ARSA olarak değerlendirilmesi suretiyle 3500,37m ² lik kısmında YOL olarak 751,83m ² lik kısmında PARK olarak kamuya yarınca bedellele olarak terk edilerek kalan kısmının 3 parçaya İmar(TSN) İşleminde						
Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Çift No	Yeniye No	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Çift No.	
	9945	59	2763		21/05/2011		
Sahife No.	Sözlüce Özetlenen Turan ÇOLUKEN İçişleri Bakanlığı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

D.M.G. Başın Şi. Mc

Döner Geriye İşlemleri tarafından basılmıştır.

Sayfa No 129

Raporlayan

Hüseyin Çalış

Tarih / Saat

25.12.2013 13:15:31

Başvuru No

2013-30050

Dekont No

20131225-1165-F00484

Miktar

11,00 TL

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TAVANLI ÇEŞME
Zemin No	51283542	Cilt / Sayfa No	89 / 8761
İl / İlçe	TEKİRDAĞ / MERKEZ	Ada / Parsel	/ 8103
Kurum Adı	Tekirdağ	Yüzölçüm	624,71000
Mahalle / Köy Adı	BARBOROS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	İfraz İşlemi (TSM) - 21.6.2011 - 9545

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
DENİZBANK A.Ş.	1954000,00	1.0	31.10.2011 - 16233

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tekirdağ TM BARBOROS Ada 8103 Parsel	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31.10.2011 - 16233

Raporlayan

Hüseyin Çalış

Tarih / Saat

25.12.2013 13:16:35

Başvuru No

2013-30051

Dekont No

20131225-1165-F00485

Miktar

11,00 TL

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TAVANLI ÇEŞME
Zemin No	51283543	Cilt / Sayfa No	89 / 8762
İl / İlçe	TEKİRDAĞ / MERKEZ	Ada / Parsel	/ 8104
Kurum Adı	Tekirdağ	Yüzölçüm	3482,94000
Mahalle / Köy Adı	BARBOROS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	İfraz İşlemi (TSM) - 21.6.2011 - 9545

İpotek

Alacaklı

DENİZBANK A.Ş.

Borç

1954000,00

Derece

1.0

Tesis Tarih - Yevmiye

31.10.2011 - 16233

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tekirdağ TM BARBOROS Ada 8104 Parsel	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31.10.2011 - 16233



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	25.12.2013 13:17:19	2013-30052	20131225-1165-F00486	11,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TAVANLI ÇEŞME	
Zemin No	51283544	Cilt / Sayfa No	89 / 8763	
Il / İlçe	TEKİRDAĞ / MERKEZ	Ada / Parsel	201 / 1	
Kurum Adı	Tekirdağ	Yüzölçüm	4058,40000	
Mahalle / Köy Adı	BARBOROS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda			
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	İfraz İşlemi (TSM) - 21.6.2011 - 9545			
	1 / 1			

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
DENİZBANK A.Ş.	1954000,00	1.0	31.10.2011 - 16233

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tekirdağ TM BARBOROS 201 Ada 1 Parsel	1/1	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31.10.2011 - 16233





Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

DEĞİŞİKLİK HARITALARI
YAPIM VE KONTROL BİLGİLERİ

İŞLEMİN CİNSİ	CİNS DEĞİŞİKLİĞİ-TERK		
İŞLEME KONUSU OLAN PARSELİN	İLİ : TEKİRDAĞ		
	İLÇESİ : MERKEZ		
	KÖYÜMAH : BARBAROS		
	PAFTA NO. : G18-B-10-D		
	ADA NO. : -		
	PARSEL NO. : 4972		
YÜKLENİCİ (SORUMLU) MÜHENDİS	AD: SOYADI : Hasan ÇAKIR ÇAKIR HARİTA Ltd.Şti.		
	DİPLOMA NO : 04/0215		
	ODA SİCİL NO : 2002		
	TİCARET SİCİL NO : 2809		
	VERGİ HESAP NO : Namiik Kemal V.D 222 007 0417		
	İŞ ADRESİ-TELEFON NO: Belediye İş Mer.No:202 TEKİRDAĞ TEL: 2825447		
TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI	BÜRO TESCİL TARİHİ : 13.01.2011		
	BÜRO TESCİL NO : 1668		
	* Yukarıdaki alınan büro tescil belgesinin tarih ve nosu yazılacaktır.		
ENCÜMEN KARARI / KAMULAŞTIRMA	KONTROLÜ YAPILMIŞTIR.	ONAY	
	Karar No Tarih	Kadastro Kont.Müh.	Kadastro Müdürü
KONTROL VE ONAY	Kont. Etiler Tasdik Eden	201	201
	13 05 2011		
TESCİL	201 Tarih	TC TEKİRDAĞ İLİ BARBAROS BELEDİYE BAŞKANLIĞI	Yevmiye no ile tescil edilmiştir
		ASLI GİBİDİR	Tapu Sicil Müdürü Mühür / İmza

