

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-9 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	30 Aralık 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	İlimtepe Mahallesi, Belen Mevkii, 2184 ada, 1 no'lu parsel, 2185 ada, 1 no'lu parsel, 2186 ada, 1 ve 2 no'lu parsel, 2192 ada, 1 no'lu parsel, 2205 ada, 1 no'lu parsel, 2433 ada, 1 no'lu parsel, 2434 ada, 1 no'lu parsel, 2435 ada, 1 no'lu parsel, 2436 ada, 1 no'lu parsel, 2437 ada, 1 no'lu parsel, 2438 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 2439 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 2440 ada, 1 no'lu parsel, 2441 ada, 1 no'lu parsel, 2442 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 2443 ada, 1 no'lu parsel, Yarımca - Körfez / KOCAELİ
Tapu Bilgileri Özeti	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, Belen Mevkii'nde konumlu toplam 20 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanıcı	Üzerlerinde Innovia Körfez Villa Projesi inşa edilmektedir.
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor - Tapu İncelemesi
İmar Durumu	Bkz. Rapor - İmar Durumu
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	121.014 m ²
Parsellerdeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Hissesine Düşen Alanın Toplam Yüzölçümü	90.754,08 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerlerinde villa-konut projesi geliştirilmesidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Parsellerdeki Yeşil GYO A.Ş.'nin Hissesine Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	21.210.000	10.330.000	7.595.000
Gelir İndirgeme	29.445.000	14.340.000	10.545.000
Nihai Sonuç	21.210.000	10.330.000	7.595.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ercan BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 400126)
Değerleme Uzmanı	Şaban İNAN (SPK Lisans Belge No: 402416)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
4. UYGUNLUK BEYANI	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	10
5.c) İmar durumu incelemesi	11
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	12
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	13
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	13
6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri	14
6.c) Innovia İlimtepe Villa Projesi	15
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	16
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	16
7.c) Bölge analizi	17
7.d) Piyasa bilgileri	17
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	19
8) DEĞERLEME SÜRECİ	19
8.a) Değerleme yöntemleri	19
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	20
9) PARSELLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	20
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	20
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	22
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	26
10) SONUÇ	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULÜN ADRESİ : İlimtepe Mahallesi, Belen Mevkii, 2184 ada, 1 no'lu parsel, 2185 ada, 1 no'lu parsel, 2186 ada, 1 ve 2 no'lu parsel, 2192 ada, 1 no'lu parsel, 2205 ada, 1 no'lu parsel, 2433 ada, 1 no'lu parsel, 2434 ada, 1 no'lu parsel, 2435 ada, 1 no'lu parsel, 2436 ada, 1 no'lu parsel, 2437 ada, 1 no'lu parsel, 2438 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 2439 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 2440 ada, 1 no'lu parsel, 2441 ada, 1 no'lu parsel, 2442 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 2443 ada, 1 no'lu parsel, Yarımca - Körfez / KOCAELİ

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-9 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 621

RAPOR NO : 2013/7984

EKSPERTİZ TARİHİ : 25 – 26 Aralık 2013

RAPOR TARİHİ : 30 Aralık 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 20 adet parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Ercan BİLGEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Şaban İNAN (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

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

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

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Kat: 18, Cevizlibağ - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 709 37 45
FAKS NO	: +90 (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,-TL
HALKA AÇIKLIK	: % 26,99
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlıçeşme Mevkii, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m² yüzölçümlü arsa),
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 24, 37, 38 ve 49 no'lu parsellerde inşa edilmekte olan Innovia 4. Etap Projesi,
- İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet natamam iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 94 adet daire,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etaptaki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında % 70 pay,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etapta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. etapta 152 adet ofis ünitesi ve 27 adet AVM ünitesinden oluşan toplam 31.980,19 m² kullanım alanlı toplam 179 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta 49 adet bağımsız bölümlü toplam 6.060 m² kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Innovia Projesi 3. etapta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite,
- Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, toplam 20 adet parsel (Toplam 121.014 m² yüzölçümlü arsalar),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, toplam 7 adet parsel,
- Innovia 1. etapta yer alan toplam 10 adet iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 no'lu parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen 20 adet parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

İLİ - İLÇESİ : Kocaeli – Körfez
MAHALLESİ - MEVKİİ : Yarımca (Şuyulandırma) - Belen
NİTELİĞİ : Arsa

