

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-10 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam / hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	23 Aralık 2013
Rapor Revize Tarihi	28 Ağustos 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Merkez Mahallesi, 256 ada 2, 3 ve 4 no'lu parseller, 257 ada 1 no'lu parsel, 258 ada 1 no'lu parsel, 262 ada 1 no'lu parsel ile 264 ada 1 no'lu parsel, Arifiye / SAKARYA
Tapu Bilgileri Özeti	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifiye Mahallesi'nde konumlu toplam 7 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanıcı	Hâlihazırda 264 ada 1 no'lu parsel üzerinde taşınabilir niteliğe sahip çok sayıda konteyner bulunmaktadır. Diğer parseller ise boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Bkz. Rapor – İmar Durumu
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	60.200,22 m ²
Parsellerdeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Hissesine Düşen Alanın Toplam Yüzölçümü	59.900,02 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerlerinde bünyesinde ticari üniteleri barındıran konut projesi geliştirilmesidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Parsellerdeki Yeşil GYO A.Ş. Hisseleri İçin Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

Emsal Karşılaştırma	13.695.000,-TL	6.590.000,-USD	4.820.000,-Euro
Gelir İndirgeme	18.445.000,-TL	8.875.000,-USD	6.495.000,-Euro
Nihai Sonuç	13.695.000,-TL	6.590.000,-USD	4.820.000,-Euro

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ercan BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 400126)

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	8
5.c) İmar durumu incelemesi.....	8
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	9
5.e) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirilme yapıp yapılmadığına ilişkin bilgi ..	9
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	10
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	10
6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri.....	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	12
7.c) Bölge analizi.....	13
7.d) Piyasa bilgileri	13
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler.....	15
8) DEĞERLEME SÜRECİ	15
8.a) Değerleme yöntemleri.....	15
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	15
9) PARSELLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	16
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	16
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	17
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	20
10) SONUÇ	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Merkez Mahallesi, 256 ada 2, 3 ve 4 no'lu parseller,
257 ada 1 no'lu parsel, 258 ada 1 no'lu parsel, 262 ada
1 no'lu parsel ile 264 ada 1 no'lu parsel,
Arifiye / SAKARYA

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-10 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 621

RAPOR NO : 2013/7985

EKSPERTİZ TARİHİ : 18 Aralık 2013

RAPOR TARİHİ : 23 Aralık 2013

RAPOR REVİZE TARİHİ : 28 Ağustos 2014

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 7 adet parseldeki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Ercan BİLGİN (Sorumlu 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 değerlemesi" 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 7 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 ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

İli : Sakarya
İLÇESİ : Arifiye
MAHALLESİ : Arifiye
NİTELİĞİ : Arsa

SIRA NO	SAHİBİ	MEVKİİ	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.	Canbaoğlu	G24C03D1C	256	2	609,38	609,38	3014	96/9431	26.11.2013
2	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Canbaoğlu	G24C03D1C	256	3	609,38	609,38	3014	96/9432	26.11.2013
3	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....30469/45469 Orhan ATTİOĞLU..15000/45469	Dombay kuyusu	G24C03D1C	256	4	909,38	609,38	3014	96/9433	26.11.2013
4	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Canbaoğlu	90938	257	1	3.443,42	3.443,42	3014	96/9435	26.11.2013
5	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Donbay kuyusu	90938	258	1	16.337,96	16.337,96	3014	96/9436	26.11.2013
6	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Donbay kuyusu	G24C03D1C	262	1	33.827,60	33.827,60	3014	96/9453	26.11.2013
7	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	---	G24C03D1C	264	1	4.463,10	4.463,10	3014	96/9457	26.11.2013
TOPLAM						60.200,22	59.900,02			

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Ekte yer alan TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı belirlenmiştir.

Tapu kütüğü incelemesi itibariyle taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “arsalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Sakarya İli, Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların 10.10.2005 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Arifiye Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında belirtilen imar durumları aşağıdaki şekildedir.

