



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 +90 216 338 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SÜLEYMANPAŞA / TEKİRDAĞ

(3 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2014 / 3345

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	6
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	10
7.1.	İMAR DURUMU	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	10
8.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ	11
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	12
8.4.	ULAŞIM	13
9.	AÇIKLAMALAR	13
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	13
11.	DEĞERLENDİRME	14
12.	FİYATLANDIRMA.....	14
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	14
12.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	17
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	18
13.1.	KIRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	18
13.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ ..	18
13.3.	BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	18
13.4.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	19
13.5.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	19
14.	SONUÇ.....	20

1. RAPOR ÖZETİ

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii.
Ferhat Türen ve Atmaca Sokak cepheli,
G18b10d2d Pafta, 201 Ada 1 Nolu,
8103 ve 8104 Nolu Parseller
Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ
- 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** : 3 Adet Parsel
- DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet
- TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Barbaros Mahallesi,
201 ada, 1 nolu parsel, 0 ada, 8103 ve 8104 parsel,
(Bkz. Tapu Kayıtları)
- İMAR DURUMU ÖZETİ** : "Konut Alanı", Kaks:0,90, Taks:0,30
(Bkz. İmar Durumu)
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin** değer 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)	
SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ, BARBAROS MAHALLESİ'NDE YER ALAN 201 ADA, 1 PARSEL – 0 ADA, 8103 PARSEL - 0 ADA, 8104 PARSEL NOLU 3 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ DEĞERİ	1.420.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Nadir ERTÜRK (SPK Lisans Belge No: 400931)

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES : Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Türen ve Atmaca Sokak cepheli, G18b10d2d Pafta, 201 Ada 1 Nolu parsel ile 8103 ve 8104 Nolu Parseller
Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ

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

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2014/3345**

DEĞERLEME TARİHİ : 25 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2014

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

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR : M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114
Nadir ERTÜRK
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400931

RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER :

RAPOR TARİHİ	30.06.2011	01.10.2011	23.01.2012
RAPOR NUMARASI	2011/2349	2011/2927	2012/2717
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Nadir ERTÜRK (400931)	Nadir ERTÜRK (400931)	Nadir ERTÜRK (400931) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	855.000	950.000	1.030.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	: 300.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15 Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: (212) 709 37 45
FAKS NO	: (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,01-TL
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN

GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ ili, Merkez ilçesi, Barbaros köyü, Tavanlıçeşme mevki, 201 ada1 nolu ile 8103 ve 8104 no'lu parseller (toplam 8.166 m² yüzölçümlü 3 adet arsa)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 ve 38 nolu parsellerde toplam 21.069,45 m² 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, Eşkinöz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'taki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında %70 pay
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, eşkinöz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta (771 m² 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. etapta 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. etapta 41 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etapta 5.281 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etapta 121 adet ticari ünite
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü Körfez projesinde toplam 121.014 m² yüzölçümüne sahip 20 adet parsel (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m²),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesinde, toplam 59.900,22 m² 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. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik 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.TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

201 Ada, 1 nolu Parsel:

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

8103 nolu Parsel:

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

8104 nolu Parsel:

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

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 29.12.2014 tarihi itibariyle temin edilen tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki şerhin bulunduğu görülmüştür.

Rehinler Bölümü:

- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 31.10.2011 tarih ve 16233 yevmiye no ile 1.954.000,- tutarında ipotek şerhi.

Not: TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Parseller üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekine konulmuştur.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

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

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

7.2. İmar dosyası incelemesi

Taşınmazlar üzerinde yapı ruhsatı gerektirecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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.

7.5. Son Üç Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri (Yeşil GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller)

Taşınmazlar için son üç yılda alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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 bulunmamaktadır. Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8.TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

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

8.2. Bölge Analizi

Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında Edirne, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. 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. Yüzölçümü 6.313 km²'dir. 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. 2013 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfusu 874.475'dir. Bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB'si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınıî yatırımlarıyla bütün sektörlerde

ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu - Çerkezköy bölgesinde yerleşen çok sayıda sanayi kuruluşu bulunmaktadır.

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 şu anda 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.

8.4. Ulaşım

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

Parsellerin doğu yönünde imar yolu, batısında Markon Konut Sitesi, kuzeyinde Ferhat Türen Sokak ve boş parseller, güneyinde isimsiz imar yolu ve bahçeli üç katlı yapılmış konutlar bulunmaktadır. Ulaşımı kolaydır.

9. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümü büyüklükleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

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

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

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli ve büyüklükleri dikkate alındığında üzerinde "konut" projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

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

Olumsuz etken :

- * 8103 parselin yüzölçümünün küçüklüğü ve sınırının düz olmaması sebebiyle tasarım ve uygulama esnasında yaşanacak problemler.
- * İmar yollarının kısmen açılmış olması açılmamış imar yollarının olması
- * Bölge gelişimin yavaş olması ve ikincil konut niteliğinde olması

12. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

12.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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 gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa Emsalleri

Telefon	Konum Bilgisi	Kullanım Alanı (m ²)	Özellik	Fiyat
Kral Emlak 0535 382 73 68	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	529 m ²	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	120.000,-TL (226 TL/m ²)
Dođa Emlak 0545 681 37 80	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	240 m ²	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	55.000,-TL (229 TL/m ²)
Baykallar Emlak 0541 201 93 08	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	301 m ²	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	80.000,-TL (265 TL/m ²)
Gizli Emlak 0532 422 80 64	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	529 m ²	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış	115.000,-TL (217 TL/m ²)
Emlak Ofisi 0532 587 43 47	Taşınmazların yer aldığı bölgede konumlu	352 m ²	3 kat, Konut imarlı, terkleri yapılmış, panoramik deniz manzaralı	120.000,-TL (340 TL/m ²)

Konut Emsalleri

	YERİ, KONUMU, YAKINLIđI	M ²	ÖZELLİKLERİ	FİYATI
EMSAL 1 Ömer Emlak: 282 2627253	Barbaros, Cumhuriyet Mahallesinde	Söylenen: 145	17 yaşında, Sitede, 3. Katta satılık 3+1 daire	135.000,-TL
EMSAL 2 Realty: TR 252-4126112	Barbaros, Hürriyet Mahallesinde	Söylenen: 155 Tahmini: 135	3 yıllık, site içinde, iyi yapılı, 2. Katta satılık 3+1 daire	255.000,-TL
EMSAL 3 Realty: TR 252-4126112	Barbaros, Hürriyet Mahallesinde	Söylenen: 210 Tahmini: 180	12 yıllık, güvenli site içinde, iyi yapılı, 9. Katta satılık 3+2 dubleks daire	260.000,-TL
EMSAL 2 252-4126112	Barbaros, Cumhuriyet Mahallesinde	Söylenen: 147 Tahmini: 120	10 yıllık, Yeşil Vadi sitesinde, iyi yapılı, 3. Katta satılık 3+1 daire	145.000,-TL

Emsal Analizi

Arsa Emsallerine göre:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Satış Fiyatı		226 TL	229 TL	265 TL	217 TL	340 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 15) 196	(% 15) 199 TL	(% 20) 230 TL	(% 15) 199 TL	(% 20) 295 TL
Alan Düzeltmesi	25.460,04	529 % 0	240 -% 10	301 -% 10	529 % 0	352 -%10
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Konut (E:0,90 Taks:0,30)	Konut Kat adedi:3 -%0	Konut Kat adedi:3 -%0	Konut Kat adedi:3 -%0	Konut Kat adedi:3 -%0	Konut Kat adedi:3 -%0
Konum		-%10	-%5	-%10	-%5	-%20
Manzara		%0	%0	%0	%0	%20
Toplam Düzeltme		% 25	%20	% 25	%20	%55
Düzeltilmiş Değer	178 TL	178 TL	172 TL	185 TL	180 TL	178 TL

Konut Emsallerine göre:

	Konu Mülk Üzerinde İnşa Edileceği varsayılan Proje	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alan Düzeltmesi		145 % 10 132	155 % 10 141	210 % 10 190	145 % 15 132
Alan Düzeltmesi Sonrası Birim Satış Fiyatı		1.022 TL	1.808 TL	1.368 TL	1.100 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 930 TL	-15% 1.573 TL	-10% 1.1243 TL	-10% 1.000 TL
Konum ve Şerefiye	Emsal taşınmazların site içerisinde olmaları dikkate alınmıştır.	0%	0%	0%	0%
İnşai Kalite		%25 17 yaşında	%5 3 yaşında	%15 12 yaşında	%15 10 yaşında
Manzara		0%	-10%	-10%	0%
Düzeltilmiş Değer	1.280 TL	1.160 TL	1.500 TL	1300 TL	1.150 TL

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

Ada No	Parsel No	m ² Birim Değeri (TL)	Yüzölçümü (m ²)	Yaklaşık Değeri (TL)
201	1	180	4.058,40	730.000
-	8103	160	624,71	100.000
-	8104	170	3.482,94	590.000
TOPLAM			8.166,05	1.420.000

Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsellerin toplam değeri **1.420.000,-TL** mertebesindedir.

12.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

Rapor konusu parsellerin üzerinde imar durumu itibariyle konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı: 8.166,05 m²

Toplam İnşaat Alanı (Emsal:0,90) : 8.166,05 m² x 0,90 = 7.349,45 m²

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

Birim İnşaat Maliyeti : 650 TL/m² (*)

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Projenin girişimci karı (yüklenici karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-40 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle proje geliştirme maliyetleri de dahil toplam inşaat maliyetinin %25'u mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Projenin bulunduğu bölgede yapılan inşaatlarda yüksek kar beklenemeyeceği varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m² maliyeti ((650 TL x 1,20) x 1,25) 975 TL olarak belirlenmiştir.