SIRA NO	SAHİBİ	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	PARSELDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ	YEVMIYE NO	CİLT/SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....3/4 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi.....1/4	G23A20C4C	2184	1	1.847,96	1.385,97	5431	271/26630	24.05.2013
2	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....3/4 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi.....1/4	G23A20C4C	2185	1	12.183,88	9.137,91	5431	271/26631	24.05.2013
3	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....3/4 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi.....1/4	G23A20C4C	2186	1	7.250,12	5.437,59	10699	271/26632	07.12.2011
4	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....3/4 Ahmet ATAY.....781/7156 Enis ÖNCÜOĞLU.....63/1789 Cemal ÇAKMAK.....63/1789 Metin BULUT.....63/1789 Sezgin OĞUL.....63/1789	G23A20C4C	2186	2	3.050,88	2.288,16	10699	271/26633	07.12.2011
5	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....3/4 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi.....1/4	G23A20C4C	2192	1	2.016,22	1.512,17	5431	271/26642	24.05.2013

6	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....3/4 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi.....1/4	G23A20C4C	2205	1	2.820,00	2.115,00	10699	271/26655	07.12.2011
7	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....452833/603777 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi150944/603777	G23A20C4C	2433	1	6.037,77	4.528,33	5552	286/28166	28.05.2013
8	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....466917/622555 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi155638/622555	G23A20C4C	2434	1	6.225,55	4.669,17	5552	286/28167	28.05.2013
9	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....350669/467560 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi116891/467560	G23A20C4C	2435	1	4.675,60	3.506,69	5552	286/28168	28.05.2013
10	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....398426/531235 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi132809/531235	G23A20C4C	2436	1	21.249,40	15.937,04	5552	286/28169	28.05.2013
11	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....495413/660550 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi165137/660550	G23A20C4C	2437	1	6.605,50	4.954,13	5552	287/28172	28.05.2013
12	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....354149/472199 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi118050/472199	G23A20C4C	2438	1	9.443,98	7.082,98	5552	287/28173	28.05.2013
13	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....57559/77600 Körfez – Belen Köyü Tüzel Kişiliği.....20041/77600	G23A20C4C	2438	2	776,00	575,59	5552	287/28174	28.05.2013
14	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....556883/742511 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi185628/742511	G23A20C4C	2439	1	7.425,11	5.568,83	5552	287/28175	28.05.2013

15	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....3/4 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi1/4	G23A20C4C	2439	2	41,92	31,44	5552	287/28176	28.05.2013
16	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....957695/1276927 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi319232/1276927	G23A20C4C	2440	1	12.769,27	9.576,95	5552	287/28177	28.05.2013
17	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....439452/585936 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi146484/585936	G23A20C3D	2441	1	5.859,36	4.394,52	5552	287/28178	28.05.2013
18	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....419136/558848 S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi139712/558848	G23A20C3D	2442	1	5.588,48	4.191,36	5552	287/28179	28.05.2013
19	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....84201/112268 Cemal ÇAKMAK.....5107/112268 Metin BULUT.....5107/112268 Enis ÖNCÜOĞLU.....1277/112268 Ahmet ATAY.....7638/112268 Sezgin OĞUL.....5107/112268	G23A20C3D	2442	2	1.122,68	842,01	5552	287/28180	28.05.2013
20	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....301824/402432 Cemal ÇAKMAK.....18308/402432 Metin BULUT.....18308/402432 Enis ÖNCÜOĞLU.... 18307/402432 Ahmet ATAY.....27377/402432 Sezgin OĞUL.....18308/402432	G23A20C3D	2443	1	4.024,32	3.018,24	5552	287/28181	28.05.2013

TOPLAM 121.014,00

90.754,08

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Ekte de yer alan TAKBİS kayıtları ve tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemelerde 2438 ada 2 no'lu parsel üzerinde herhangi herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı belirlenmiştir. Rapora konu diğer taşınmazlardaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde ise müştereken aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

Rehinler Bölümü :

- Enis ÖNCÜOĞLU, Ahmet ATAY, Cemal ÇAKMAK, Metin BULUT, Sezgin OĞUL, Belen Kulüp Yapı Kooperatifi lehine, 1. dereceden, 07.12.2011 tarih ve 10712 yevmiye no ile 7.500.000,-TL tutarında ipotek şerhi.

