



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** +90 216 545 48 66 • 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
**Faks** +90 216 339 02 81

**ePosta** bilgi@lotusgd.com

**www.lotusgd.com**

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arifiye / SAKARYA

(7 Adet Parsel)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**Rapor No: 2014 / 3302**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI.....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
8.	PARSELLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	12
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	13
9.	AÇIKLAMALAR.....	14
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
11.	DEĞERLENDİRME.....	16
12.	FİYATLANDIRMA.....	16
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	16
12.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ.....	20
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	21
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	21
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	21
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	21
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	21
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	22
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	22
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
14.	SONUÇ.....	23

## 1.RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Merkez Mah.,256 ada, 2, 3 ve 7 nolu, 257 ada, 1 nolu, 258 ada, 1 nolu, 262 ada, 1 nolu ve 264 ada, 1 nolu parseller  
**Arifiye / SAKARYA**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 442 - 2014/020 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2014

**RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014

**DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 7 adet parsel

**DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : Sakarya ili, Arifiye ilçesi, Merkez Mahallesi, 256 ada, 2, 3 ve 7 nolu, 258 ada, 1 nolu, 262 ada, 1 nolu ve 264 ada, 1 nolu parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : 256 ada, 2,3 ve 7 parseller "Konut Alanı" (KAKS: 1,05)  
257 ada, 1 parsel "Konut Alanı" (KAKS: 1,05)  
258 ada, 1 parsel ve 262 ada, 1 parsel "Konut+Ticaret Alanı" (KAKS: 0,90)  
264 ada, 1 parsel "Ticaret Alanı" (KAKS: 1)  
(Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 7 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
<b>ARİFİYE İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİNDE YER ALAN 256 ADA, 2, 3 VE 7 PARSELLER – 257 ADA, 1 PARSEL - 258 ADA, 1 PARSEL - 262 ADA, 1 PARSEL - 264 ADA, 1 PARSEL NOLU 7 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>15.220.000,-TL</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Merkez Mah.,256 ada, 2, 3 ve 7 nolu, 257 ada, 1 nolu, 258 ada, 1 nolu, 262 ada, 1 nolu ve 264 ada, 1 nolu parseller <b>Arifiye / SAKARYA</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	: 11 Aralık 2014 tarih ve 442 - 2014/020 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 442
<b>RAPOR NO</b>	: <b>2014/3302</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 25 Aralık 2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 31 Aralık 2014
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114  Uygar TOST Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681

### RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TARİHİ	23.01.2013
RAPOR NUMARASI	2012/2719 (*)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	13.680.000

(\*) Değerlemeye konu taşınmazların imar uygulaması görmeden önceki durumları için hazırlanmıştır.

### 3. 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 İŞ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<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>Şimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15 Topkapı - Zeytinburnu / 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>	: 1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 235.115.706,01-TL
<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, 201 ada1 nolu ile 8103 ve 8104 no'lu parseller (toplam 8.166 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3 adet arsa)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 ve 38 nolu parsellerde toplam 21.069,45 m<sup>2</sup> hisse
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parseldeki Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezi'nde 12 adet natamam işyeri
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta 19 adet daire (16 adedi tam, 3 adedi hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'taki 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binasında %70 pay
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, eşkiniz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta (771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen İnnovia projesi 2. etap'ta toplam 56 adet daire (51 adedi tam, 5 adedi hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen İnnovia Projesi 2. etap'ta toplam 171 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etap'ta 176 adet daire (167 adedi tam, 9 adet hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etap'ta 41 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etap'ta 5.281 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etap'ta 121 adet ticari ünite
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü Körfez projesinde toplam 121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 20 adet parsel (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m<sup>2</sup>),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesinde, toplam 59.900,22 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 7 adet parsel
- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu üzerinde konumlu Yeşil Plaza binasında %50 hisse

## 5. 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 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.

## 6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI

### 6.1. Tapu Kayıtları

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

**İLİ - İLÇESİ** : Sakarya – Arifiye

**MAHALLESİ** : Arifiye

MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	NİTELİĞİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
Canbaoğlu	G24C03D1C	256	2	609,38	Arsa	3014	96	9431	26.11.2013
Canbaoğlu	G24C03D1C	256	3	609,38	Arsa	3014	96	9432	26.11.2013
Dombay kuyusu	G24C03D1C	256	7 (*)	609,38	Arsa	3668	98	9663	10.12.2014
Canbaoğlu	G24C03D1C	257	1	3.443,42	Arsa	3014	96	9435	26.11.2013
Donbay kuyusu	G24C03D1C	258	1	16.337,96	Arsa	3014	96	9436	26.11.2013
Donbay kuyusu	G24C03D1C	262	1	33.827,60	Arsa	3014	96	9453	26.11.2013
--	G24C03D1C	264	1	4.463,10	Arsa	3014	96	9457	26.11.2013
<b>TOPLAM</b>				<b>59.900,22</b>					

(\*) 256 ada, 6 nolu parselin ifrazı ile oluşmuştur.



## 6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 24.12.2014 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

## 6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların tapu takyidatları açısından GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre rapor konusu taşınmazlar 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre aşağıda belirtilen fonksiyonlara sahiptir:

**256 ada, 2, 3 ve 7 nolu parseller:** **Konut Alanı** olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **KAKS:** 1,05, **Hmax:** 10 m., **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Kat adedi:** 3 tür. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.

**257 ada, 1 nolu parsel:** **Konut Alanı** olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **KAKS:** 1,05, **Hmax:** 10 m., **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Kat adedi:** 3 tür. Çekme mesafeleri ise ön-arka bahçe:5 m., yan bahçe:5 m. şeklindedir.

**258 ada, 1 nolu parsel:** **Konut+Ticaret Alanı** olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **TAKS:** 0,30, **KAKS:** 0,90, **Hmax:** 10 m., **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Kat adedi:** 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

**262 ada, 1 nolu parsel:** **Konut+Ticaret Alanı** olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **TAKS:** 0,30, **KAKS:** 0,90, **Hmax:** 10 m., **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Kat adedi:** 3 tür. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

**264 ada, 1 nolu parsel:** **Ticaret Alanı** olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 15.08.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planı uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; **KAKS:** 1, **Hmax:** 9,50 m. dir. Çekme mesafeleri ise her yönden 5 m. şeklindedir.

## **7.2. İmar dosyası incelemesi**

Taşınmazların henüz imar dosyası bulunmadığı öğrenilmiştir.