(*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan 3A tipi yapılar için belirlenen 650,-TL/m² değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ortalama Birim Satış Değeri: 1.280,-TL/m²

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

$$\text{Arsa Değeri} = (A - B)$$

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

$$A= 7349,45, \text{ m}^2 \times 1.280,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong 9.407.000,-\text{TL}$$

$$B= 7.349,45 \text{ m}^2 \times 975,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong 7.165.000,-\text{TL} \text{ olmak üzere}$$

$$\text{Arsa değeri} = (9.407.000,-\text{TL} - 7.165.000,-\text{TL}) \times (1 - 0,35) \cong \mathbf{1.457.000,-\text{TL}} \text{ olarak,}$$

$$\text{Arsa m}^2 \text{ birim değeri ise; } 1.457.000,-\text{TL} / 8.166,05 \text{ m}^2 \cong \mathbf{178 \text{ TL}/\text{m}^2} \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

$$\text{Buna göre parsellerin toplam değeri } \mathbf{8.166,05 \text{ m}^2 \times 178 \text{ TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{1.455.000,-\text{TL}'dir.}$$

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve parsellerin toplam değeri **1.420.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

13.1. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar boş arsa durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

13.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazların devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri sonuç bölümünde verilmiştir.

13.4. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

13.5. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

13.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Parseller üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle değeri için;

1.420.000,-TL (Birmilyondörtüzyüzmibin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(1.420.000,-TL \div 2,826 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{502.000,-Euro})$

$(1.420.000,-TL \div 2,323 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{611.000,-USD})$

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

Taşınmazın KDV dahil toplam değeri 1.675.600,-TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi : 25 Aralık 2014)

Saygılarımızla,

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

Nadir ERTÜRK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400931)

Eki:

- Uydu fotoğrafı ve konum krokileri
- Resmi imar yazısı ve imar durum örneği
- Fotoğraflar
- Tapu kaydı
- İpotek tesisi ile ilgili yazı
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kontrol Eden

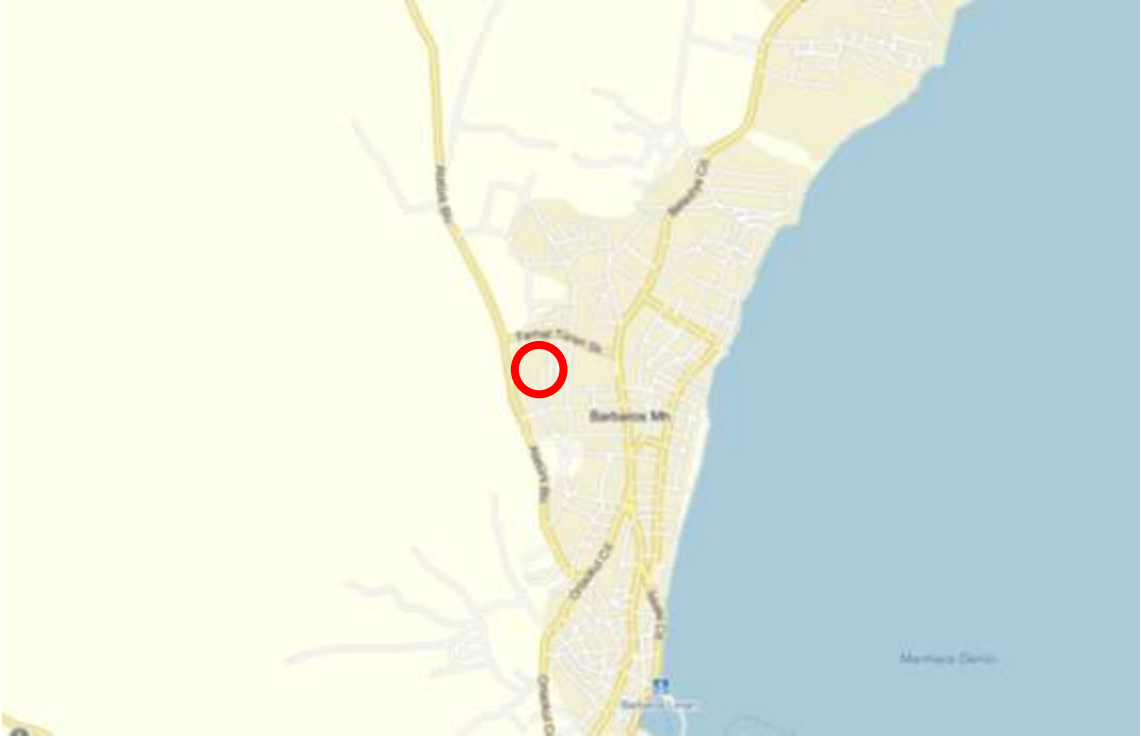
Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



LOTUS

2014/3034







[ana sayfa](#) | [mevsis](#) | [yardım](#) | [eğitim videoları](#) | [istatistikler](#) | [parsel sorgu](#) | [kurumsal giriş](#)