- Not:** 1) Parseller üzerindeki müşterek ipotek, arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin 17. maddesine istinaden tesis edilmiştir. (Bkz. Ekler – İlgili sözleşme)
- 2) TAKBİS kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.
- 3) Değerlemede tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Kocaeli İli, Körfez Belediyesi İmar ve Planlama Müdürlükleri'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazlarla ilgili aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Parsellerin konumlandığı bölge genelinde yeni 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların yapılması gündeme alınmıştır. Planlama Müdürlüğü yetkilileri yeni planlar yapılsa dahi değerlemeye konu parsellerle ilgili yeni uygulama yapıldığından parsellerin yeni planlardan etkilenemeyebileceğini ifade etmişlerdir.
- Parsellerin halihazırda geçerli olan 02.11.2012-120 ve 12.12.2012-701 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında belirtilen imar durumları aşağıdaki şekildedir.

SIRA NO	PAFTA	ADA	PARSEL	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	G23A20C4C	2184	1	Konut Alanı Kısmen Yol Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
2	G23A20C4C	2185	1	Konut Alanı Kısmen Yol Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
3	G23A20C4C	2186	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 9,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,75
4	G23A20C4C	2186	2	Konut Alanı Büyük bir kısmı Yol Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 9,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,75
5	G23A20C4C	2192	1	Konut Alanı Bir kısmı Yol Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 9,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,75
6	G23A20C4C	2205	1	Park Alanı	---
7	G23A20C4C	2433	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
8	G23A20C4C	2434	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
9	G23A20C4C	2435	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 9,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,75
10	G23A20C4C	2436	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
11	G23A20C4C	2437	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
12	G23A20C4C	2438	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 9,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,75
13	G23A20C4C	2438	2	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 9,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,75
14	G23A20C4C	2439	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 9,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,75
15	G23A20C4C	2439	2	Trafo Alanı	---
16	G23A20C4C	2440	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
17	G23A20C3D	2441	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
18	G23A20C3D	2442	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
19	G23A20C3D	2442	2	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,50
20	G23A20C3D	2443	1	Konut Alanı	Bina Yüksekliği (h_{max}): 9,50 m Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,75

Diğer tespitler:

- 1) Değerlemeye konu parseller üzerinde Innovia Villa Projesi inşa edilmesi planlanmaktadır. Proje bünyesinde yer alması planlanan yapıların bir kısmı için toplam 61 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Diğer kısımların ruhsatları için çalışmalar devam etmektedir.
- 2) Halihazırda inşa edilmesi planlanan taşınmazların; 4 adedinin çelik karkas işleri tamamlanmıştır. Bu taşınmazlar örnek villa olarak kullanılacaktır. Çelik karkası tamamlanan villalardan 2 tanesinin dış ve iç bölmelendirme duvarları da tamamlanmıştır.
- 3) Site içerisindeki tekli villaların 11 adedinin temel kazısı devam etmekte, 63 adedinin temel kazısı tamamlanmış durumda, 36 adedinin grobetonu dökülmüş durumda, 36 adedinin temel hatıl betonu dökülmüş durumda, 36 adedinin perde betonu dökülmüş durumda, 5 adedinin de su basman betonu dökülmüş vaziyettedir. İkiz villaların ise 6 adedinin temel kazısı devam etmekte, 46 adedinin temel kazısı tamamlanmış durumda, 10 adedinin grobetonu dökülmüş durumda, 7 adedinin temel hatıl betonu dökülmüş durumda ve 7 adedinin de perde betonu dökülmüş vaziyettedir.

Rapora konu parsellerin imar durumu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

2439 ada, 2 no'lu ve 2205 ada, 1 no'lu parseller gerektiğinde ilgili kamu kuruluşuna terki yapılacağından değerlemede bu parselin bilgisi dahilinde değer takdir olunmamıştır.

Not: Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

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

Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

- Değerlemeye konu taşınmazlar 07.12.2011 tarih ve 10699 yevmiye no ile, 20.04.2012 tarih ve 3431 yevmiye no ile, 24.05.2013 tarih ve 5431 yevmiye no ile ve 28.05.2013 tarih ve 5552 yevmiye no ile kat karşılığı, satış, ifraz ve imar işlemi görmüşler.

Belediye incelemesi

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumu ve hukuki durumundaki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

- Değerlemeye konu taşınmazlar 24.05.2013 tarih ve 5431 yevmiye no ile ifraz işlemi; 28.05.2013 tarih ve 5552 yevmiye no ile de imar işlemi görmüşler.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kocaeli İli, Körfez İlçesi, İlimtepe Mahallesi, Belen Mevkii'nde konumlu 2184 ada, 1 no'lu parsel, 2185 ada, 1 no'lu parsel, 2186 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 2192 ada, 1 no'lu parsel, 2205 ada, 1 no'lu parsel, 2433 ada, 1 no'lu parsel, 2434 ada, 1 no'lu parsel, 2435 ada, 1 no'lu parsel, 2436 ada, 1 no'lu parsel, 2437 ada, 1 no'lu parsel, 2438 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 2439 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 2440 ada, 1 no'lu parsel, 2441 ada, 1 no'lu parsel, 2442 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 2443 ada, 1 no'lu parseldir.