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	539089.25	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	4531325.96	18	539080.91	4531317.45
19	539124.15	4531318.85	20	539126.32	4531318.93
21	539134.09	4531223.96	22	539132.26	4531221.80
23	539102.72	4531219.34	24	539100.25	4531221.11
25	539077.86	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	4531437.60
K2	539121.60	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	4531368.00	K17	539068.50	4531321.00
K18	539063.46	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	539098.00	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	539112.48	4531190.54
P.568	539120.19	4531428.36			

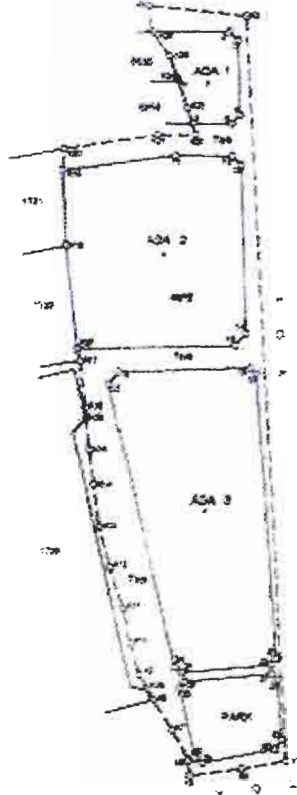
ALAN HESABI

Ada/Parsel	Noktalar	Hesap Alan	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 26,27,28,29,30,31,32,33	4058.40	+0.00	4058.40
PARK	2,3,4,5,6,11,12,13,14, 15,18,20,21,22,23,26,27, 28,29,30,31,32,K1,K2,K3, K4,K5,K6,K19,K20,K21, K22,K26	783.85	+0.00	783.85
YOL	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		±106.37		

KİMLİĞİDİR

BİRİNCİ KAP
İşin Tamamlanması

KROKİ YERİ



KROKİ

Poliigon ve Köşe Koordinatları Aç-Mesafe Bogeni

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
2	539115.84	4531428.84	3	539118.79	4531425.95
4	539118.79	4531425.95	5	539115.85	4531396.89
8	539102.74	4531398.79	7	539099.25	4531412.71
11	539088.44	4531388.31	12	539117.28	4531388.06
13	539120.40	4531385.02	14	539122.36	4531330.08
15	539118.75	4531325.98	18	539080.91	4531317.45
19	539124.10	4531318.85	21	539125.32	4531318.90
21	539134.08	4531223.96	22	539122.28	4531221.39
23	539122.72	4531218.54	24	539100.25	4531221.11
25	539077.88	4531213.43	26	539103.48	4531218.30
27	539122.50	4531218.97	28	539134.68	4531217.18
29	539135.28	4531197.70	30	539134.51	4531194.72
31	539108.78	4531197.19	32	539137.33	4531191.78
33	539101.94	4531214.17	K1	539089.00	4531437.50
K2	539121.80	4531434.08	K3	539137.73	4531191.00
K4	539122.80	4531388.22	K5	539135.85	4531188.08
K6	539105.14	4531390.99	K7	539089.82	4531200.78
K8	539083.98	4531210.58	K9	539088.90	4531218.60
K10	539086.02	4531228.50	K11	539083.52	4531240.00
K12	539078.89	4531283.88	K13	539075.50	4531287.00
K14	539078.50	4531280.80	K15	539072.00	4531292.00
K16	539079.80	4531308.09	K17	539088.50	4531321.00
K18	539083.46	4531358.75	K19	539082.72	4531388.37
K20	539082.50	4531360.52	K21	539092.50	4531388.00
K22	539135.00	4531355.20	K23	539100.85	4531434.00
K24	539089.00	4531413.50	K25	539088.90	4531421.00
K28	539083.22	4531438.81	K27	539088.19	4531325.32
K35	539081.78	4531413.88	K36	539078.89	4531302.57
P 450	539143.81	4531325.00	P 454	539112.48	4531190.54
P 568	539123.78	4531428.30			