İdari Sorgu Coğrafi Sorgu

İl: İlçe: Mahalle/Köy:
Ada: Parsel:

[Sorgula](#)

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Tekirdağ	Süleymanpaşa	Barboros	0	8103	624,71 m2	Arsa	Tevahit çeşme	G18B1002D

[Yol Tanfı](#)

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#)



[ana sayfa](#) | [mevsis](#) | [yardım](#) | [eğitim videoları](#) | [istatistikler](#) | [parsel sorgu](#) | [kurumsal giriş](#)

İdari Sorgu Coğrafi Sorgu

İl: İlçe: Mahalle/Köy:
Ada: Parsel:

[Sorgula](#)

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Tekirdağ	Süleymanpaşa	Barboros	0	8104	3.482,84 m2	Arsa	Tevahit çeşme	G18B1002D

[Yol Tanfı](#)

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#)





[ana sayfa](#) | [meşsis](#) | [yardım](#) | [eğitim videoları](#) | [istatistikler](#) | [parşel sorgu](#) | [kurumsal giriş](#)

İdari Sorgu Coğrafi Sorgu

İl: İlçe: Mahalle/Köy:
Ada: Parsel:

[Sorgula](#)


İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Tekirdağ	Süleymanpaşa	Barboros	201	1	4.038,40 m ²	Arsa	Tevahüt çapma	G18B1002D

Yol Tanıı

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#)




Konum Krokileri (Uydu Görünümleri)


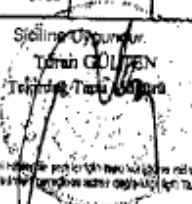
İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi							
Köyü	BARBOROS						
Sokağı							
Mevkii	TAVANLI CESME						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	C1Rb10d2d		8704	ha	m ²	dm ²	
					3.482,94 m ²		
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 51283543						
Edinme Sebebi	BARBOROS Köyü 4972 Parsel taşınmazının 12.000,00m ² olan yüzölçümünün 12.450,27m ² olarak tashih edilerek, TARLA olan cinsinin ARSA olarak değişikliğinden sonra 3500,37m ² lik kısmının YOL olarak 783,85m ² lik kısmının PARK olarak kamuya yarısına bedelsiz olarak terk edilerek kalan kısmının 3 parçaya İfraz(TSM) İşleminde						
Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yavmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	9545	89	8762		21/06/2011	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Siciline Uygundur Turan GÖLGENE Tekirdağ Tapu Müdüğü							
NOT : * Mülkiyetin parçaları ayrı ayrı taşınmaz olarak işleme konulabilir. Ancak bu şekilde işlem yapılmaz. ** Taahhüt Kanunu Madde 18/2 gereğince bu işlem yapıldığı için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

D.M.O. Bacım İş. Md.

Doner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

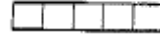
Sıra No 129

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

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf							
İlçesi	MERKEZ											
Mahallesi												
Köyü	BARBOROS											
Sokağı												
Mevkii	TAVANLI ÇESME											
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G1EB10d2d	Ada No.	201	Parsel No.	1	Yüzölçümü				
				ha	m ²	dm ²	4.058,40 m ²					
Niteliği	ARSA											
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 512B3544											
Edinme Sebebi	BARBOROS Köyü 4972 Parsel taşınmazının 12.000,00m ² olan yüzölçümünün 12.450,27m ² olarak teslim edilerek, TARLA olan kısmının ARSA olarak değişikliğinden sonra 3500,37m ² 'lik kısmında YOL olarak, 783,85m ² 'lik kısmının PARK olarak kamuya yarımına bedelsiz olarak terk edilerek kalan kısmının 3 parçaya İmar(TSM) İşleminde											
Sahibi	YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldisi		Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi					
Cilt No.		9945	89	8763		21/06/2011	Cilt No.					
Sahife No.		 Sicil No: 02000000000000000000 Teran GÖLGEN Tarih: 21/06/2011					Sahife No.					
Sıra No.							Sıra No.					
Tarih							Tarih					
<small>MGT : Mülkiyetin parçaya ayrılması için gerekli her türlü işleme müdahale etmemek, her türlü hak ve idari işleme müdahale etmemek, her türlü hak ve idari işleme müdahale etmemek, her türlü hak ve idari işleme müdahale etmemek.</small>												