Parseller üzerinde Innovia İlimtepe Villa Projesi yapılması planlanmaktadır. Proje için yaklaşık brüt 390 m² kullanım alanına sahip satış ofisi ve şantiye konteynerleri kurulmuştur.

Yakın çevrede genelde boş parseller ve orman ile İlimtepe Kalıcı Konutları, Doğal Yaşam Konut Yapı Kooperatifi, Körfez İlimtepe Atakent Evleri, Körfeztepe İlimtepe Evleri, ENKA Country ve 2-4 katlı yapılar bulunmaktadır.

Konum, ulaşım rahatlığı, bölgenin doğal güzelliği ve deniz manzarasına sahip olmaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Körfez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. Bölgede altyapı eksik durumda olup taşınmazların altyapısı büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Taşınmazların bazı noktalara yaklaşık uzaklıkları :

İlimtepe Merkez	:	2,5 km
Körfez Merkez.....	:	8 km
D-100 (E-5) Karayolu.....	:	11 km
E-80 (TEM) Otoyolu.....	:	14 km
Kocaeli Merkez.....	:	25 km
Gebze.....	:	46 km
Sakarya.....	:	75 km
İstanbul (Zincirlikuyu).....	:	95 km

6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri

- Parsellerin yüzölçümleri ve Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen miktarları aşağıdadır.

SIRA NO	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	PARSELDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN ALANINI YÜZÖLÇÜMÜ
1	G23A20C4C	2184	1	1.847,96	1.385,97
2	G23A20C4C	2185	1	12.183,88	9.137,91
3	G23A20C4C	2186	1	7.250,12	5.437,59
4	G23A20C4C	2186	2	3.050,88	2.288,16
5	G23A20C4C	2192	1	2.016,22	1.512,17
6	G23A20C4C	2205	1	2.820,00	2.115,00
7	G23A20C4C	2433	1	6.037,77	4.528,33
8	G23A20C4C	2434	1	6.225,55	4.669,17
9	G23A20C4C	2435	1	4.675,60	3.506,69
10	G23A20C4C	2436	1	21.249,40	15.937,04
11	G23A20C4C	2437	1	6.605,50	4.954,13
12	G23A20C4C	2438	1	9.443,98	7.082,98
13	G23A20C4C	2438	2	776,00	575,59
14	G23A20C4C	2439	1	7.425,11	5.568,83
15	G23A20C4C	2439	2	41,92	31,44
16	G23A20C4C	2440	1	12.769,27	9.576,95
17	G23A20C3D	2441	1	5.859,36	4.394,52
18	G23A20C3D	2442	1	5.588,48	4.191,36
19	G23A20C3D	2442	2	1.122,68	842,01
20	G23A20C3D	2443	1	4.024,32	3.018,24

TOPLAM 121.014,00

90.754,08

- Parseller üzerinde Innovia İlimtepe Villa Projesi inşası başlamıştır.
- Proje bünyesinde yer alması planlanan yapıların bir kısmı için toplam 61 adet yapı ruhsatı alınmıştır. Diğer kısımların ruhsat alımları için çalışmalar devam etmektedir.
- Bölge eğimli ve engebeli bir yapıya sahip olup site içerisi saha zemini düzleme çalışması büyük ölçüde yapılmıştır.
- Parsellerin çoğunun deniz ve orman manzarası mevcuttur.
- Proje için belirlenmiş alanın çevresi tel çit ile çevrilidir. Parsellerin kesin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Parseller üzerinde satış ofisi ve şantiye sahası bölümünde konteynerlar bulunmaktadır. (Söz konusu yapılar geçici yapı niteliğinde olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.)
- Bölgede altyapı eksik durumdadır. Site düzenlemesi yapılan kısımlarda ise altyapı tamamlanmıştır.
- Bölge 1. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır.