## **7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular**

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

## **7.4. Yapı Denetim Firması**

**(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)**

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir. Belediye ile yapılan görüşmelerde 264 ada 1 parsel üzerinde yer alan prefabrik tarzdaki tek katlı satış ofisi için ruhsat alınmasına gerek olmadığı öğrenilmiştir.

## **7.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

### **7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

#### **7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Rapor konu taşınmazlar 26.11.2013 tarihi itibarıyla Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **7.5.2. Belediye Bilgileri**

#### **7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler**

Rapora konu parsellerin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmadığı öğrenilmiştir. Parsellerin tamamı önceki 10.10.2005 onay tarihli Arifiye Revizyon İlave Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup Emsal:0,60,  $h_{max}$ :6,50 m. şeklinde idi.

Rapor konusu parseller, Eski 119 ada 1 nolu, 120 ada 1 nolu, 7764 nolu ve 7765 nolu parsellerin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur. 256 ada, 7 nolu parsel ise 256 ada, 6 nolu parselin ifrazı ile meydana gelmiştir.

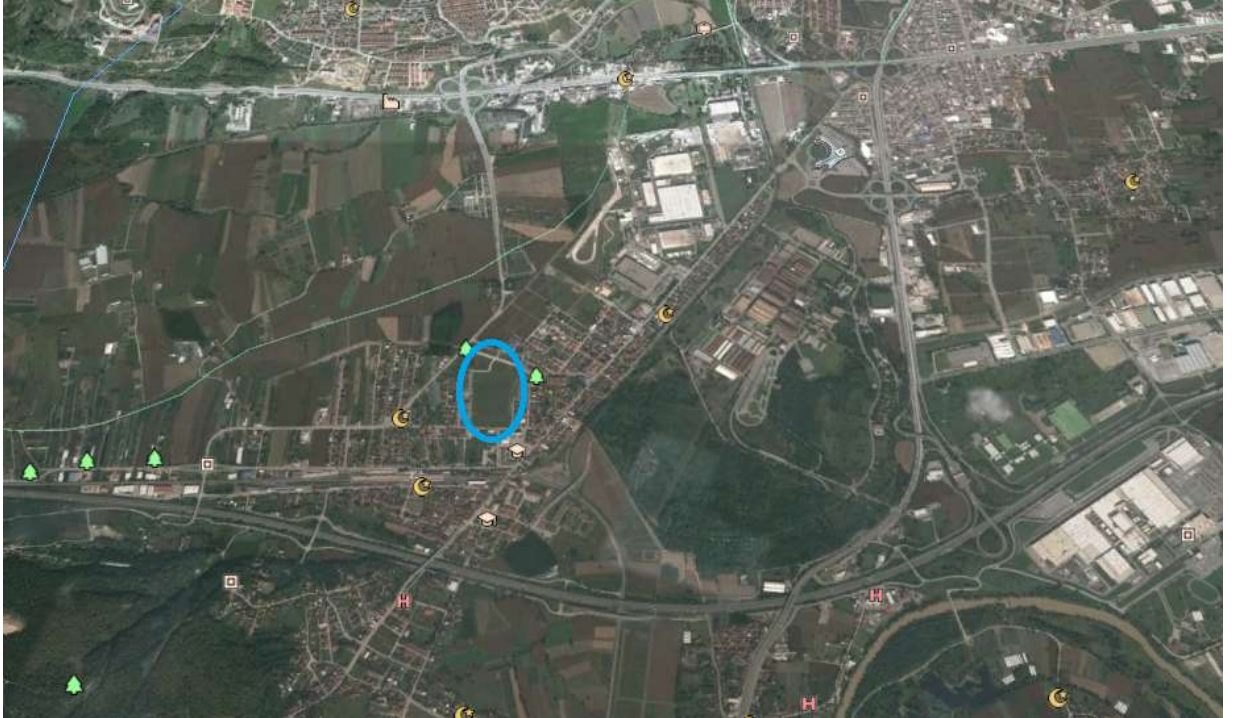
## 8. PARSELLERİN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan 256 ada, 2, 3 ve 7 nolu parseller ile 257 ada, 1 nolu, 258 ada, 1 nolu, 262 ada, 1 nolu ve 264 ada, 1 nolu parseller olmak üzere toplam **7 adet parseldir**.

Taşınmazların yakın çevresinde orta ve üzeri gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş siteler ve alt-orta gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan müstakil yapılar ile boş ve ekili araziler yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı bölge Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2,5 km. mesafededir.



**Uydu görüntüsü**

## 8.2. Bölge Analizi

### *Arifiye İlçesi:*

Arifiye, Sapanca Gölünün doğusunda, Adapazarı'nın güneyinde yer almaktadır. Doğusunda Hanlı Beldesi ve Nehirkent Beldesi, batısında Sapanca Gölü ve Sapanca ilçesinin sınırı, kuzeyinde D-100 Karayolu ve Adapazarı, güneyinde Sapanca'ya bağlı Akçay Köyü bulunmaktadır.

Arifiye'nin tarihi İpek Yolu üzerinde kalması sebebiyle diğer ulaşım yolları da bu güzergahtan geçmiştir. Eski Ankara-İstanbul Karayolu 1963 yılına kadar beldenin içinden geçmekteydi. TEM Otoyolu da 1987 yılında beldeden geçirilmiştir. 1887 yılında tamamlanan İstanbul-Bağdat demiryolu da Arifiye'den geçmektedir. 1899 yılında Adapazarı—Arifiye yolu hizmete girdiğinde belde tam bir kavşak noktası, dolayısı ile Anadolu'ya açılan bir kapı konumuna gelmiştir.

1940 yılında açılan Arifiye Köy Enstitüsü ve Arifiye Topçu Alayı (bugün Tank Palet Fabrikası olarak hizmet vermektedir) beldenin tanınmasında büyük etken olmuşlardır. Arifiye'de genelde tarım ve hayvancılık ön planda iken, 1970'li yıllardan sonra giderek azalmaya başlamıştır. Beldede kurulan Uniroyal (şimdiki Goodyear Fabrikası), Koç grubuna ait Otoyol, Otokar ve Fruehauf fabrikaları ile irili ufaklı açılan atölyeler istihdamı arttırmıştır. Ulaşım imkânlarının çokluğu ve Adapazarı'na yakınlığı nedeniyle iş imkânlarının artması sonucu Arifiye hızla göç almaya başlamıştır.