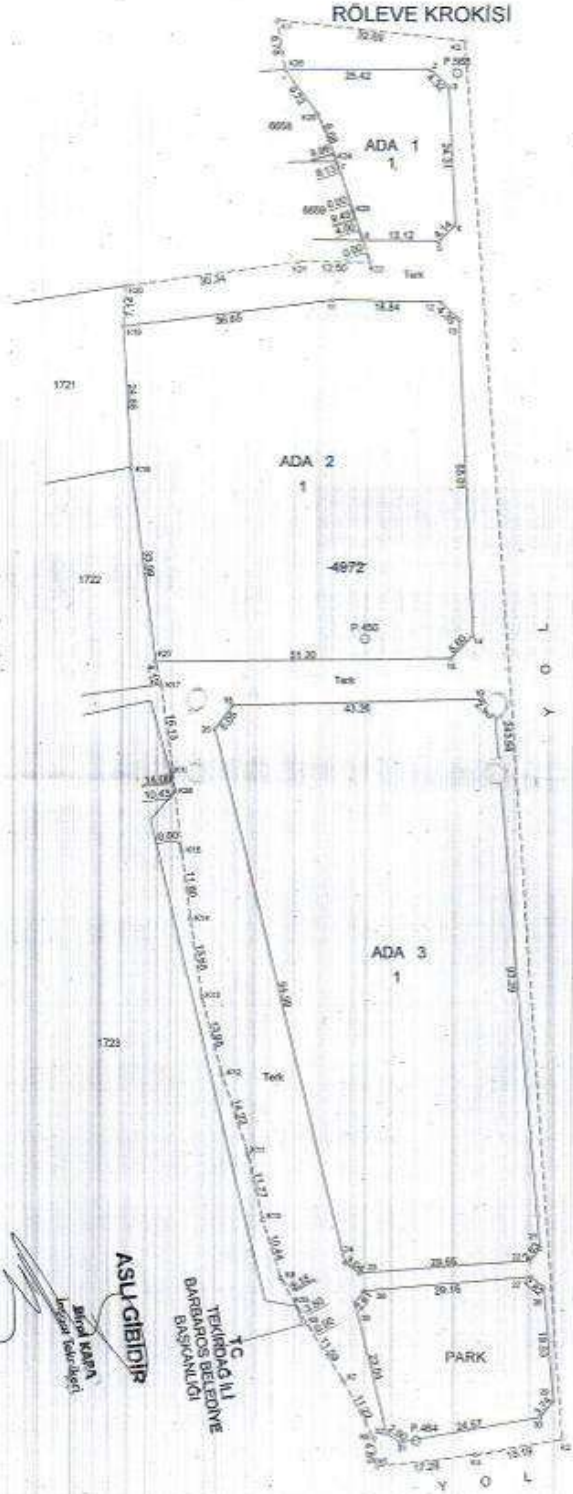
D.M.C. Basım İy. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Sayf No 129

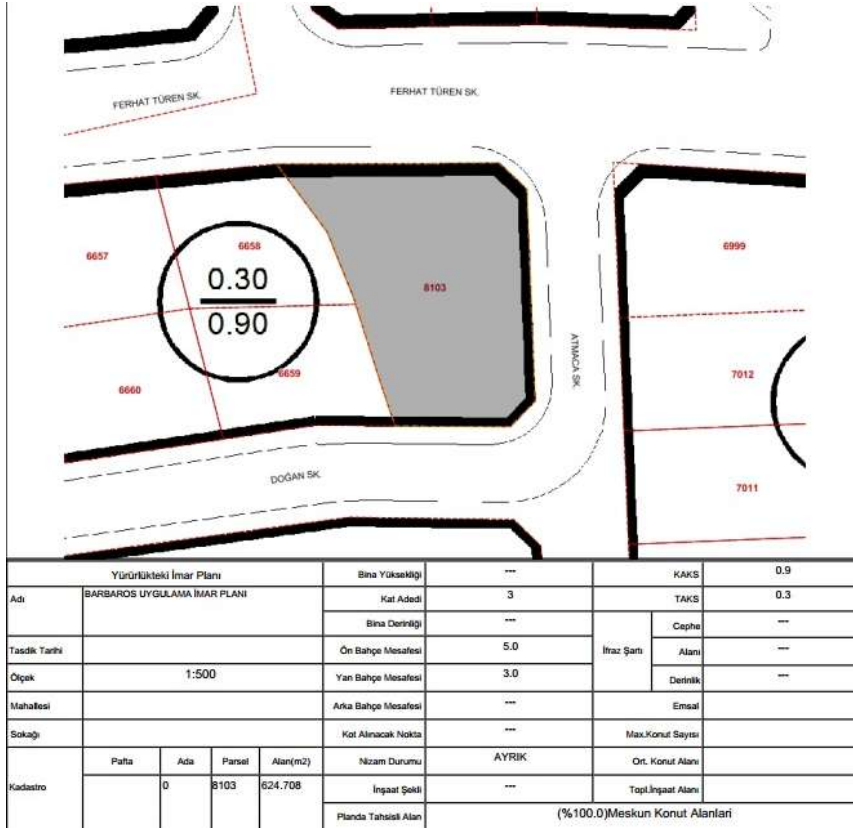
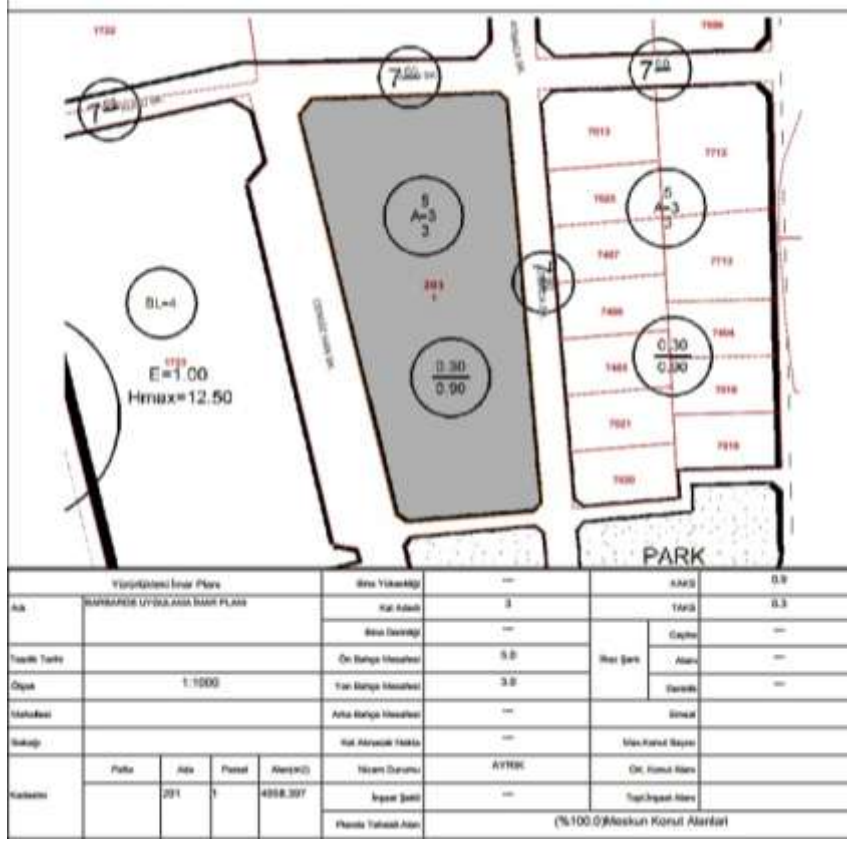
RÖLEVE KROKISI