6.c) Innovia İlimtepe Villa Projesi

- Proje'nin 121.014 m² yüzölçümlü toplam 20 adet parsel üzerinde yer alması planlanmaktadır.
- Site içerisinde, yaklaşık 3,7 km uzunluğunda site içi yol yapımı planlanmaktadır.
- Site bünyesinde toplam 204 adet 2 katlı villa (108 adedi ikiz villa), 206 adet daire (52 adedi dubleks daire) olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yapılacaktır.
- Halihazırda inşa edilmesi planlanan taşınmazların; 4 adedinin çelik karkas işleri tamamlanmıştır. Bu taşınmazlar örnek villa olarak kullanılacaktır. Çelik karkası tamamlanan villalardan 2 tanesinin dış ve iç bölmelendirme duvarları da tamamlanmıştır.
- Site içerisindeki tekli villaların 11 adedinin temel kazısı devam etmekte, 63 adedinin temel kazısı tamamlanmış durumda, 36 adedinin grobetonu dökülmüş durumda, 36 adedinin temel hatıl betonu dökülmüş durumda, 36 adedinin perde betonu dökülmüş durumda, 5 adedinin de su basman betonu dökülmüş vaziyettedir. İkiz villaların ise 6 adedinin temel kazısı devam etmekte, 46 adedinin temel kazısı tamamlanmış durumda, 10 adedinin grobetonu dökülmüş durumda, 7 adedinin temel hatıl betonu dökülmüş durumda ve 7 adedinin ise perde betonu dökülmüş vaziyettedir.
- Villa tipi yapılar çelik konstrüksiyon yapı tarzında, 10 ton yapısal çelik ağırlığında, konutlar ise betonarme karkas yapı tarzında inşa edilecektir.
- Proje arazisinin yapısı kısmen yumuşak kaya, kısmen de sert kaya şeklindedir.
- Projenin tahmini tamamlanma zamanınının 2015 yılı olduğu öğrenilmiştir.
- Proje tamamlandığında bünyesinde;
 - Açık - kapalı yüzme havuzları,
 - Seyir ve güneşlenme terasları,
 - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
 - Fitness center,
 - Sosyal tesis ve ticari üniteler,
 - Açık otopark alanları ve,
 - 24 saat özel güvenlik hizmetininyer alması planlanmaktadır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle parsellerin (2439 ada 2 ve 2205 ada 1 no'lu parsel hariç), konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin üzerlerinde "**villa / konut projesi geliştirilmesi**" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Not: 2439 ada 2 ve 2205 ada 1 no'lu no'lu parsellerin mevcut imar durumları (trafo alanı ve park alanı) farklı kullanım şekillerini kısıtlamakta ve değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle konu parsellerin en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin; "trafo alanı ve park alanı" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

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

7.c) Bölge analizi

Körfez İlçesi

- İzmit Körfezi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Doğusunda Derince İlçesi, batısında Gebze İlçesi, kuzeyinde İstanbul İli Şile İlçesi ve güneyinde İzmit Körfezi bulunmaktadır.
- Toplam yüzölçümü 398 km²'dir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 139.220 kişidir.
- İlçede ulaşım hizmetleri özellikle kara ve demiryolu ile sağlanmaktadır.
- En önemli ulaşım D-100 Karayolu ile sağlanmaktadır. TEM Otoyolunun hizmete girmesi D100 Karayolu'nun yükünü önemli ölçüde azaltmıştır.
- İlçenin ekonomisine öncelikle sanayi hakimdir. Gerek deniz, gerekse karayolu ulaşımının çok kolay sağlanması ve Türkiye'nin sanayileşme çabaları neticesinde bu bölgede çok sayıda fabrikalar kurulmuştur. İlçede Türkiye'nin akaryakıt ihtiyacını karşılayan Tüpraş A.Ş. Genel Müdürlüğü ve bu müdürlüğe bağlı en büyük rafineri bulunmaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsalar :

1. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 956 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,75" yapılaşma hakkına sahip 2236 ada, 6 no'lu parsel 150.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri ~ 155,-TL)
İlgili tel. / Taşköprü Emlak: 0 532 441 56 87
2. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 3.548 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,75" yapılaşma hakkına sahip parsel 320.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 90,-TL) İlgili tel. / Retürk Emlak: 0 533 626 94 36
3. Taşınmazlara 50 metre mesafede konumlu 1.317 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,75" yapılaşma hakkına sahip parsel 140.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri ~ 105,-TL) İlgili tel. / Yunus Emlak: 0 532 568 75 43
4. Taşınmazlara 100 metre mesafede konumlu 4.386 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,75" yapılaşma hakkına sahip parsel 425.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri ~ 95,-TL) İlgili tel. / Yunus Emlak: 0 532 568 75 43
5. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 605 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Taban alanı katsayısı (TAKS): 0,25" yapılaşma hakkına sahip parsel 65.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri ~ 105,-TL) İlgili tel. / Lider Emlak: 0 532 455 88 31