Birbiri ile sınır komşusu olan Arifiye, Hanlı ve Nehirkent beldelerinin, 5216 sayılı yasa gereği imar uygulama yönünden bağlı olan köylerle birlikte toplam alanı 15.000 hektardır. Bu günkü sayıma göre toplam 44.638 nüfusu kapsamaktadır. Bu üç beldenin doğusunda Sakarya nehri kuzeyinde E-5 Karayolu, batısında Sapanca Gölü ve güneyinde Geyve Boğazı ile sınırlanmaktadır. Ülkemizin tüm ulaşım yolları bu bölgeden geçmekte olup ekonomik ve savunma yönünden ülkemizin önemli bir noktası olmuştur. Ayrıca ülkenin Batı ve Doğuyu birbirine bağlayan tren yolu ile irtibatlandırılmıştır.

Başta TOYOTA (Nehirkent), GOODYEAR, OTOKAR, TANKPALET gibi tesisler bu bölgede çok büyük istihdam ve sosyal ve ekonomik yönden kalkınma sağlamaktadır. Büyük Sanayi kuruluşlarına yan sanayi olarak hizmet veren küçük ölçekli sanayi tesisleri de bölge ve ülke ekonomisine çok büyük katkı sağlamaktadır.

### **8.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

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

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

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

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 9. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 7 adet parselin ada ve parsel numaraları ile yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
256	2	609,38
256	3	609,38
256	7	609,38
257	1	3.443,42
258	1	16.337,96
262	1	33.827,60
264	1	4.463,10
<b>TOPLAM</b>		<b>59.900,22</b>

- 256 ada, 2, 3 ve 7 nolu parseller birbirine bitişik durumdadır. Zambak sokak ile isimsiz sokağa cephelidirler.
- 257 ada, 1 nolu parsel, 258 ada, 1 nolu parsel ve 262 ada, 1 nolu parseller halihazırda birbirine bitişik durumda olup planda görülen aralarındaki imar yolu henüz açılmamıştır.
- 264 ada, 1 nolu parsel Leylak sokağa cephelidir. İmar planında "Ticaret alanı" nda kalan parsel üzerinde halihazırda şantiye amaçlı birkaç adet prefabrik yapı ile tek katlı satış ofisi bulunmaktadır. Diğer parsellerin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Yer aldıkları bölge az eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıdadır.
- Parsellerin yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- Parseller "**satılabilirlik**" özelliğine sahiptirler.

### **Projenin Halihazır Durumu:**

- Yeşil GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde parseller üzerinde konut projesi gerçekleştirilmesinin planlandığı ancak halihazırda somut bir proje oluşturulmadığı öğrenilmiştir. Henüz yapı ruhsatı başvurusu yapılmamış olup halihazırda inşai faaliyetlere de başlanmamıştır.
- Parsellerin yapılaşma şartlarını ve buradan hareketle hesaplanan emsale dahil edilebilecek yaklaşık inşaat alanını gösterir tablo aşağıdadır.

ADA NO	PARSEL NO	EMSAL	MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ (m)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMSALE DAHİL KONUT İNŞAAT ALANI (~m <sup>2</sup> )	EMSALE DAHİL TİCARET İNŞAAT ALANI (~m <sup>2</sup> )
256	2	1,05	10	609,38	639,85	--
256	3	1,05	10	609,38	639,85	--
256	7	1,05	10	609,38	639,85	--
257	1	1,05	10	3.443,42	3.615,59	--
258	1 (*)	0,90	10	16.337,96	13.968,80	735,20
262	1 (*)	0,90	10	33.827,60	28.922,60	1.522,24
264	1	1	9,50	4.463,10	--	4.463,10
<b>TOPLAM</b>				<b>59.900,22</b>	<b>48.426,24</b>	<b>6.720,54</b>

- Buna göre mevcut imar durumları itibarıyla parseller üzerinde 48.426,24 m<sup>2</sup> si konut alanı, 6.720,54 m<sup>2</sup> si ticaret alanı olmak üzere emsale dahil yaklaşık toplam 55.146,78 m<sup>2</sup> inşaat alanlı proje gerçekleştirilebilir. Toplam inşaat alanı ise yaklaşık 66.000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. (emsal dışı alanlar da dikkate alınarak emsale dahil alanın % 20 mertebesinde fazlası olacağı kabul edilmiştir.) İmar durumundan hareketle belirlenmiş olan bu alanların proje ve ruhsat onayı aşamasında değişimleri/kesinleşmeleri durumunda değerlemenin revize edilmesi gerekmektedir.

(\*) Parsellerin bir bölümü "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup emsale dahil toplam inşaat alanının yaklaşık %5'inin ticaret alanı olarak planlanacağı öngörülmüştür.



## 10.EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerlerinde ticari üniteleri de içeren bir "konut" projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

## 11.DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

### Olumlu etkenler :

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Mevcut imar durumları,
- Bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması,
- Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğünün çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine uygun olması,
- Bölgede benzer niteliklere sahip arsaların azlığı,
- Tamamlanmış altyapı.

## 12.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 Yaklaşımı
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

### 12.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.



Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Arsa Emsalleri (Konut imarlı)**

- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (E:0,80) imarlı, 1.859 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 420.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 274 76 05) **(225,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (E:0,80) imarlı, 1.045 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 275.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 400 11 41) **(263,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (E:0,60) imarlı, 1.218 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 300.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 400 11 41) **(246,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (E:0,60) imarlı, 516 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 160.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 241 39 46) **(308,-TL/m<sup>2</sup>)**

### **Arsa Emsalleri (Ticari imarlı)**

- Aynı bölgede yer alan, sokağa cepheli Konut+Ticaret Alanı imarlı, 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 2.200.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 281 66 96) **(220,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Aynı bölgede yer alan, Ticaret Alanı (E:0,50) imarlı, toplam 950 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 2 adet parsel 220.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 281 66 96) **(230,-TL/m<sup>2</sup>)**
- 1. OSB'ye yakın konumdaki Ticaret Alanı imarlı, 1.379 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 500.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 532 707 79 23) **(362,-TL/m<sup>2</sup>)**

### **Konut Emsalleri**

- Aynı bölgede yer alan site bünyesindeki 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen daire 180.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 230 19 95) **(~1.125,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Aynı bölgede yer alan site bünyesindeki 225 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen dubleks daire 260.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 281 34 37) **(~1.155,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Aynı bölgede yer alan site bünyesindeki 169 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen ters dubleks daire 155.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 554 740 51 76) **(~915,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Aynı bölgede yer alan site bünyesindeki 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen daire 220.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 505 598 01 43) **(~1.225,-TL/m<sup>2</sup>)**
- Aynı bölgede yer alan site bünyesindeki 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen ters dubleks daire 180.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 278 22 16) **(900,-TL/m<sup>2</sup>)**