SIRA NO	PAFTA	ADA	PARSEL	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1	G24C03D1C	256	2	Konut Alanı	İnşaat Nizamı: Ayrık Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60 Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m
2	G24C03D1C	256	3	Konut Alanı	İnşaat Nizamı: Ayrık Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60 Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m
3	G24C03D1C	256	4	Konut Alanı	İnşaat Nizamı: Ayrık Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60 Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m
4	90938	257	1	Konut Alanı	İnşaat Nizamı: Ayrık Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,40 Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,80 Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m
5	90938	258	1	Kısmen Konut Alanı Kısmen Ticaret Alanı	İnşaat Nizamı: Ayrık Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60 Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m
6	G24C03D1C	262	1	Konut Alanı	İnşaat Nizamı: Ayrık Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60 Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m
7	G24C03D1C	264	1	Konut Alanı	İnşaat Nizamı: Ayrık Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60 Bina Yüksekliği (h_{max}): 6,50 m

İmar durumu incelemesi itibariyle taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “arsalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müştemilat) bu alana katılmaz.

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

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazların mülkiyet ve imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

119 ada 1 parsel, 120 ada 1 parsel, 7764 ve 7765 no'lu parsellere 26.11.2013 tarihinde yapılan imar işlemi ile rapor konusu 256 ada 2, 3 ve 4 parseller, 256 ada 4 parsel, 257 ada 1 parsel, 258 ada 1 parsel, 262 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parsel oluşmuştur.

5.e) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce değerlendirme yapıp yapılmadığına ilişkin bilgi

Rapor konusu taşınmazlar için tarafımızca daha önce hazırlanmış olan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi'nde konumlu 256 ada, 2, 3 ve 4 no'lu parseller, 257 ada, 1 no'lu parsel, 258 ada, 1 no'lu parsel, 262 ada, 1 no'lu parsel ile 264 ada, 1 no'lu parseldir.

Hâlihazırda 264 ada 1 no'lu parsel üzerinde taşınabilir niteliğe sahip çok sayıda konteyner bulunmaktadır. Diğer parseller ise boş durumdadırlar.

Yakın çevrede orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından mesken olarak kullanılan 3 – 4 katlı konut siteleri ve binalar ile benzer özelliklere sahip boş parseller bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı, mevcut imar durumları, mesken olarak tercih edilen bir bölgede konumlanmaları ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Sakarya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.

Taşınmazların bazı noktalara yaklaşık uzaklıkları :

Atatürk Caddesi	:	150 m
E-80 (TEM) Otoyolu.....	:	2,5 km
D100 (E-5) Karayolu.....	:	5 km
Sakarya.....	:	10 km
Kocaeli	:	40 km
Sabiha Gökçen Havalimanı.....	:	110 km
İstanbul (Zincirlikuyu).....	:	145 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	G24C03D1C	256	2	609,38	609,38
2	G24C03D1C	256	3	609,38	609,38
3	G24C03D1C	256	4	909,38	609,38
4	90938	257	1	3.443,42	3.443,42
5	90938	258	1	16.337,96	16.337,96
6	G24C03D1C	262	1	33.827,60	33.827,60
7	G24C03D1C	264	1	4.463,10	4.463,10

TOPLAM 60.200,22

59.900,22

- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptirler.
- Parsellerin sınırları kısmen yollarla belirlidir.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Üzerleri ham topraktır.
- Bölge 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin üzerlerinde **"bünyesinde ticari üniteleri barındıran konut projesi"** geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Arifiye İlçesi

- Sakarya İli'nin bir ilçesidir.
- Hanlı ve Nehirkent beldeleri birleştirilerek 22.03.2008 gün ve 26824 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun gereğince "Arifiye İlçesi" kurulmuştur
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 38.293'tür.
- Türkiye demir yollarını İstanbul'dan Anadolu'ya bağlamakta ve ayrıca otoban geçişini sağlamaktadır. Bu bakımdan ulaşımına katkısı önem arz etmektedir.
- Geçim kaynakları tarım ve sanayidir.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsalar :

1. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, 3.055 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,60" yapılaşma hakkına sahip parsel 730.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 240,-TL) İlgili tel. / Dörtüyz Emlak: 0 264 277 04 00
2. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, 1.045 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,60" yapılaşma hakkına sahip parsel 310.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 295,-TL) İlgili tel.: 0 535 628 40 98
3. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, toplam 841 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,60" yapılaşma hakkına sahip 3 adet parsel 310.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 370,-TL) İlgili tel.: 0 505 293 22 38
4. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu, 3.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,60" yapılaşma hakkına sahip parsel 700.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim değeri ~ 235,-TL) İlgili tel.: 0 264 277 71 66

Satılık konut ve dükkânlar

1. Taşınmazlara yakın mesafede ve site içerisinde yer alan bir bloğun 3. normal katında yer alan brüt 115 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 115.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 1.000,-TL) İlgili tel.: 0 535 218 98 56
2. Taşınmazlara yakın mesafede ve site içerisinde yer alan bir bloğun 2. normal ve çatı katlarında yer alan brüt 145 m² kullanım alanına sahip dubleks dairenin satış değeri 140.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 965,-TL) İlgili tel.: 0 535 679 41 87
3. Taşınmazlara yakın mesafede ve site içerisinde yer alan bir bloğun zemin ve 1. normal katlarında yer alan brüt 125 m² kullanım alanına sahip dubleks dairenin satış değeri 120.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 960,-TL) İlgili tel.: 0 535 679 41 87
4. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan bir binanın 2. normal ve çatı katlarında yer alan brüt 140 m² kullanım alanına sahip dubleks dairenin satış değeri 145.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.035,-TL) İlgili tel.: 0 535 344 62 40

Satılık dükkânlar

1. Arifiye merkezde yer alan, cadde cephe, brüt 270 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 900.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.335,-TL) İlgili tel.: 0 264 277 47 58
2. Arifiye merkezde yer alan, cadde cephe, brüt 101 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 400.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.960,-TL) İlgili tel.: 0 264 227 47 58
3. Taşınmazlara yakın mesafede ve E-5 (D100) Yanyolu'na cephe, brüt 70 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 170.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.430,-TL) İlgili tel.: 0 264 272 84 00

Not: Emsallerin tümünde pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Mevcut imar durumları,
- Mesken olarak tercih edilen bir bölgede konumlanmaları,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- 256 ada 4 no'lu parselin hisseli olması,
- 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 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.

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 240, 295, 370 ve 235,-TL'dir. Emsallerin satış değerinde % 20 oranında pazarlık payı olacağı öngörülmüştür.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(240 + 295 + 370 + 235) \times 0,80}{4} \cong \mathbf{230,-TL}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Not: Ortalama emsal hesabından hareketle; "258 ada 1 no'lu parsel imar durumu göz önüne alınarak m² birim değeri olarak **240,-TL**, 257 ada 1 no'lu parsel yapılaşma şartları göz önüne alınarak m² birim değeri olarak **260,-TL**, 262 ada 1 no'lu parsel büyüklüğü, 256 ada 4 no'lu parsel ise hisseli olması göz önüne alınarak m² birim değeri olarak **220,-TL** takdir edilmiştir.

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	256	2	609,38	609,38	230	140.000
2	256	3	609,38	609,38	230	140.000
3	256	4	909,38	609,38	220	135.000
4	257	1	3.443,42	3.443,42	260	895.000
5	258	1	16.337,96	16.337,96	240	3.920.000
6	262	1	33.827,60	33.827,60	220	7.440.000
7	264	1	4.463,10	4.463,10	230	1.025.000
TOPLAM			60.200,22	59.900,22		13.695.000

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 İmar durumuna göre parsel üzerinde geliştirilebilecek olan projenin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:
- o Rapor konusu parsellerdeki Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesine düşen arsa miktarı 59.900,22 m²'dir.