Satılık villalar

1. Tüpraş Atakent Evleri bünyesinde konumlu brüt 155 m² kullanım alanına sahip villanın satış değeri 220.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.420,-TL) İlgili tel. / Yunus Emlak: 0 532 568 75 43
2. Tüpraş Atakent Evleri bünyesinde konumlu brüt 150 m² kullanım alanına sahip villanın satış değeri 230.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.535,-TL) İlgili tel.: 0 535 773 75 65
3. ENKA Country Evleri bünyesinde konumlu brüt 300 m² kullanım alanına sahip villanın satış değeri 320.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.065,-TL) İlgili tel. / Turyap 4. Levent: 0 212 268 00 61
4. Orhankent İlimtepe Evleri bünyesinde konumlu brüt 240 m² kullanım alanına sahip villanın satış değeri 255.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.065,-TL) İlgili tel.: 0 505 385 68 30

Satılık konutlar

1. İlimtepe Kalıcı Konutlar bünyesinde konumlu bir bloğun ara katında yer alan brüt 110 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 85.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 775,-TL) İlgili tel. / Yücel Emlak: 0 262 325 01 00
2. İlimtepe Kalıcı Konutlar bünyesinde konumlu bir bloğun ara katında yer alan brüt 110 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 75.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 680,-TL) İlgili tel. / Yücel Emlak: 0 262 325 01 00
3. Emlak Konut Körfezkent Konutları bünyesinde konumlu bir bloğun ara katında yer alan brüt 75 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 93.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 1.240,-TL) İlgili tel. / Federal Emlak: 0 262 323 98 34
4. Emlak Konut Körfezkent Konutları bünyesinde konumlu bir bloğun ara katında yer alan brüt 85 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 86.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.010,-TL) İlgili tel. / Remax Maksimum: 0 262 321 60 99

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaları,
- Bölgenin doğal güzelliği,
- Deniz ve doğa manzarasına sahip olmaları,
- Projenin saha zemini düzenlemesinin büyük ölçüde tamamlanmış olması,
- Yapı ruhsatlarının kısmen alınmış olması,
- 2439 ada 2 no'lu ve 2205 ada 1 no'lu parseller hariç diğer parsellerin mevcut imar durumları.

Olumsuz etkenler :

- 2439 ada 2 no'lu ve 2205 ada 1 no'lu parselin mevcut imar durumu,
- Hisseli olmaları,
- Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8) DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

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

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

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

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

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda 2439 ada 2 no'lu parsel ve 2205 ada 1 no'lu parsel hariç diğer parsellerin pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

2439 ada 2 no'lu parsel ve 2205 ada 1 no'lu parsel (Trafo alanı ve Park alanı) gerektiğinde ilgili kamu kuruluşuna terki yapılacağından değerlemede bu parsellere müşterinin bilgisi dahilinde değer takdir olunmamıştır.

9) PARSELLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde parsellerin bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellikler, imar durumu ve altyapı imkânları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık arsaların analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen arsa emsallerinin m² satış değerleri sırasıyla 155, 90, 105, 95 ve 105,-TL'dir.

Taşınmazların şerefiyesi emsallere göre hisseli olmaları bakımından % 10 oranında daha az; konum ve üzerlerinde proje geliştirilmiş olmaları bakımından ise % 30 oranında daha fazladır. Ayrıca emsallerin satış değerinde % 10 oranında pazarlık payı da olacağı öngörülmüştür.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(155 + 90 + 105 + 95 + 105) \times 0,90 \times 1,30 \times 0,90}{5} \cong \mathbf{115,-TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

5

Not: Emsal analizi rapora konu taşınmazlardan Emsal (E): 0,75 olan parseller için yapılmış olup diğer rapora konu taşınmazlar (Emsal (E): 0,50) bu analiz üzerinden değerlendirilmiştir.

Ulaşılan sonuç :

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, hisseli olmaları ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	PARSELDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
1	2184	1	1.847,96	1.385,97	100	140.000
2	2185	1	12.183,88	9.137,91	95	870.000
3	2186	1	7.250,12	5.437,59	115	625.000
4	2186	2	3.050,88	2.288,16	70	160.000
5	2192	1	2.016,22	1.512,17	75	115.000
6	2205	1	2.820,00	2.115,00	---	---
7	2433	1	6.037,77	4.528,33	100	455.000
8	2434	1	6.225,55	4.669,17	95	445.000
9	2435	1	4.675,60	3.506,69	115	405.000
10	2436	1	21.249,40	15.937,04	105	1.675.000
11	2437	1	6.605,50	4.954,13	95	470.000
12	2438	1	9.443,98	7.082,98	115	815.000
13	2438	2	776,00	575,59	115	65.000
14	2439	1	7.425,11	5.568,83	115	640.000
15	2439	2	41,92	31,44	---	---
16	2440	1	12.769,27	9.576,95	100	960.000
17	2441	1	5.859,36	4.394,52	95	415.000
18	2442	1	5.588,48	4.191,36	95	400.000
19	2442	2	1.122,68	842,01	95	80.000
20	2443	1	4.024,32	3.018,24	115	345.000
TOPLAM			121.014,00	90.754,08		9.080.000