T.C.
TEKİRDAĞ İLİ
BARBAROS BELEDİYE
BAŞKANLIĞI

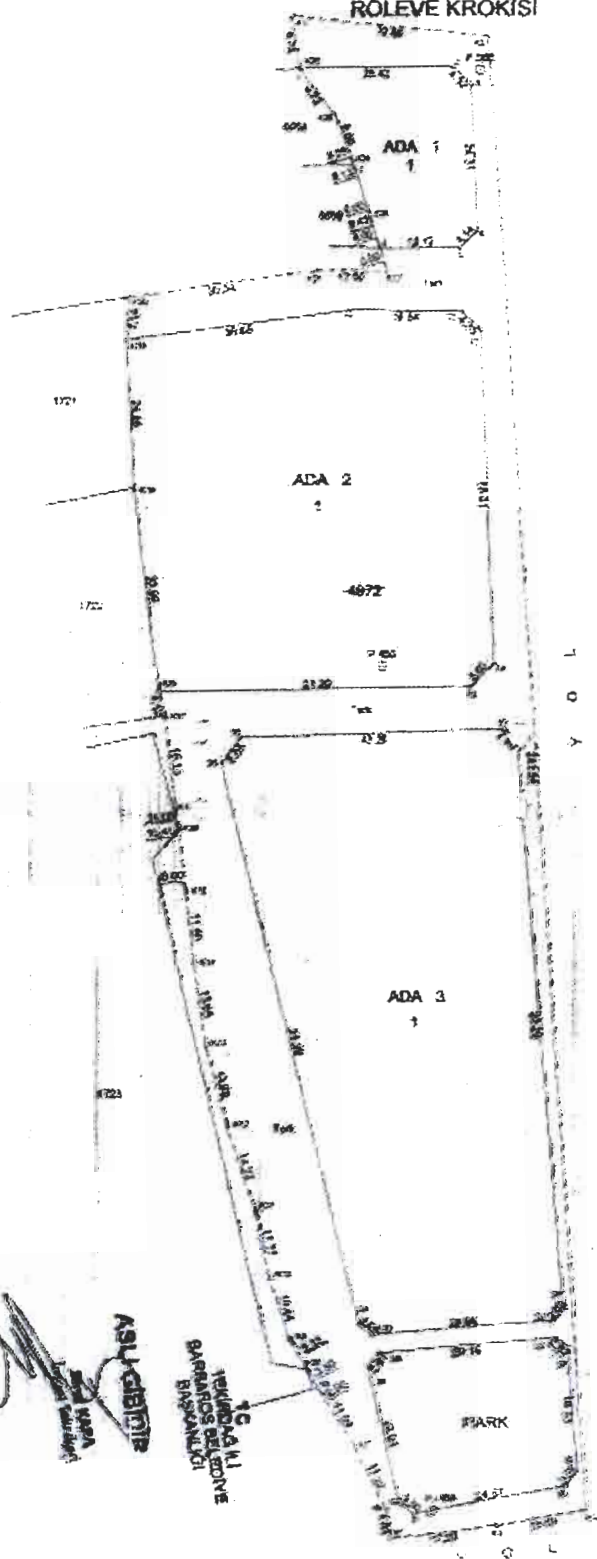
ASLI GIBİDİR

BİREK KAPALI
İmza ve Mühür Alanı

Bu kısım Merkez/Bölge Müdürlüğü tarafından doğrulanacaktır.

Geliş Tarihi ve No'su	Tersimab Yapınışar	Klasörüne İlgili	Tersimab Kontrol edilmemiş	Klasörüne Kontrol edilmemiş