ADA NO	PARSEL NO	PARSELDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN YÜZÖLÇÜMÜ	YAPILAŞMA ŞARTI	YAKLAŞIK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
256	2	609,38	Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60	365
256	3	609,38	Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60	365
256	4	609,38	Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60	365
257	1	3.443,42	Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,80	2.755
258	1	16.337,96	Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60	9.805
262	1	33.827,60	Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60	20.295
264	1	4.463,10	Katlar Alanı katsayısı (KAKS): 0,60	2.680
TOPLAM				36.630

- o Parsel üzerinde inşa edilecek olan blokların az katlı yapılar olmaları ve kısmen müstakil kullanılmalarından dolayı ortak alan olmayacağı ve eklentili brüt şekilde satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- o Buna göre toplam inşaat alanının tamamı satılabilir alan kabul edilmiştir.
- o Toplam satılabilir alanın % 10'luk kısmının ticari ünitelerden, kalan % 90'lık kısmının ise konutlardan oluşacağı kabul edilmiştir.
- o Proje inşaatının 2016 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 inşa edilecek olan blokların yapı sınıfının kat yükseklikleri baz alınarak yapı sınıfı III/A ve m² maliyeti ise 490,-TL olarak alınmıştır. Müteahhitlik kârı ve diğer masraflar da dâhil ortalama brüt inşaat maliyeti 2013 yılı için **625,-TL/m² (~ 300,-USD)** olarak belirlenmiştir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2014 ve 2015 yılları için % 4 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanı 36.630 m² dir.

• 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 **12.344.945,-USD (~ 25.660.000,-TL)** (*) olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0785 TL olarak 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 konut emsallerinin m² satış değerleri sırasıyla; 1.000, 965, 960 ve 1.035,-TL'dir. Dükkân emsallerin m² satış değerleri ise sırasıyla; 3.335, 3.960 ve 2.430,-TL'dir.
- Emsallerin satış değerlerinde % 10 oranında pazarlık payının olabileceği öngörülmüştür.
- Rapor konusu taşınmazların şerefiyesi, yeni inşa ediliyor olmaları bakımından emsallere göre % 15 daha fazladır.

Konut emsallerinin analizi:

$$\frac{1.000 + 965 + 960 + 1.035}{4} \times 0,90 \times 1,15 \cong 1.025,-\text{TL} (\sim 495,-\text{USD})$$

Dükkân emsallerinin analizi:

$$\frac{3.335 + 3.960 + 2.430}{3} \times 0,90 \times 1,15 \cong 3.355,-\text{TL} (\sim 1.615,-\text{USD})$$
 olarak belirlenmiştir.

- Toplam satılabilir brüt alan 36.630 m²'dir. Bu alanın % 10'luk kısmının ticari ünitelerden, kalan % 90'lık kısmının ise konutlardan oluşacağı kabul edilmiştir.
- Buna göre ortalama m² satış değeri $(495 \times 0,90) + (1.615 \times 0,10) \cong 605,-\text{USD}$ olarak belirlenmiştir.
- Satış değerlerinin 2014 ve 2015 yılları için % 4 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 **21.220.205,-USD (~ 44.105.000,-TL)** (*) olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0785 TL olarak 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	44.105.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 25.660.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	18.445.000

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	13.695.000,-TL
Gelir İndirgeme	18.445.000,-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 **13.695.000,-TL** takdir edilmiştir.

10) SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (7 adet parsel) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle parsellerdeki **Yeşil GYO A.Ş. hisselerinin toplam pazar değeri için,**

13.695.000,-TL (Onüçmilyonaltıyüzdoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(13.695.000,-TL ÷ 2,0785 TL/USD (*) ≅ **6.590.000,-USD**)

(13.695.000,-TL ÷ 2,8400 TL/Euro (*) ≅ **4.820.000,-Euro**)

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0785 TL ve 1,-Euro = 2,8400 TL olarak alınmıştır.

2) Rapor konusu taşınmazlar satılabilirlik özelliğine sahiptirler.

KDV dâhil toplam pazar değeri 16.160.100,-TL,-TL'dir. KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

Rapora konu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “arsalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Aralık 2013

Rapor revize tarihi: 28 Ağustos 2014

(Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Ercan BİLGİN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı

İsmail KİLİMCİ
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları (2 adet)
- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu suretleri (7 adet)
- TAKBİS belgeleri (7 sayfa)
- İmar planı örnekleri (5 sayfa)
- Yapı yaklaşık birim maliyetleri listesi (3 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)