Not: 2439 ada 2 no'lu parsel ve 2205 ada 1 no'lu parsel (Trafo alanı ve Park alanı) gerektiğinde ilgili kamu kuruluşuna terki yapılacağından değerlemede bu parsellere müşterinin bilgisi dahilinde değer takdir olunmamıştır. Ayrıca değerlemeye konu parsellerin bir kısmının bir bölümü yol alanı içerisinde kalmaktadır. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

Parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje için (Innovia İlimtepe Villa Projesi) resmi kurum harçları, hafriyat çalışması ve inşaat işleri vb. gibi harcamalar yapılmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla bu harcamaların yaklaşık 12.130.000,-TL tutarında olduğu belirlenmiştir.

Buna göre parsellerdeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın toplam pazar değeri (9.080.000,-TL + 12.130.000,-TL =) **21.210.000,-TL**'dir.

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yöntemi ile arsa değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilen projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje hakkında genel kabuller

- o Yeşil GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin;
 - Toplam inşaat alanı 65.534,51 m²'dir. Bu alanın yaklaşık 29.841,74 m²'si konut; yaklaşık 34.450,77 m²'si villa, kalan 1.242 m²'si ise sosyal tesis olarak projelendirilecektir. Konutlarda ve villalarda az katlı yapılar olmaları ve kısmen müstakil kullanılmalarından dolayı ortak alan olmayacağı ve eklentili brüt şekilde satışlarının gerçekleşeceği öğrenilmiştir.
 - Toplam satılabilir eklentili brüt kapalı alan ise 64.292,51 m²'dir. Bu alanın yaklaşık 29.841,74 m²'si konut; yaklaşık 34.450,77 m²'si ise villa olarak projelendirilecektir.
- o Proje inşaatının 2015 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• İnşaat Maliyeti:

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında “maliyet yaklaşımı yöntemi” kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² bedeli, projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Projede villa olarak yapılacak taşınmazların bir kısmı için yapı ruhsatı alınmış olup yapı ruhsatına göre villaların yapı sınıfı III/B'dir. Konutların yapı sınıfının ise kat yükseklikleri de baz alınarak III/A olabileceği kabul edilmiştir. Bir örneği rapor ekinde sunulan inşaat m² maliyet listesinde yapı sınıfı III/A olan taşınmazların m² maliyeti 490,-TL; III/B olan taşınmazların m² maliyeti ise 585,-TL olarak alınmıştır. Müteahhitlik kârı ve diğer masraflar da dâhil ortalama brüt inşaat maliyeti 2013 yılı için konutlarda **615,-TL/m² (~ 300,-USD)**; villalarda ise yaklaşık **720,-TL/m² (~ 350,-USD)** olarak belirlenmiştir. Sosyal alanın inşaat m² maliyeti, konut alanları ile aynı seviyede olacağı kabul edilmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2014 ve 2015 yılları için % 4 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanı 65.534,51 m²'dir. Bu alanın yaklaşık 29.841,74 m²'si konut; yaklaşık 34.450,77 m²'si villa, kalan 1.242 m²'si ise sosyal alan olarak projelendirilecektir.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ		
	2013	2014	2015
İnşaat gerçekleşme oranı	% 5	% 55	% 40

• Makroekonomik Büyüklükler :

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

• İskonto Oranı :

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

• Maliyet Paylaşımı :

Yeşil GYO A.Ş.'nin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut projesi geliştirme maliyetinin bugünkü toplam finansal değeri **20.589.730,-USD (~ 42.275.000,-TL) (*)** olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0532 TL olarak dikkate alınmıştır.

II - PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen villa emsallerinin m² satış değerleri sırasıyla; 1.420, 1.535, 1.065 ve 1.065,-TL'dir. Konut emsallerin m² satış değerleri ise sırasıyla; 775, 680, 1.240 ve 1.010,-TL'dir.
- Rapor konusu taşınmazların şerefiyesi, konum bakımından 3 ve 4 no'lu villa emsallerinden % 20 oranında daha fazladır. Rapor konusu taşınmazların şerefiyesi, konum bakımından 1, 2 ve 4 no'lu konut emsallerinden % 40 oranında daha fazladır.
- Emsallerin satış değerlerinde % 10 oranında pazarlık payının olabileceği öngörülmüştür.
- Rapor konusu taşınmazların şerefiyesi, yeni inşa ediliyor olmaları bakımından diğer emsallere göre % 10 daha fazladır.

Buna göre emsal

Villa analizi:

$$\frac{[(1.420) + (1.535) + (1.065 \times 1,20) + (1.065 \times 1,20)] \times 0,90 \times 1,10}{4} \cong 1.365,-\text{TL} (\sim 665,-\text{USD})$$

Konut analizi:

$$\frac{[(775 \times 1,40) + (680 \times 1,40) + (1.240) + (1.010 \times 1,40)] \times 0,90 \times 1,10}{4} \cong 1.160,-\text{TL} (\sim 565,-\text{USD})$$

olarak belirlenmiştir.

- Toplam satılabilir eklentili brüt kapalı alan 64.292,51 m²'dir. Bu alanın yaklaşık **29.841,74 m²**'si konut; yaklaşık **34.450,77 m²**'si ise villa olarak projelendirilecektir.
- Satış değerlerinin 2014 ve 2015 yılları için % 5 olarak artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı:

Satışların % 5'inin 2013, % 50'sinin 2014 ve kalan % 45'inin ise 2015 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

• Makroekonomik Büyüklükler :

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

• İskonto Oranı :

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin bugünkü toplam finansal değeri 38.698.174,-USD (~ 79.455.000,-TL) (*) olarak bulunmuştur.

Proje için arsa sahipleri ile Yeşil GYO A.Ş. arasında gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre projede oluşacak toplam inşaat alanının % 75'i Yeşil GYO A.Ş.'ne ve kalan % 25'i de arsa sahiplerine aittir. Bu durumu Yeşil GYO A.Ş.'nin parseller üzerindeki hissesi de desteklemektedir.

Buna göre projenin bugünkü toplam finansal değerindeki Yeşil Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.'nin hissesi (79.455.000,-TL x 0,75 =) **59.590.000,-TL** olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0532 TL olarak dikkate alınmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan sonuç:

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

	PROJENİN BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERLERİ (TL)
Proje hasılatının bugünkü toplam finansal değeri (Yeşil Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.'nin % 75 hissesi)	59.590.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 42.275.000
YEŞİL GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN % 75 HİSSESİNİN GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	17.315.000

Parseller üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje için resmi kurum harçları, hafriyat çalışması ve inşaat işleri vb. gibi harcamalar yapılmıştır. Ekspertiz tarihi itibarıyla bu harcamaların yaklaşık 12.130.000,-TL tutarında olduğu belirlenmiştir.

Buna göre parsellerdeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın toplam pazar değeri (17.315.000,-TL + 12.130.000,-TL =) **29.445.000,-TL**'dir.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre Yeşil GYO A.Ş.'nin rapor konusu parsellerdeki hisselerinin toplam değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	21.210.000,-TL
Gelir İndirgeme	29.445.000,-TL

Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle değerlemeye konu taşınmazlardaki Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hisselerin toplam pazar değeri için **21.210.000,-TL** takdir edilmiştir.

10) SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (20 adet parsel) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri aşağıda belirtilmiştir.

	TL	USD	EURO
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hisselerin toplam pazar değeri	21.210.000	10.330.000	7.595.000

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0532 TL ve 1,-Euro = 2,7920 TL olarak dikkate alınmıştır.
2) Rapor konusu taşınmazlar satılabilirlik özelliğine sahiptirler.
(Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)

KDV dâhil toplam pazar değeri 25.027.800,-TL'dir. KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

Rapora konu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

2439 ada, 2 no'lu parsel ve 2205 ada, 1 no'lu parsel gerektiğinde ilgili kamu kuruluşuna terki yapılacağından değerlemede bu parsellere müşterinin bilgisi dahilinde değer takdir olunmamıştır.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 25 - 26 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Şaban İNAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Ercan BİLGİN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- İNA tabloları (2 adet)
- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- İmar planı örneği (3 adet)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosu (3 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Yapı ruhsatları (61 adet)
- Tapu suretleri (20 adet)
- TAKBİS belgeleri (49 sayfa)
- Kat karşılığı sözleşmesi (21 sayfa)