RÖLEVE KROKISI



SANIR HANCI
Mühür
19.05.2013
11:16:00
19.05.2013
11:16:00

ASLI ÇIBIRCI
Mühür
19.05.2013
11:16:00

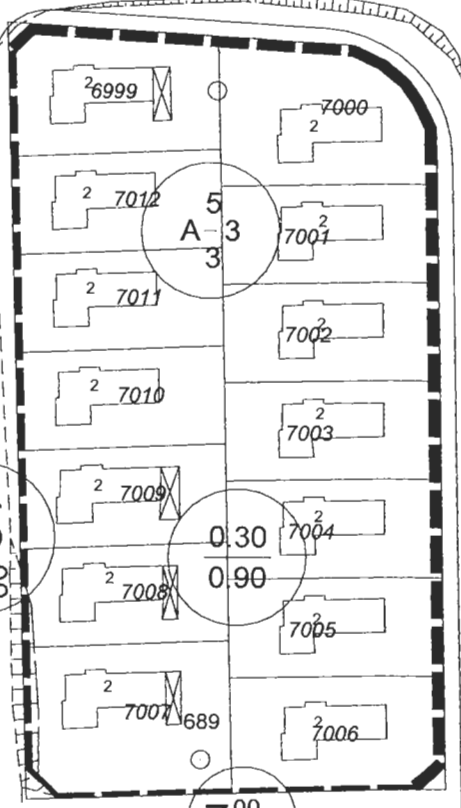
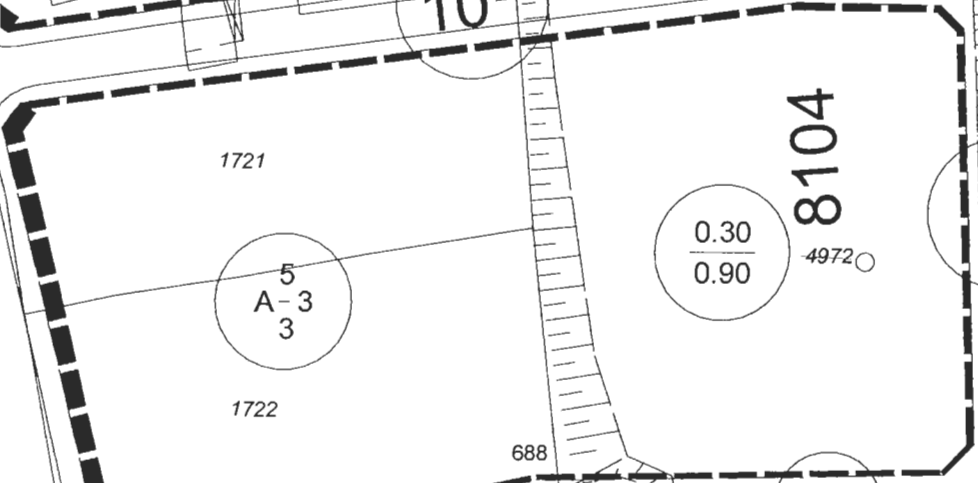
TEK ADI KI
YERLEDEKİ
BAKIMCILARIN
BİNAKILCI



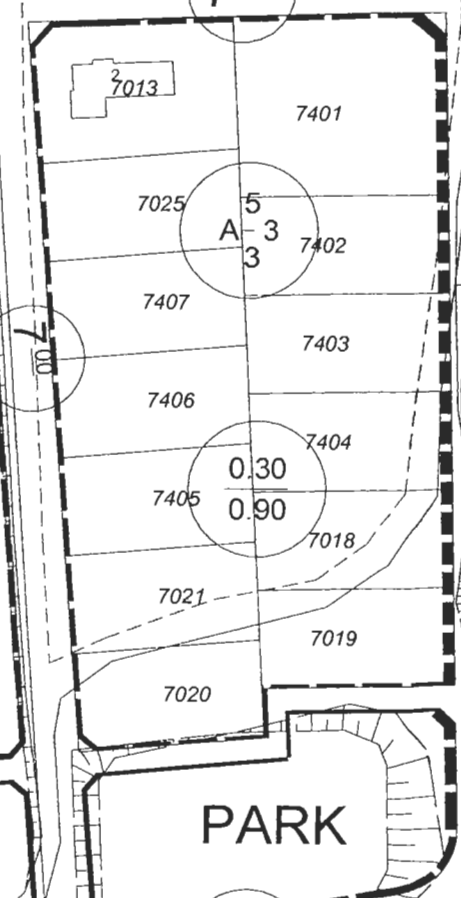
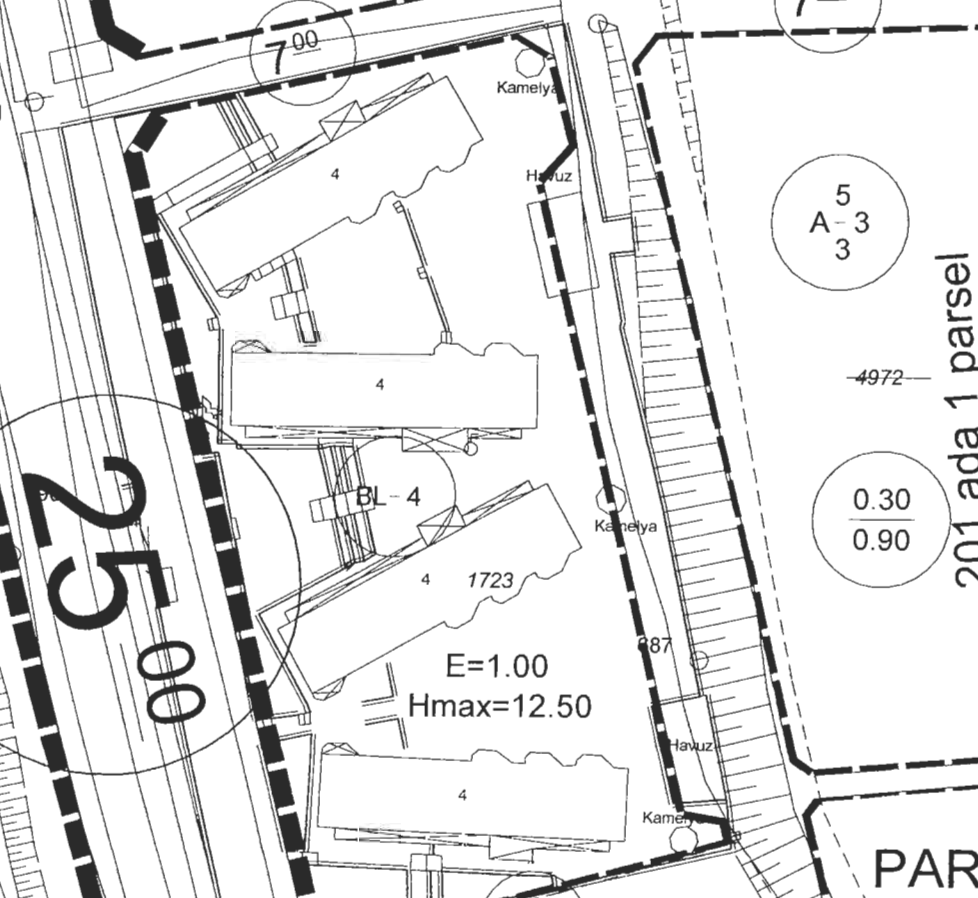
15⁰⁰
690



10⁰⁰



10⁰⁰



7⁰⁰

7⁰⁰

7⁰⁰

201 ada 1 parsel

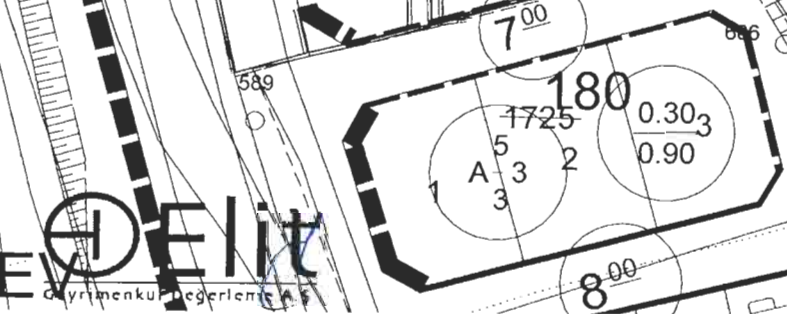
PARK

PARK

25⁰⁰

7⁰⁰

8⁰⁰



remziye yıldız
5036


B.LI-3
3

RAPOR NO: 2013/7976






ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Ercan BİLGEN		
DOĞUM TARİHİ	03 Ocak 1969		
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	Mimar		
ÖĞRENİM DURUMU	YTÜ Mimarlık Fakültesi - Mimarlık Bölümü Mezuniyet tarihi: 24.02.1993		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400126 – 17.07.2003		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - Mimarlar Odası (Oda No: 34512)		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Değerleme İşleri Müdürü
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.08.1998 - 16.06.2003	Değerleme Elemanı
3-	Yapı Üretim Organizasyon A.Ş.	12/1997 - 07/1998	Kontrolör (Şantiye)
4-	MTM İnşaat A.Ş.	06/1995 - 11/1997	Uygulama Sorumlusu (Şantiye)
5-	Yılancıoğlu İnşaat A.Ş.	11/1992 - 05/1994	Etüd, Projelendirme ve Teklif
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tarık ACAYİR		
DOĞUM TARİHİ	20 Eylül 1973		
GÖREV UNVANI	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	İşletmeci		
ÖĞRENİM DURUMU	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400327 - 06.07.2006		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu		Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek.		Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003

No : 400126

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

Ercan BİLGİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

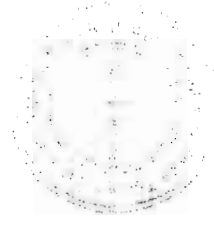
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tarık ACAYİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYŞIK
Tevfik Metin AYŞIK
BİRLİK BAŞKANI