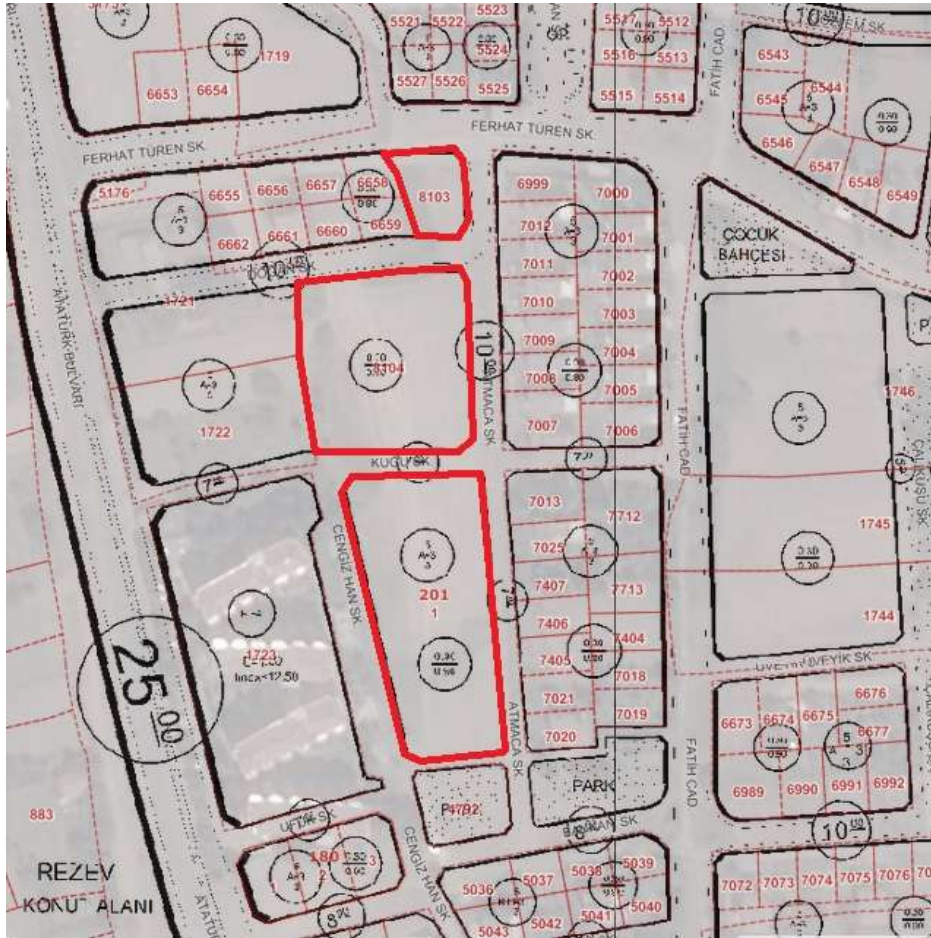
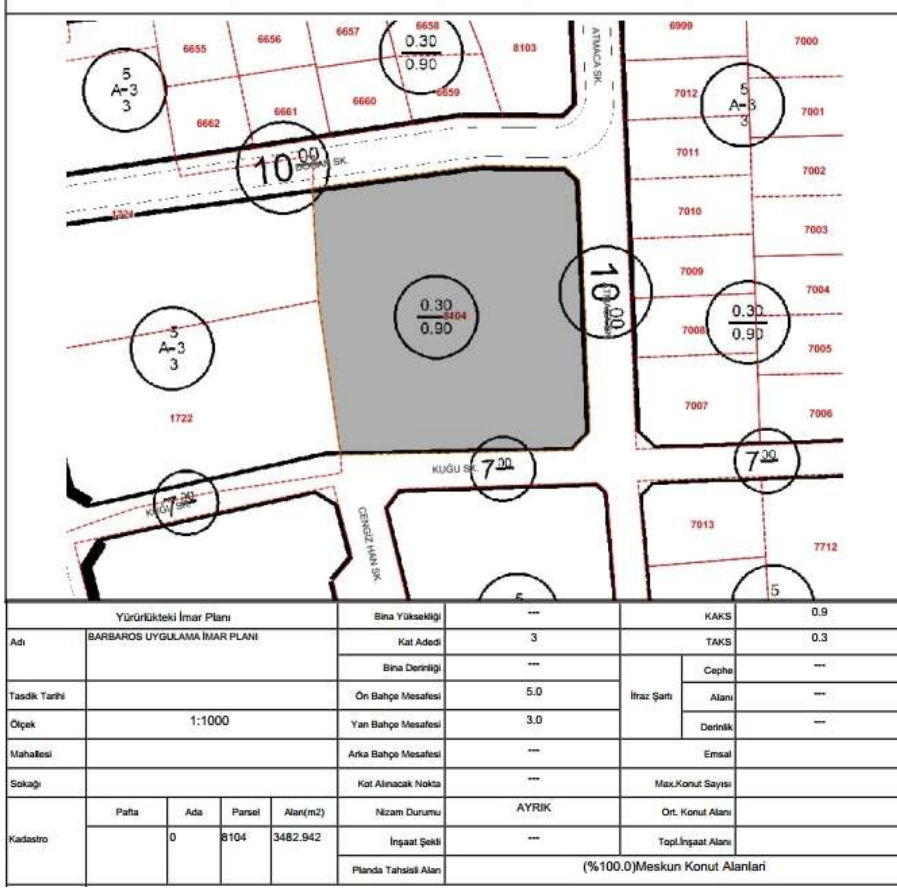