### **İşyeri-dükkan Emsalleri**

- Aynı bölgede yer alan binanın zemin katındaki 276 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen dükkan 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0 264 278 31 55) **(~7.245,-TL/m<sup>2</sup>)**

**Konut imarlı parseller**

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Satış Fiyatı		225 TL	263 TL	246 TL	308 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(10%) 202,5 TL	(10%) 237 TL	(10%) 221 TL	(10%) 277 TL
Alan Düzeltmesi		% 0	%0	% 0	% 0
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi		15%	15%	20%	20%
Konum		0%	0%	0%	0%
Manzara		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		5%	5%	10%	10%
Düzeltilmiş Değer	272 TL	227 TL	265 TL	265 TL	332 TL

**Ticari imarlı parseller**

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		220 TL	230 TL	362 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(10%) 198 TL	(10%) 207 TL	(10%) 326 TL
Alan Düzeltmesi		% 0	- %10	-% 5
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi		-20%	-20%	0%
Konum		-30%	-10%	-10%
Manzara		0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-40%	-30%	-5%
Düzeltilmiş Değer	330 TL	308 TL	299 TL	380 TL

## **Konutlar**

Bölgede yer alan 5-10 yıllık sitelerdeki dairelerin ortalama birim değerleri 1.065 TL mertebesinde olup parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin daha nitelikli olacağı ve yeni inşa edileceği de dikkate alınarak alt bölümler geliştirme tekniğinde kullanılan birim satış değeri 1.300 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

## **Ticari üniteler**

Bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan temaslarda yakın çevredeki dükkan ve iş yerlerinin 4.000,-TL ila 5.000,-TL mertebesinde satıldığı öğrenilmiştir. Proje bünyesindeki ticari fonksiyonlu alanın büyüklüğü (6.720,54 m<sup>2</sup>) dikkate alınarak alt bölümler geliştirme tekniğinde kullanılan birim satış değeri 3.000 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

## **Ulaşılan Sonuç**

Emsal analizinden hareketle rapor konusu arsalar için takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
256	2	250	609,38	150.000
256	3	250	609,38	150.000
256	7	250	609,38	150.000
257	1	270	3.443,42	930.000
258	1	260	16.337,96	4.250.000
262	1	240	33.827,60	8.120.000
264	1	330	4.463,10	1.470.000
<b>TOPLAM</b>			<b>59.900,22</b>	<b>15.220.000</b>

## 12.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

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 parsellerin üzerinde imar durumu itibarıyla ticari üniteleri de içerecek nitelikli bir konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı: 59.900,22 m<sup>2</sup>

Emsale Dahil Toplam Konut İnşaat Alanı: 48.426,24 m<sup>2</sup>

Emsale Dahil Toplam Ticaret İnşaat Alanı: 6.720,54 m<sup>2</sup>

Toplam inşaat alanı: 66.000 m<sup>2</sup>

**Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.**

Birim İnşaat Maliyeti : 650 TL/m<sup>2</sup> (\*)

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) nitelikli bir proje geliştirileceği dikkate alınarak inşaat maliyetinin %25'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti (650 TL x 1,25) 815 TL olarak belirlenmiştir.

(\*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan 3B tipi yapılar için belirlenen 650,-TL/m<sup>2</sup> değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ortalama Birim Satış Değeri (konutlar için): 1.300,-TL/m<sup>2</sup> (emsal analizinden hareketle)

Ortalama Birim Satış Değeri (Ticari üniteler için): 3.000,-TL/m<sup>2</sup> (emsal analizinden hareketle)

Projenin girişimci karı (Satış karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-50 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle % 40 olarak belirlenmiştir.

**Buna göre rapor konusu parsellerin toplam değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.**

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

$$A = \text{Toplam Hasılat} ; B = \text{Toplam Maliyet}$$

**Özet olarak rapor konusu arsaların toplam değeri;**

$$A = (48.426,24 \text{ m}^2 \times 1.300,-\text{TL}/\text{m}^2) + (6.720,54 \text{ m}^2 \times 3.000,-\text{TL}/\text{m}^2) \cong 83.115.000,-\text{TL}$$

$$B = 66.000 \text{ m}^2 \times 815,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong 53.790.000,-\text{TL} \text{ olmak üzere}$$

$$\text{Arsa değeri} = (83.115.000,-\text{TL} - 53.790.000,-\text{TL}) \times (1 - 0,40) \cong 17.595.000,-\text{TL}$$

olarak belirlenmiştir.

## 13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 13.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

ARİFİYE'DE KONUMLU 7 ADET PARSEL İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	15.220.000
ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	17.595.000

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 15.220.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 13.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar boş arsa durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki soru bulunmamaktadır.

### 13.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

### 13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

### **13.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### **13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **13.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkuller, boş arazi niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

### **13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapor konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde "arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **7 adet parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konularına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam değeri için,**

**15.220.000,-TL** (Onbeşmilyonikiyüzyirmibin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(15.220.000,-TL \div 2,826 \text{ TL/Euro} (*) \cong 5.386.000,-\text{Euro})$

$(15.220.000,-TL \div 2,323 \text{ TL/USD} (*) \cong 6.552.000,-\text{USD})$

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,826 TL; 1,-USD = 2,323 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 17.959.600,-TL'dir.

**Rapor konusu parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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. 31 Aralık 2014

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2014)

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

### Eki :

- Uydu görüntüleri
- Tapu suretleri
- Takbis çıktıları
- İmar durum belgeleri
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans örnekleri

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

**Uygar TOST**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401681)



## Uydu görüntüleri













İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>				Fotograf		
İlçesi	ARIFIYE							
Mahallesi	ARIFIYE							
Köyü								
Sokağı								
Mevkil	DOMBAY KUYUSU							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
		Ç24c03d.1.c	256	7	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
						609,38 m2		
Niteliği	ARSA							
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87347844							
Edinme Sebebi	ARIFIYE Mah. 256 Ada 6 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.							
Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	3668	98	9663		10/12/2014	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.		
Sıra No.	Feriðâr UZUN Tapu Müdürü					Sıra No.		
Tarih	NOT: * Mükhyein gayri aynı haklar ile zorunlu için Tapu Kurulüne müracaat edilmelidir. ** Toprak Kanunuy Mükümlen parağınca adresi değışikliğı için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih		

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

129

İli	SAKARYA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>				Fotoğraf		
İlçesi	ARIFIYE							
Mahallesi	ARIFIYE							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
0,00	024C03D1C	264	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
				4,463,10	m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA						
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 82950301						
	Edinme Sebebi	ARIFIYE Mah. 7765 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.						
	Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.	3014	96	9457		26/11/2013	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline Ağındur Ferhat UZUN Tapu Müfettişi					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT: * Mülkiyet için ayrı tapu ile satış için tapu kütüğünde mülkiyet edinebilir * Tapu harcı mülkiyet geçişini göstermektedir. Tapu harcı Mülkiyet geçişini gösterir.								
D.M.O. Başm İş. Mkt		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Blok No 129			





İli	SAKARYA	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf		
İlçesi	ARIFIYE					
Mahallesi	ARIFIYE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	DONBAY KUYUSU					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	G24C03D1C	362	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				33.827,60	m2	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 82959495					
Edinme Sebebi	ARIFIYE Mah. 298 Parsel taşınmazın İmar (TSM) işleminden.					
Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	CR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	3014	96	9453		26/11/2013	Cilt No.
Sahife No.	 Noter Ferhat UZZUN Tarih Mühürü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT : Bu belge, tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın devri için geçerlidir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.</small>						



D.M.D. Başm. İgl. M6

Dönür Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.




Stok No 129



İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi	ARIFIYE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	DONBAY KUYUSU						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	90938	258	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				16.337,96 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 82950479					
	Edinme Sebebi	ARIFIYE Mah. 398 Parsel(13158.54m2), ARIFIYE Mah. 7764 Parsel(1664.02m2), ARIFIYE Mah. 7765 Parsel(1523.40m2) taşınmazlarının İmar (TSM) işleminden					
	Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldiği	Yayıncı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittiği	
Cilt No.	3014	96	9436		26/11/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Vakıflar Kanunu ile ilgili işlemler için 1961 Kanununa istinad edilmiştir. ** Sakat Kurum Hükümeti tarafından satın alınmış olup Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							
D.M.O. Baerim İş. Mt.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Sizik No 129		

İli	SAKARYA	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	ARIFİYE					
Mahallesi	ARIFİYE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	CANBAOĞLU					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	9038	257	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					3.443,42 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planlıdada				
		Zemin Sistem No : 82950478				
	Edinme Sebebi	ARIFİYE Mah. 7764 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.				
Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	3014	96	9435		26/11/2013	Cilt No.
Sahife No.	 <p>Scilicet Uygundur.</p> <p>Ferhat ÜZÜN</p> <p>Tapu Müdürü</p>					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : - Mükerrer olan her kopya, tapu siciline kaydedilmeden önce noter tarafından tasdik edilmiştir.</p> <p>- Tapu Sicilinde kayıtlı olan taşınmazın (Kıymet) için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>						
D.M.O. Başım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	



İli	SAKARYA	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotograf							
İlçesi	ARIFIYE										
Mahallesi	ARIFIYE										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	CANBAOĞLU										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G34C03D1C	Ada No.	256	Parsel No.	3	Yüzölçümü			
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
									609,38 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA									
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 82950474									
	Edinme Sebebi	ARIFIYE Mah. 7764 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.									
	Sahibi	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	3014	96	9432		26/11/2013		Cilt No.				
Sahife No.	 <p>Satış Bedeli 0,00 TL'dir. Kerem UZUN Tapu Memuru</p>						Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
						NOT : Bu belge noter tarafından tasdik edilmiştir. Tasdik ve onay işlemleri noter tarafından yapılmıştır.					
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No 129				



İli	ŞAKARYA	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi	ARIFIYE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	CANBAOĞLU						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	G24C03D1C	256	2	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				609,38 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 82950472					
	Edinme Sebebi	ARIFIYE Mah. 7764 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.					
	Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	3014	96	9431		26/11/2013	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Sertifika Uygulandı</p> <p style="text-align: center;">Fehmi UZUN</p> <p style="text-align: center;">Tic. Müdürü</p>  <p style="font-size: small;">NOT : - Mübeyyen parçalarıyla beraber satılan tapu senedi mirascele edilebilir. - Tapu Senedi Hükümlerine göre satış işlemi için Tapu Sicil Müdürlüğüne gidilecektir.</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
D.M.O. Başm. İht. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129		

## Takbis belgeleri

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.12.2014 23:07:32	2014-5161	20141224-852-F01212	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	CANBAOĞLU	
Zemin No	82950472	Cilt / Sayfa No	96 / 9431	
İl / İlçe	SAKARYA / ARİFİYE	Ada / Parsel	256 / 2	
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	609,38000	
Mahalle / Köy Adı	ARİFİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İmar (TSM) - 26.11.2013 - 3014		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.12.2014 23:09:03	2014-5162	20141224-852-F01213	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	CANBAOĞLU	
Zemin No	82950474	Cilt / Sayfa No	96 / 9432	
İl / İlçe	SAKARYA / ARİFİYE	Ada / Parsel	256 / 3	
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	609,38000	
Mahalle / Köy Adı	ARİFİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İmar (TSM) - 26.11.2013 - 3014		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.12.2014 23:10:10	2014-5163	20141224-852-F01214	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	DOMBAY KUYUSU	
Zemin No	87347844	Cilt / Sayfa No	98 / 9663	
İl / İlçe	SAKARYA / ARİFİYE	Ada / Parsel	256 / 7	
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	609,38000	
Mahalle / Köy Adı	ARİFİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İfraz İşlemi (TSM) - 10.12.2014 - 3668		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.12.2014 23:11:24	2014-5164	20141224-852-F01215	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	CANBAOĞLU	
Zemin No	82950478	Cilt / Sayfa No	96 / 9435	
İl / İlçe	SAKARYA / ARİFİYE	Ada / Parsel	257 / 1	
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	3443,42000	
Mahalle / Köy Adı	ARİFİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İmar (TSM) - 26.11.2013 - 3014		


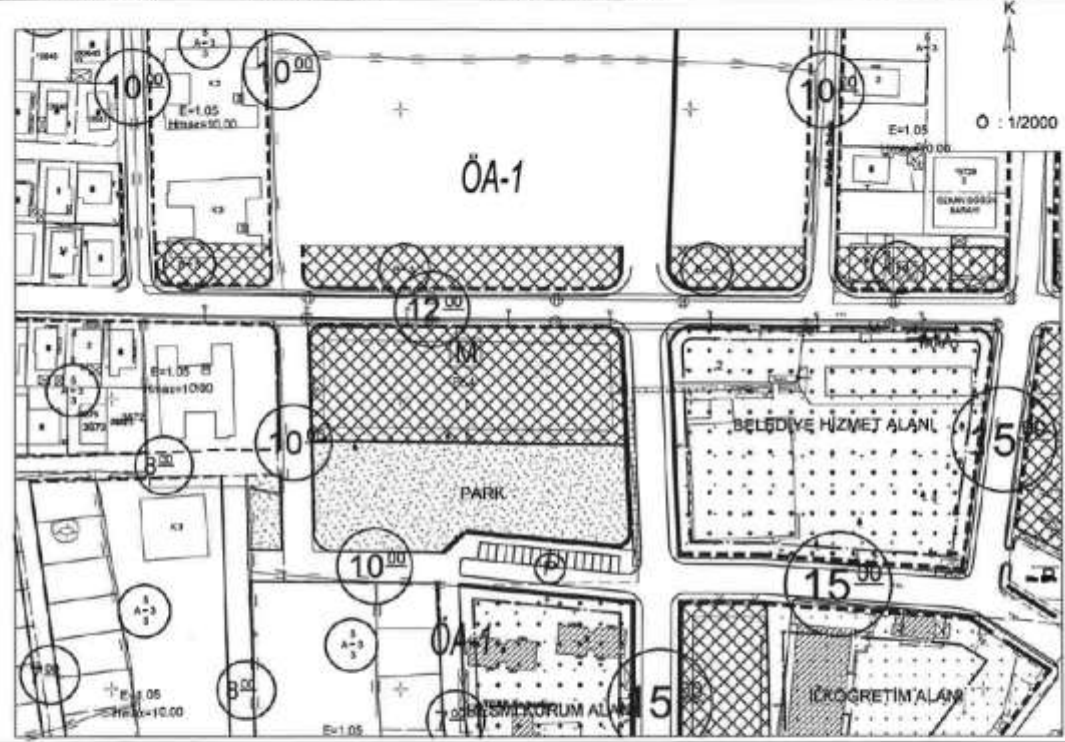
Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.12.2014 23:12:37	2014-5165	20141224-852-F01216	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	DONBAY KUYUSU	
Zemin No	82950479	Cilt / Sayfa No	96 / 9436	
İl / İlçe	SAKARYA / ARİFİYE	Ada / Parsel	258 / 1	
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	16337,96000	
Mahalle / Köy Adı	ARİFİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İmar (TSM) - 26.11.2013 - 3014		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.12.2014 23:14:01	2014-5166	20141224-852-F01217	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	DONBAY KUYUSU	
Zemin No	82950498	Cilt / Sayfa No	96 / 9453	
İl / İlçe	SAKARYA / ARİFİYE	Ada / Parsel	262 / 1	
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	33827,60000	
Mahalle / Köy Adı	ARİFİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İmar (TSM) - 26.11.2013 - 3014		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.12.2014 23:15:14	2014-5167	20141224-852-F01218	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	82950501	Cilt / Sayfa No	96 / 9457	
İl / İlçe	SAKARYA / ARİFİYE	Ada / Parsel	264 / 1	
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	4463,10000	
Mahalle / Köy Adı	ARİFİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İmar (TSM) - 26.11.2013 - 3014		



## İMAR DURUMU

 <p><b>T.C.</b> <b>ARIFIYE BELEDİYESİ</b> İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>	ADRES :  ... / ... /2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.	İmar Durum No: 2014 / .....												
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret</td> <td><input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadır.</td> <td><input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha</td> <td><input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A.</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ticaret</td> <td><input type="checkbox"/> İskan Sahasıdır.</td> <td><input type="checkbox"/> Programdır</td> <td><input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçi</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi</td> <td><input type="checkbox"/> Sanayi Sahası</td> <td><input type="checkbox"/> Program Dışıdır.</td> <td><input type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret	<input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadır.	<input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha	<input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A.	<input checked="" type="checkbox"/> Ticaret	<input type="checkbox"/> İskan Sahasıdır.	<input type="checkbox"/> Programdır	<input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçi	<input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi	<input type="checkbox"/> Sanayi Sahası	<input type="checkbox"/> Program Dışıdır.	<input type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı
<input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret	<input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadır.	<input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha	<input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A.											
<input checked="" type="checkbox"/> Ticaret	<input type="checkbox"/> İskan Sahasıdır.	<input type="checkbox"/> Programdır	<input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçi											
<input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi	<input type="checkbox"/> Sanayi Sahası	<input type="checkbox"/> Program Dışıdır.	<input type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı											
 <p style="text-align: center;">ÖA-1</p>														
Yol Geniliği : 12.00 Yapı Düzeni - Kat Adedi : M Bina Yüksekliği : 9.50 Bina Derinliği : ----- Ön Bahçe Mesafesi : 5.00 Yan Bahçe Mesafesi : 5.00 Arka bahçe mesafesi : 5.00 EMSAL : 1.00 KAKS :		Mahallesi : ARIFBRY MAH. Kad. Pafta No. : G24C03D1C Ada No. : 264 Parsel No. : 1 Yüzölçümü : 4.483,10 m <sup>2</sup> İmar Pafta No. : ----- İmar Planı Tarihi : 15.08.2014 Temel Yüksekliği : -----												
Ömer Faruk KARTAL Jeofizik Mühendisi ... / ... /2014		Osman Oğuz ÖZER İmr. ve Şhr. Şefi İmar ve Şehircilik Md. V. ... / ... /2014												
Ömer Faruk KARTAL Jeofizik Mühendisi ... / ... /2014		Burhanettin KARABALIK İmr. ve Şhr. Müd. V. ... / ... /2014												
1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır 5-Şİ BU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÜ ONAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.														



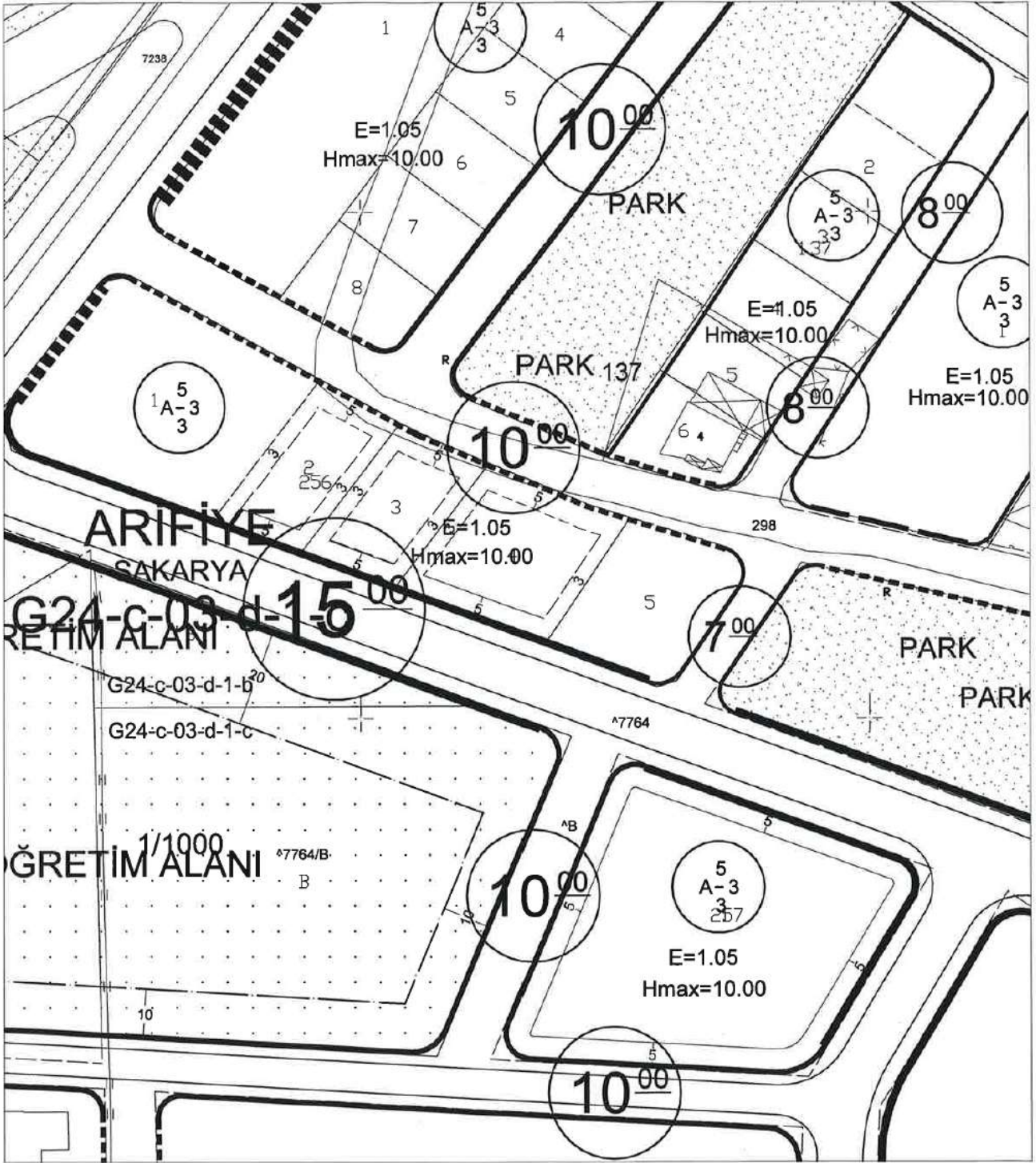
257 Ada 1 parsel; Yollardan 5.00mt çekme mesafeli. TACS: 0.35. KAKS: 1.05'dir.



ARIFIYE BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ONANDI  
1/20

Burhanettin KARABALIK  
İmar ve Şehircilik Md. V.





ARİFİYE BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ONANDI  
1 / 20

Burhanettin KARABALIK  
İmar ve Şehircilik Md. v.

## İMAR DURUMU



T.C.  
ARIFIYE BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

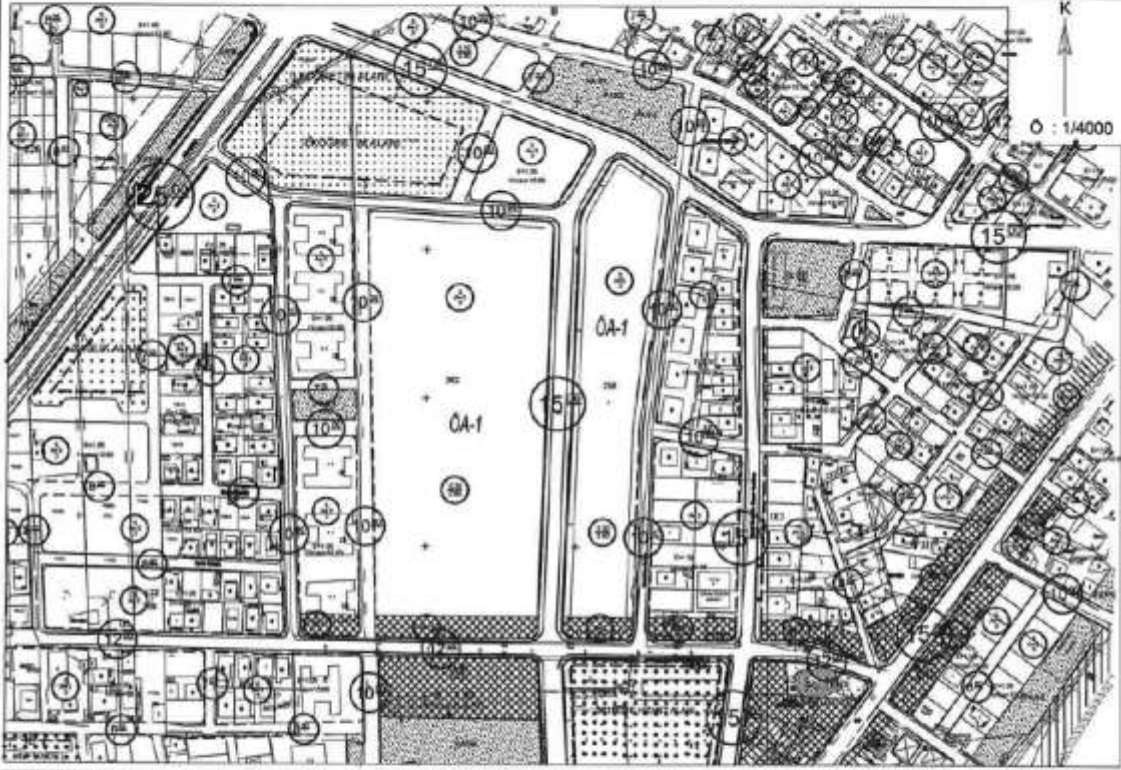
ADRES :

İmar Durum No:

2014 / .....

... / ... / 2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Yol Boyu Ticaret | <input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır.       | <input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha | <input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ticaret          | <input checked="" type="checkbox"/> İskan Sahadadır. | <input type="checkbox"/> Programdadır                | <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçı  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Küçük Sanayi     | <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası               | <input type="checkbox"/> Program Dışıdır.            | <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı |



Yol Genişliği	: 15.00	Mahallesi	: ARIFBEY MAH.
Yapı Düzeni - Kat Adedi	: A-3	Kad. Pafta No.	: 90938
Bina Yüksekliği	: 10.00	Ada No.	: 258
Bina Derinliği	: -----	Parsel No.	: 1
Ön Bahçe Mesafesi	: 5.00	Yüzölçümü	: 16.337,96m <sup>2</sup>
Yan Bahçe Mesafesi	: 5.00	İmar Rafta No.	: -----
Arka bahçe mesafesi	: 5.00	İmar Planı Tarihi	: 15.08.2014
TAKS	: 0.30	Temel Yüksekliği	: -----
KAKS	: 0.30	PARSELİN BİR KISMI YOL BOYU TİCARET ALANINDADIR.	

Omer Faruk KARTAL  
Jeofizik Mühendis

Osman Oğuz ÖZER  
İmr.ve Şeh. Şeh. M. V.

Burhanettin KARABALIK  
İmar ve Şehircilik Md. İmr.ve Şeh. M. V.

... / ... / 2014

... / ... / 2014

... / ... / 2014

- 1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez.
- 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastradan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir.
- 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir.
- 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır
- 5-Tip İmar Yönetmeliğine uyulacaktır
- 6-Bütün Yapılarda Yangın Yönetmeliğine uyulacaktır



# İMAR DURUMU



T.C.  
ARIFIYE BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

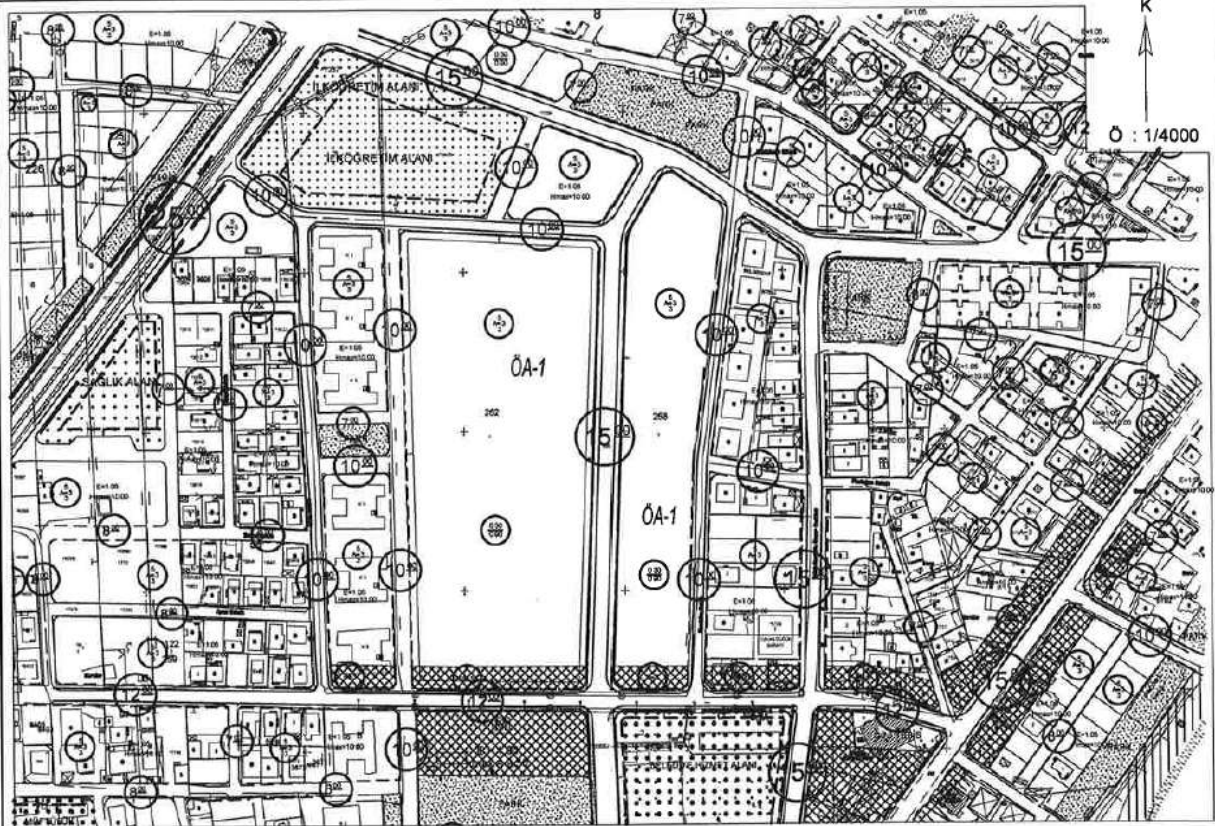
ADRES :

İmar Durum No:

2014 / .....

... / ... /2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Yol Boyu Ticaret | <input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır.       | <input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha | <input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ticaret          | <input checked="" type="checkbox"/> İskan Sahadadır. | <input type="checkbox"/> Programdadır                | <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçi  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Küçük Sanayi     | <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası               | <input type="checkbox"/> Program Dışıdır.            | <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı |



Yol Genişliği	: 15.00	Mahallesi	: ARIFBEY MAH.
Yapı Düzeni - Kat Adedi	: A-3	Kad. Pafta No.	: G24C03D1C
Bina Yüksekliği	: 10.00	Ada No.	: 262
Bina Derinliği	: -----	Parsel No.	: 1
Ön Bahçe Mesafesi	: 5.00	Yüzölçümü	: 33.827,60m <sup>2</sup>
Yan Bahçe Mesafesi	: 5.00	İmar Pafta No.	: -----
Arka bahçe mesafesi	: 5.00	İmar Planı Tarihi	: 15.08.2014
TAKS	: 0.30	Temel Yüksekliği	: -----
KAKS	: 0.90	PARSELİN BİR KISMI YOL BOYU TİCARET ALANINDADIR.	

Ömer Faruk KARTAL  
Jeofizik Mühendisi.

Osman Oğuz ÖZER  
İmr.ve Şeh. Şefi

Burhanettin KARABALIK  
İmar ve Şehircilik Md. v.

Burhanettin KARABALIK  
İmr.ve Şeh.Müd.v.

... / ... /2014

... / ... /2014

... / ... /2014

- 1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez.
- 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastradan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir.
- 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir.
- 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır
- 5-Tip İmar Yönetmeliğine uyulacaktır
- 6-Bütün Yapılarda Yangın Yönetmeliğine uyulacaktır

## Parsellerin Görünümleri



















## 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 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. Neizat ÖZTANGUT  
BAŞKAN