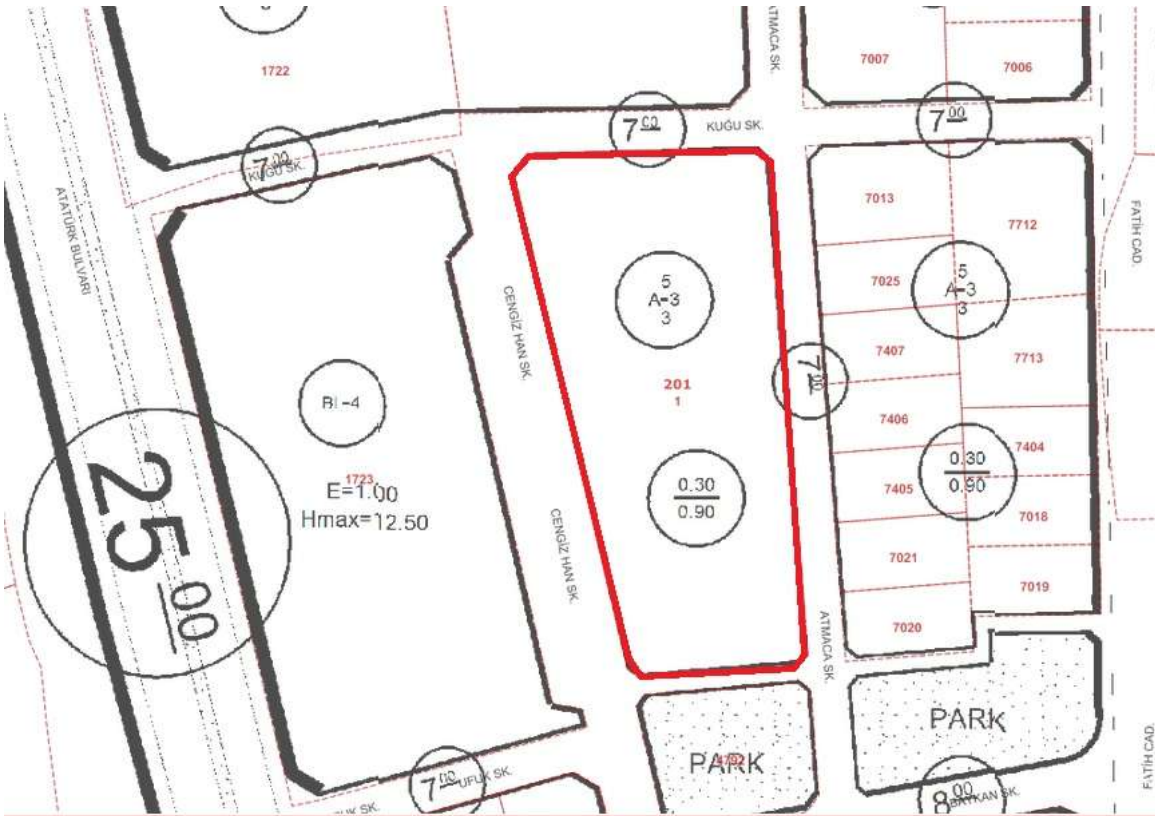
ÇAĞIRI, H. ARMA
Mühür ve Mühür
Gözetim ve Kontrol
16.10.2014 10:22:17
17.10.2014 10:22:17

ASUÇİBİDİR
Sınır Kararı
İnceleme Kararı

TC
TEKİRDAĞ İLİ
BARBAROS BELEDİYESİ
BİNAŞKANLIĞI







İmar Plan Fotoğrafları

Parsellerin görünüŖleri





























Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2014 14:25:14	2014-37615	20141229-852-F01527	15.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TAVANLI ÇEŞME	
Zemin No	51283544	Cilt / Sayfa No	89 / 8763	
İl / İlçe	TEKİRDAĞ / SÜLEYMANPAŞA	Ada / Parsel	201 / 1	
Kurum Adı	Süleymanpaşa	Yüzölçüm	4058,40000	
Mahalle / Köy Adı	BARBOROS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	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
Süleymanpaşa TM BARBOROS Mahallesi 201 Ada 1 Parsel	1000/1000	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31.10.2011 - 16233

Rapor Tarihi / Saati : 29.12.2014 / 14:28

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2014 14:31:04	2014-37616	20141229-852-F01541	15.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TAVANLI ÇEŞME	
Zemin No	51283542	Cilt / Sayfa No	89 / 8761	
İl / İlçe	TEKİRDAĞ / SÜLEYMANPAŞA	Ada / Parsel	/ 8103	
Kurum Adı	Süleymanpaşa	Yüzölçüm	624,71000	
Mahalle / Köy Adı	BARBOROS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	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
Süleymanpaşa TM BARBOROS Mahallesi Ada 8103 Parsel	1000/1000	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31.10.2011 - 16233

Rapor Tarihi / Saati : 29.12.2014 / 15:23

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2014 15:26:16	2014-37621	20141229-852-F01625	15.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TAVANLI ÇEŞME	
Zemin No	51283543	Cilt / Sayfa No	89 / 8762	
İl / İlçe	TEKİRDAĞ / SÜLEYMANPAŞA	Ada / Parsel	/ 8104	
Kurum Adı	Süleymanpaşa	Yüzölçüm	3482,94000	
Mahalle / Köy Adı	BARBOROS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	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
Süleymanpaşa TM BARBOROS Mahallesi Ada 8104 Parsel	1000/1000	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31.10.2011 - 16233

Rapor Tarihi / Saati : 29.12.2014 / 15:29

1



LOTUS

2014/3034



Tarih:22.12.2014

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Tekirdağ ili, Merkez ilçe 201 Ada, 1 Parsel ile 8103 ; 8104 nolu Parseldeki arsa üzerine DENİZBANK A.Ş. lehine 31.10.2011 tarihli 1.954.000 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 27090
Tic. Sic. No: 27090
Tic. Sic. No: 27090

Işık GÖKKAYA
Genel Müdür

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanı Ayaazma Yolu No:15 Yeşil Park K:18 Çevrebaşı, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 470032501



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Nadir ERTÜRK
Doğum Yeri ve Tarihi : Konya, 08.9.1957
Medeni Hali : Evli, 2 çocuklu
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi
İnşaat Fakültesi / 1980

Mesleki Tecrübe

ENKA İnşaat A.Ş.; : Mayıs 1982 – Temmuz 1988
Pendik Tersanesi ve Yurtdışı Şantiyeleri

BAYINDIR İnşaat A.Ş.; : Eylül 1988 - Haziran 1996
**Çeşitli Toplu Konut Projeleri ve
Tatilya Eğlence Merkezi İnşaatı Şantiyesi**

ENER İnşaat A.Ş.; : Temmuz 1996 – Şubat 2002
**İstanbul Beylikdüzü'nde Toplu Konut İnşaatı
ve Elektrik Santralleri İnşaatları Şantiyeleri**

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 2002 – Ekim 2004
Değerleme Uzmanı

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : 19/01/2005 -
Sorumlu Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.12.2008

No : 400931

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

Nadir ERTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN