



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENYURT / İSTANBUL

(41 adet ticari ünite)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2014 / 3358

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI	8
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	8
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
7.1.	İMAR DURUMU	9
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR ..	10
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	11
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ	12
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	12
8.4.	ULAŞIM	13
9.	İNNOVİA PROJESİ.....	14
10.	YAPILARIN ÖZELLİKLERİ	16
10.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
11.	AÇIKLAMALAR	17
12.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	17
13.	DEĞERLENDİRME.....	18
14.	FİYATLANDIRMA.....	18
14.1.	PİYASA DEĞERİ	19
14.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	25
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	25
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KİŞİMLERİN DEĞERLEME ANALİZİ	25
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSA PAY ORANLARI	25
14.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
14.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
15.	SONUÇ.....	27

1. RAPOR ÖZETİ

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sok. İnnovia 3. Etap Projesi, 41 adet ticari ünite
Esenyurt / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 442 - 2014/020 no ile
- DEĞERLEME TARİHİ** : 28 Aralık 2014
- RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014
- DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 41 adet ticari ünite
- DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet
- TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Köyü, 2945 ada, 35 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
- İMAR DURUMU ÖZETİ** : "Ticaret+Konut Alanı", Kaks:2,50, Taks:0,40 (Bkz. İmar Durumu)
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 3. Etap bünyesinde yer alan 41 adet ticari ünitenin** 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)	
İNNOVIA PROJESİ 3. ETAP PROJESİ BÜNYESİNDE YER ALAN 41 ADET TİCARİ ÜNİTENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	7.615.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Öznur AKTULAN (SPK Lisans Belge No: 401665)

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES : Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sok. İnnovia 3. Etap Projesi, 41 adet ticari ünite
Esenyurt / İSTANBUL

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

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2014/3070**

DEĞERLEME TARİHİ : 28 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2014

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 3. Etap bünyesinde yer alan 41 adet ticari ünitenin** 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

Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

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

RAPOR TARİHİ	01.10.2011	23.01.2013
RAPOR NUMARASI	2011/2935	2012/2722
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	149.610.000 (Projenin tamamı için)	294.940.000 (Projenin tamamı için)



2014/3358



3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gómeç 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
İRTİBAT BÜROLARI	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŐ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŐİMDİKİ 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, eşkiniz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta (771 m² kullanım alanlı) 8 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

İLİ - İLÇESİ : İstanbul – Esenyurt

KÖYÜ : Eşkinoz

PAFTA NO :

ADA NO : 2945

PARSEL NO : 35

YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 68.563,18

ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : Onbir blok betonarme bina ve arsası (*)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup kat irtifak listeleri (toplam 41 adet bağımsız bölüm için) rapor ekinde sunulmuştur.

6.2. Tapu Takyidatı

Yeşil GYO tarafından alınan 20.12.2014 tarihli takyidat yazıları cd halinde dijital olarak ekte sunulmuştur. Taşınmazların bir kısmı üzerinde ipotek şerhleri ve resmi kurumlara ait (Boğ. Elektrik Dağ A.Ş., TEİAŞ vb.) irtifak hakları ve kira şerhleri bulunduğu görülmüştür.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların bir kısmının üzerinde yer alan ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazların teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazılar rapor ekinde konulmuştur.

Resmi kurumlara ait irtifak hakları ve kira şerhleri de taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazlar kat mülkiyetli olduklarından GYO portföyünde bina başlığı altında yer alabilirler.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret+Konut Alanı**" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) **Kaks:** 2,50
- 2) **Taks:** 0,40
- 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.
- 4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;
 - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.
 - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.
 - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.
 - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.
 - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.

- Yukarıdaki şartları sağlama ve toplulaştırma sonucu;
 - Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,
 - Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,
 - Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve
 - Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

7.2. İmar dosyası incelemesi

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları parselde ait 07.05.2014 tarih ve 2014/10257 nolu yapı kullanma izin belgeleri (her blok için ayrı) bulunmaktadır. İskan belgelerindeki toplam inşaat alanı 382.650,87 m²'dir.

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu İnnovia Projesi'nin yapı denetimleri Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

7.5. Son Üç Yıl içerisinde 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)

Rapor konusu taşınmazlardan Yeşil GYO A.Ş.'ne ait olanlarda son 3 yıllık dönem içerisinde herhangi bir 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 taşınmazların konumlu oldukları parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır.

Parsel 15.10.2010 tarihli Esenyurt 3. Etap Uygulama İmar Planı'nda Konut lejantlı ve E:2,50 imar şartına tabi idi.

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı 2011 Sokak üzerindeki **2945 ada, 35 nolu parsel** üzerinde konumlu olan **Innovia 3. Etap projesi bünyesindeki 41 adet ticari ünite**dir.

Taşınmazın yakın çevresinde yapımı devam eden Milpark, Fi-Tower ve Innovia Projesi 2. Etap ile çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Bölgede orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrı nizamda inşa edilmiş, 10-15 katlı apartmanlar ve apartman siteleri yer almaktadır.

Taşınmaz, Bauhaus'a ve E-5 (D-100) karayoluna 1,7 km., Esenyurt Belediyesi'ne 3 km., TEM Otoyolu Esenyurt girişlerine 6 km., Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 17 km. mesafededirler.

8.2. Bölge Analizi

İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

1980'li yılların sonuna doğru gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelen bölgeye olan talep, Beylikdüzü - TEM bağlantı yolunun da faaliyete geçmesiyle en üst düzeye ulaşmıştır.

Bu bağlamda Avrupa Yakası'ndaki en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri olan Beylikdüzü ve Esenyurt Bölgeleri, Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İstanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri, Fi-Tower ve İnnovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Fatih Üniversitesi, Beykent Üniversitesi gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Migros, Real, Carrefour, Beylicium, Marka City, Marmara park gibi büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir bölge haline gelmiştir.

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 kullanırmak 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

İnnovia Projesi'nin ulaşım bağlantısı E-5 (D-100) Karayolu ile Avcılar'da Büyükçekmece istikametine giderken Haramidere'yi geçtikten sonra

- a) E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause ve Real Alışveriş Merkez'lerinin yanından sağa dönülerek varılan 7. Cadde takiben veya
- b) E-5 Karayolu Bizimkent sapağından Esenyurt yönüne dönülerek Atatürk Bulvarı ve Ufuk Caddesi takiben

sağlanmaktadır.

E-5 (D100) Karayolu'na alternatif olarak daha uzun olmakla birlikte TEM yolu da kullanılmaktadır. TEM Otoyolu'nun kullanılması durumunda gelinen istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy girişlerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilmektedir.

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 600 m.
- Avcılar'a..... 6,5 km.
- Büyükçekmece'ye..... 7 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 17 km.

9. İNNOVIA PROJESİ

İnnovia Projesi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmektedir. Etaplar halinde gerçekleştirilen İnnovia Projesi tamamlandığında, toplam konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır.

Hali hazırda;

- 1, 2 ve 3. etaptaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamış (Ticari ünitelerin kaba inşaatları, doğramaları, giydirme cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır. (2. Etap'ta konumlu O Blok'un inşaatına başlanmamış)),
- 4. etap inşa halindedir.

Etaplardaki Yeşil GYO'ya ait olan bağımsız bölümler ile stoktaki bağımsız bölümlerin adetlerini gösterir tablo aşağıdadır.

ETAPLAR	MÜLKİYETİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			PORTFÖYDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (**)		
	Tam	Hisseli	Toplam	Tam	Hisseli	Toplam
Innovia-I Konut	85	5	90	16	3	19
Innovia-II.I Konut	881	5	886	16	5	21
Innovia-II.II Konut	504	5	509	35		35
Innovia-III Konut	1.739	14	1.753	167	9	176
Toplam	3.209	29	3.238	234	17	251

Innovia-I Ticari	6		6	6		6
Innovia-I Kreş		1	1		1	1
Innovia-II.I Ticari	30		30	17		17
Innovia-II.II Ticari	172		172	154		154
Innovia-III Ticari	59		59	41		41
Toplam	267	1	268	218	1	219

Toplam	3.476	30	3.506	452	18	470
---------------	--------------	-----------	--------------	------------	-----------	------------

(*) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ne ait olup bir kısmı için gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapılmış olanlar.

(**) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ne ait gayrimenkullerin bir kısmının satış işlemi sözleşme ile yapılmış olup portföyde yer alan gayrimenkuller fiili olarak satış işlemi yapılmamış gayrimenkuller.

İnnovia Projesi 3. Etapı:

- İnnovia 3. Etap projesi, **68.563,18 m²** yüzölçümlü 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmiştir.
- Yapı ruhsatları, vaziyet planı, kat planları ve diğer bilgiler proje yetkililerinden temin edilmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazlar, Etap bünyesindeki 77 adet ticari ünedir.
- Proje kapsamında ayrıca 10 adet konut bloğunda 13 ayrı tipte toplam 3.293 daire bulunmaktadır.
- Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Projede 1.634 kapalı, 159 adet açık olmak üzere toplam 1.793 araçlık otopark alanı bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde,
 - Açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi
 - Seyir ve güneşlenme terasları
 - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları
 - Şelale
 - Çocuk oyun alanı ve havuzu
 - Fitnesscenter
 - Açık ve kapalı spor alanları
 - Çok amaçlı alan (mini anfi-tiyatro veya paten pisti)
 - Tenis kortu
 - Basketbol ve voleybol sahaları
 - Sauna ve Türk hamamı
 - Sosyal tesis ve ticaret üniteleri
 - Açık ve kapalı otopark
 - 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibibulunmaktadır.
- Proje bünyesinde yer alan blokların tiplere göre adetleri ve toplam inşaat alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.
- Ayrıca A Blok'un ön kısmında konumlu ve tapu kayıtlarında A Çarşısı-1 ve A Çarşısı-2 olarak adlandırılan 2 adet ticari bölüm, H konut bloğunun önünde H Çarşısı olarak adlandırılan 1 adet ticari bölüm ile site içerisinde K Çarşısı bulunmaktadır. Adı geçen 4 adet ticari bölümde toplam 77 adet ticari ünite bulunmaktadır.



Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	318	38.143,03
B	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	442	33.038,10
C	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	314	36.593,96
D	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	322	36.329,72
E	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	313	36.329,72
F	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	322	36.290,93
G	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	317	36.290,93
H	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	313	38.057,21
I	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	323	36.329,72
J	B.A.K.	31	3 bodrum + zemin + 27 normal	309	36.323,21
Sosyal Tesisler	B.A.K.	-	-		10.236,97
TOPLAM				3.293	373.963,50

10. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ

10.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K (Tünel kalıp)
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
BLOK ADEDİ	: 10
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
TV	
SİSTEMİ/TESİSATI	: Uydu sistemi/tesisatı mevcut
PARK YERİ	: Kapalı otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: Taşınmazlar " Satılabilirlik " özelliğine sahiptir.

11. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların blok, bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

Projenin Halihazır Durumu:

- 3. Eapta konumlu ticari üniteler tamamlanmış/satışa-kiralamaya hazır durumdadır.

Teknik Spesifikasyon

Elektrik tesisatı

- Genel aydınlatma amaçlı jeneratör,
- Ankastre telefon döşemi,
- Merkezi TV uydu yayın sistemi, çanak anten,
- Görüntülü intercom sistemi,
- Her blokta 4-5 adet (biri yangın asansörü) asansör

Mekanik tesisat

- Doğalgaz yakıtlı kombi ısıtma sistemi,
- Yangın alarmı ve yangın merdiveni,
- Yangın dolapları (muhtelif yerlerde),
- Yangın sprinkler sistemi,
- Su deposu,
- Jeneratör,
- Hidrofor.

12. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında işyeri olarak kullanımlarının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

13. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Bölgenin tamamlanmış alt yapısı,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
- Blokların temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olması,
- Nitelikli mimari tasarım,
- Proje kapsamındaki rekreatif alanların (yüzme havuzu, yeşil alan, basketbol sahası vb.) mevcudiyeti,
- İç mekânlarda kullanılacak malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.

Olumsuz etkenler :

- Ulaşımın kolay olmasına rağmen projenin şehir merkezine (göreceli olarak) uzak olması.

14. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar dikkate alınarak yapılmıştır.

- I. Piyasa Değeri
- II. Aylık Kira Değeri

14.1. Piyasa Değeri

Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı m¼mk¼n olan y¼ntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki y¼ntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

14.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu y¼ntemde, Esenyurt - Beylikd¼z¼ b¼lgesinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzeri yatırımlardaki (*Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İştambul Evleri, İhlas Marmara Evleri* vb.) pazara çıkarılmış ve yakın d¼nemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı b¼y¼kl¼ę¼, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; g¼ncel fiyatlar için satış ofisiyle g¼r¼ř¼lm¼ř, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0212 872 00 83)
İnnovia projesi 2. Etap b¼nyesinde konumlu, caddeye cepheli, 54 m² kullanım alanlı d¼kkan 950.000,-TL bedelle satılıktır. (~**17.593,-TL /m²**)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0531 859 59 85)
İnnovia projesi 2. Etap b¼nyesinde AVM içerisinde konumlu, 76 m² kullanım alanlı d¼kkan 900.000,-TL bedelle satılıktır. (~**11.842,-TL /m²**)

- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi:0533 934 45 89)
İnnovia projesi 3. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 286 m² kullanım alanlı, 3 katlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~**10.140,-TL /m²**)
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi:0212 855 67 55)
İnnovia projesi 1. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 180 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan 1.650.000,-TL bedelle satılıktır. (~**9.167,-TL /m²**)
- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0212 420 04 04)
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 36 m² kullanım alanlı dükkan 460.000,-TL bedelle satılıktır. (~**12.778,-TL/m²**)
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi:0507 559 13 12)
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, caddeye cepheli, 100 m² kullanım alanlı dükkan 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (**10.000,-TL/m²**)
- **Emsal 7 :** (Emlak Ofisi:0212 853 23 30)
Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Fi Tower projesi bünyesinde konumlu, sokağa cepheli 180 m² kullanım alanlı dükkan 640.000,-TL bedelle satılıktır. (~**3.556,-TL/m²**)
- **Emsal 8 :** (Emlak Ofisi:0541 391 33 31)
İnnovia projesi 2. Etap bünyesinde konumlu, caddeye cepheli, 240 m² kullanım alanlı dükkan 8.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**33,-TL /m²**)
- **Emsal 9 :** (Emlak Ofisi:0212 852 00 76)
İnnovia projesi 3. Etap çarşıda konumlu, 65 m² kullanım alanlı dükkan 3.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**54,-TL /m²**)
- **Emsal 10 :** (Emlak Ofisi:0532 051 14 05)
İnnovia projesi 3. Etap pasaj bünyesinde konumlu, 60 m² kullanım alanlı dükkan 2.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**42,-TL /m²**)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 3.000-15.000,-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Ortalama m² birim değer ise pazarlık payı da dikkate alınarak 9.000,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların takdir olunan m² birim ve toplam değerleri ekte tablo halinde sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise işyerlerinin rayiç kira değerlerinin ortalama 20-50 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup pazarlık payı da dikkate alınarak ortalama m² birim değer 35,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Ulaşılan Sonuç

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak rapora konu işyerlerinin yer aldığı İnnovia 3. Etap projesinin lokasyonu, işyerlerinin site bünyesindeki konumları, kullanım alanları ile mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim değerleri ve arsa payı dahil satış değerleri rapor ekindeki tabloda yer almakta olup özet tablo aşağıda sunulmuştur.

Açıklama	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kullanım Alanı (m²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
3. Etap Ticari Üniteler	41	2.683,97	7.615.000	39.900

14.1.2. İkame Maliyet Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

a) Arsa değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

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.

➤ **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0532 606 27 23)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, ara sokakta konumlu, 455 m² yüzölçümlü, Kat adedi:5, İnşaat nizamı:Bitişik imar şartlarına sahip, Konut lejanlı arsa 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (2.637,-TL/m²)

➤ **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0212 853 00 51)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 7.851 m² yüzölçümlü, E:2,07, H:18,50 imar şartlarına sahip, Konut lejanlı arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.911,-TL/m²)

➤ **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0532 648 77 25)**

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 22.000 m² yüzölçümlü, E:1,50, H:30,50 imar şartlarına sahip, Konut lejanlı arsa 24.200.000,-TL bedelle satılıktır. (1.100,-TL/m²)

Emsal Analizi

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		2.637 TL	1.911 TL	1.100 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 2.370	(% 10) 1.720 TL	(% 10) 990 TL
Alan Düzeltmesi	566,94	455 % 0	7.851 % 0	22.000 % 5
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Ticaret+Konut (E:2,50 Taks:0,40)	Konut (Kat adedi:5 İnşaat nizamı:Bitişik) -%30	Konut (E:2,07 H:18,50) % 10	Konut (E:1,50 H:18,50) % 65
Konum		%45	%35	%40
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzetme		% 15	%45	% 105
Düzeltilmiş Değer	2.400 TL	2.725 TL	2.495 TL	2.030 TL

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binaların mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m² fiktif birim değer 2.400,-TL olarak belirlenmiştir.**

Buna göre bağımsız bölümlerin toplam arsa payı değer,

566,94 m² x 2.400,-TL \cong **1.360.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

¹ Bu bileşenler, arsa ve inşaâ yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

b) İnşai değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas **m²** birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Taşınmazların çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m² birim maliyetlerinin 1.100 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Yapının yaşı (~2) itibarıyla yıpranma payı % 4 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m² bina değeri için 1.060 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu taşınmazların;

Toplam inşaat alanı : 2.683,97 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri = 1.060,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 2.683,97 m² x 1.060,-TL/m²
≅ **2.845.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Özet olarak konu taşınmazların İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
1.360.000	2.845.000	4.205.000

14.1.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri : 8.500 TL

Ortalama m² kira değeri : 35 TL

Satış Değeri / kira değeri : 8.500 / 35 = 242,86 Ay /12 Ay = 20,24 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 20,24 \cong % 4,9 olarak belirlemiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri toplamı;

$$\begin{aligned} \text{Taşınmazların Değeri} &= \text{Taşınmazların Yıllık Net Geliri/Direkt Kapitalizasyon Oranı} \\ &= 478.800,-\text{TL} (39.900 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,049 \\ &\cong \mathbf{9.770.000,-\text{TL}} \end{aligned}$$

olarak belirlenmiştir.

14.1.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Taşınmazların piyasa değerleri mümkün olan üç yöntem ile hesaplanmıştır.

İNNOVIA PROJESİ 3. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 41 ADET TİCARİ ÜNİTENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	7.615.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	4.205.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	9.770.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazlarının toplam değeri 7.615.000,-TL; aylık kira değerleri toplamı ise 39.900,-TL olarak belirlenmiştir.

14.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında dairelerin rayiç kira değerlerinin ortalama 20-50 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Yetkililer ile yapılan temaslarda Yeşil GYO A.Ş.'ye ait gayrimenkullerin kiracı kullanımında olmadığı bilgisi edinilmiştir.

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerindeki gayrimenkullerin bazılarında ipotekler bulunmaktadır.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kat mülkiyetine geçilmiş olan rapor konusu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmış olup ana gayrimenkulün müşterek kısımlarının değeri bağımsız bölümlerin değerlerine yansıtılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

14.6.1. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar kat mülkiyetine geçilmiş olup bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

Taşınmazlar kat mülkiyetine geçtiklerinden GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde bulunan 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.

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia Projesi 3. Etapı bünyesinde yer alan 41 adet ticari ünitenin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

A. Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

7.615.000,-TL (Yedimilyonaltıyüzonbeşbin Türk Lirası);

(7.615.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) \cong **2.695.000,-Euro**)

(7.615.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) \cong **3.279.000,-USD**)

B. Aylık kira değerleri toplamı için,

39.900,-TL (Otuzdokuzbindokuzyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(39.900,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) \cong **14.119,-Euro**)

(39.900,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) \cong **17.176,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,826 TL; 1,- USD = 2,323 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 8.985.700,-TL; KDV dahil (%18) toplam kira değeri ise 47.082,-TL'dir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

(Değerleme tarihi : 28 Aralık 2014)

Saygılarımızla,

Eki:

- Uydu görüntüsü ve korm krokisi
- Tapu sureti (Eski tapu)
- Fotoğraflar
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Resmi imar yazısı ve imar durum örneği
- Değerleme ve tapu listeleri
- İpotek yazısı
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi

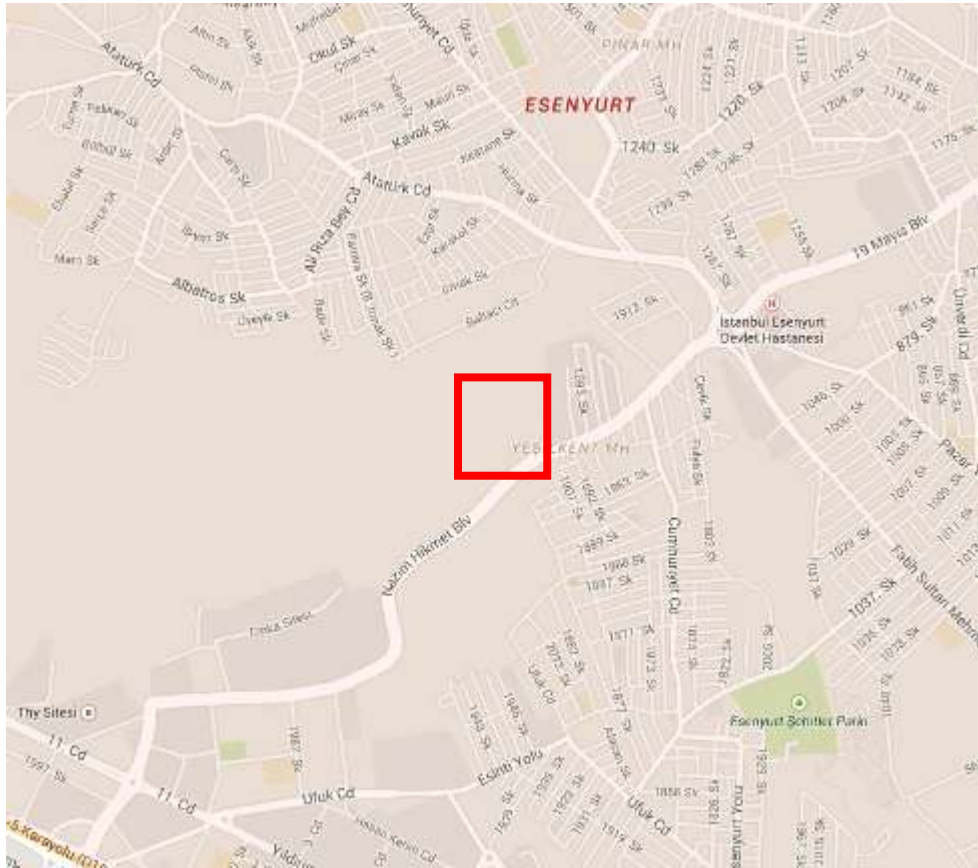
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)


Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



Uydu görüntüsü



Konum krokisi

İli	İSTANBUL	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ESENYURT						
Mahallesi							
Köyü	ESENYURT						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
		2945	35		68.163.18 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 43166675					
	Edinme Sebebi	ESENYURT Köyü 2945 Ada 17 Parsel(1609.06m2), ESENYURT Köyü 2945 Ada 31 Parsel(66954.12m2) taşınmazlarının İmar (TSM) işleminden.					
	Sahibi	Malikler arka sayfadadır...					
Geldir	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Günlük	
Cilt No.	21883	563	49903		04/11/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur Cengiz ADA Esenyurt Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : Bu senedin geçerliliği için bu belgeye iki nüsha düzenlenmiştir. Bir nüshası Kocaeli İl Tapu Sicil Müdürlüğüne diğer nüshası ise Eskişehir İl Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmiştir.					Tarih	

ATH İM.A.S. 2006

Diğer Şeyhçe İhtemali tarafından beyan edilmiştir.



Seri No 129

LOTUS

2014/3358

29

FOTOĞRAFLAR

A1 Carsı:







A 2 ÇARŞI:



K ÇARŞI:



H ÇARŞI:



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										
1. Başvuru tarih ve saatini		2. Başvuru ve belge yönetim adresi			3. Başvuru adresi			4. Başvuru adresi		5. Başvuru adresi
6. Başvuru adresi		7. Başvuru adresi			8. Başvuru adresi			9. Başvuru adresi		10. Başvuru adresi
11. Başvuru adresi		12. Başvuru adresi			13. Başvuru adresi			14. Başvuru adresi		15. Başvuru adresi
16. Başvuru adresi		17. Başvuru adresi			18. Başvuru adresi			19. Başvuru adresi		20. Başvuru adresi
21. Başvuru adresi		22. Başvuru adresi			23. Başvuru adresi			24. Başvuru adresi		25. Başvuru adresi
26. Başvuru adresi		27. Başvuru adresi			28. Başvuru adresi			29. Başvuru adresi		30. Başvuru adresi
31. Başvuru adresi		32. Başvuru adresi			33. Başvuru adresi			34. Başvuru adresi		35. Başvuru adresi
36. Başvuru adresi		37. Başvuru adresi			38. Başvuru adresi			39. Başvuru adresi		40. Başvuru adresi
41. Başvuru adresi		42. Başvuru adresi			43. Başvuru adresi			44. Başvuru adresi		45. Başvuru adresi
46. Başvuru adresi		47. Başvuru adresi			48. Başvuru adresi			49. Başvuru adresi		50. Başvuru adresi
51. Başvuru adresi		52. Başvuru adresi			53. Başvuru adresi			54. Başvuru adresi		55. Başvuru adresi
56. Başvuru adresi		57. Başvuru adresi			58. Başvuru adresi			59. Başvuru adresi		60. Başvuru adresi
61. Başvuru adresi		62. Başvuru adresi			63. Başvuru adresi			64. Başvuru adresi		65. Başvuru adresi
66. Başvuru adresi		67. Başvuru adresi			68. Başvuru adresi			69. Başvuru adresi		70. Başvuru adresi
71. Başvuru adresi		72. Başvuru adresi			73. Başvuru adresi			74. Başvuru adresi		75. Başvuru adresi
76. Başvuru adresi		77. Başvuru adresi			78. Başvuru adresi			79. Başvuru adresi		80. Başvuru adresi
81. Başvuru adresi		82. Başvuru adresi			83. Başvuru adresi			84. Başvuru adresi		85. Başvuru adresi
86. Başvuru adresi		87. Başvuru adresi			88. Başvuru adresi			89. Başvuru adresi		90. Başvuru adresi
91. Başvuru adresi		92. Başvuru adresi			93. Başvuru adresi			94. Başvuru adresi		95. Başvuru adresi
96. Başvuru adresi		97. Başvuru adresi			98. Başvuru adresi			99. Başvuru adresi		100. Başvuru adresi

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.		46. Adı soyadı, unvanı	
32. Bağımlı olduğu kuruluş adı		37. Ötel no.		47. TC kimlik no.	
33. Vergi kimlik no.		38. Başvuru adresi		48. Ötel no.	
34. Adres		41. Başvuru tarihi		43. Yapı müteahhidin yetkili beğeri no.	
35. Adres		42. Sözleşme no.		44. İmza	
36. Adres		43. Başvuru tarihi		45. İmza	
37. Adres		44. Başvuru tarihi		46. İmza	
38. Adres		45. Başvuru tarihi		47. İmza	
39. Adres		46. Başvuru tarihi		48. İmza	
40. Adres		47. Başvuru tarihi		49. İmza	
41. Adres		48. Başvuru tarihi		50. İmza	
42. Adres		49. Başvuru tarihi		51. İmza	
43. Adres		50. Başvuru tarihi		52. İmza	
44. Adres		51. Başvuru tarihi		53. İmza	
45. Adres		52. Başvuru tarihi		54. İmza	
46. Adres		53. Başvuru tarihi		55. İmza	
47. Adres		54. Başvuru tarihi		56. İmza	
48. Adres		55. Başvuru tarihi		57. İmza	
49. Adres		56. Başvuru tarihi		58. İmza	
50. Adres		57. Başvuru tarihi		59. İmza	
51. Adres		58. Başvuru tarihi		60. İmza	
52. Adres		59. Başvuru tarihi		61. İmza	
53. Adres		60. Başvuru tarihi		62. İmza	
54. Adres		61. Başvuru tarihi		63. İmza	
55. Adres		62. Başvuru tarihi		64. İmza	
56. Adres		63. Başvuru tarihi		65. İmza	
57. Adres		64. Başvuru tarihi		66. İmza	
58. Adres		65. Başvuru tarihi		67. İmza	
59. Adres		66. Başvuru tarihi		68. İmza	
60. Adres		67. Başvuru tarihi		69. İmza	
61. Adres		68. Başvuru tarihi		70. İmza	
62. Adres		69. Başvuru tarihi		71. İmza	
63. Adres		70. Başvuru tarihi		72. İmza	
64. Adres		71. Başvuru tarihi		73. İmza	
65. Adres		72. Başvuru tarihi		74. İmza	
66. Adres		73. Başvuru tarihi		75. İmza	
67. Adres		74. Başvuru tarihi		76. İmza	
68. Adres		75. Başvuru tarihi		77. İmza	
69. Adres		76. Başvuru tarihi		78. İmza	
70. Adres		77. Başvuru tarihi		79. İmza	
71. Adres		78. Başvuru tarihi		80. İmza	
72. Adres		79. Başvuru tarihi		81. İmza	
73. Adres		80. Başvuru tarihi		82. İmza	
74. Adres		81. Başvuru tarihi		83. İmza	
75. Adres		82. Başvuru tarihi		84. İmza	
76. Adres		83. Başvuru tarihi		85. İmza	
77. Adres		84. Başvuru tarihi		86. İmza	
78. Adres		85. Başvuru tarihi		87. İmza	
79. Adres		86. Başvuru tarihi		88. İmza	
80. Adres		87. Başvuru tarihi		89. İmza	
81. Adres		88. Başvuru tarihi		90. İmza	
82. Adres		89. Başvuru tarihi		91. İmza	
83. Adres		90. Başvuru tarihi		92. İmza	
84. Adres		91. Başvuru tarihi		93. İmza	
85. Adres		92. Başvuru tarihi		94. İmza	
86. Adres		93. Başvuru tarihi		95. İmza	
87. Adres		94. Başvuru tarihi		96. İmza	
88. Adres		95. Başvuru tarihi		97. İmza	
89. Adres		96. Başvuru tarihi		98. İmza	
90. Adres		97. Başvuru tarihi		99. İmza	
91. Adres		98. Başvuru tarihi		100. İmza	

Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kütüphane alanına göre yapı türü belgesiz bölümlerin oranı (%)	55. Bölümün bölünmesi	56. Yalıtımın yapı	57. Beton yapı sayısı	58. Yapıda boş alanın toplam sayısı	59. Yapı ile ilgili belgenin sayısı
(11221) Üç ve daha çok döneli alanlar (Ağı)	442	22454	442	442	268640
57. Toplam yapı sayısı	11	18584,1	60. Toplam katlar (döneli alan) sayısı	61. Toplam alan alan (m ²)	62. Toplam alan alan (m ²)
63. Toplam katlar (döneli alan) sayısı	11	18584,1	64. Toplam alan alan (m ²)	30048	382668,7
67. Yapının yıl kolu alan kat sayısı	0		68. Yapının yıl kolu alan kat sayısı	31	
71. Yapının yıl kolu alan kat sayısı	0,5		72. Yapının yıl kolu alan kat sayısı	01,7	
75. Yapının sınıfı	Y		76. Yapının grubu	A	
77. 1 m ² malîyet (TL)	1015		78. Yapının malîyet (TL)	35531671,5	
79. Yapının malîyet (TL)	37081644		80. Yapının malîyet (TL)	78615115,5	
81. Yapının malîyet (TL)	37081644		82. Yapının malîyet (TL)	33836711,5	

Yapının Teknik Özellikleri		
62. İskelet sistemi	63. Tavanlar	64. Zeminler
1. İskelet sistemi	1. Antrasit	1. Betonarme
2. Betonarme	2. Betonarme	2. Betonarme
3. Betonarme	3. Betonarme	3. Betonarme
4. Betonarme	4. Betonarme	4. Betonarme
5. Betonarme	5. Betonarme	5. Betonarme
6. Betonarme	6. Betonarme	6. Betonarme
7. Betonarme	7. Betonarme	7. Betonarme
8. Betonarme	8. Betonarme	8. Betonarme
9. Betonarme	9. Betonarme	9. Betonarme
10. Betonarme	10. Betonarme	10. Betonarme
11. Betonarme	11. Betonarme	11. Betonarme
12. Betonarme	12. Betonarme	12. Betonarme
13. Betonarme	13. Betonarme	13. Betonarme
14. Betonarme	14. Betonarme	14. Betonarme
15. Betonarme	15. Betonarme	15. Betonarme
16. Betonarme	16. Betonarme	16. Betonarme
17. Betonarme	17. Betonarme	17. Betonarme
18. Betonarme	18. Betonarme	18. Betonarme
19. Betonarme	19. Betonarme	19. Betonarme
20. Betonarme	20. Betonarme	20. Betonarme
21. Betonarme	21. Betonarme	21. Betonarme
22. Betonarme	22. Betonarme	22. Betonarme
23. Betonarme	23. Betonarme	23. Betonarme
24. Betonarme	24. Betonarme	24. Betonarme
25. Betonarme	25. Betonarme	25. Betonarme
26. Betonarme	26. Betonarme	26. Betonarme
27. Betonarme	27. Betonarme	27. Betonarme
28. Betonarme	28. Betonarme	28. Betonarme
29. Betonarme	29. Betonarme	29. Betonarme
30. Betonarme	30. Betonarme	30. Betonarme
31. Betonarme	31. Betonarme	31. Betonarme
32. Betonarme	32. Betonarme	32. Betonarme
33. Betonarme	33. Betonarme	33. Betonarme
34. Betonarme	34. Betonarme	34. Betonarme
35. Betonarme	35. Betonarme	35. Betonarme
36. Betonarme	36. Betonarme	36. Betonarme
37. Betonarme	37. Betonarme	37. Betonarme
38. Betonarme	38. Betonarme	38. Betonarme
39. Betonarme	39. Betonarme	39. Betonarme
40. Betonarme	40. Betonarme	40. Betonarme
41. Betonarme	41. Betonarme	41. Betonarme
42. Betonarme	42. Betonarme	42. Betonarme
43. Betonarme	43. Betonarme	43. Betonarme
44. Betonarme	44. Betonarme	44. Betonarme
45. Betonarme	45. Betonarme	45. Betonarme
46. Betonarme	46. Betonarme	46. Betonarme
47. Betonarme	47. Betonarme	47. Betonarme
48. Betonarme	48. Betonarme	48. Betonarme
49. Betonarme	49. Betonarme	49. Betonarme
50. Betonarme	50. Betonarme	50. Betonarme
51. Betonarme	51. Betonarme	51. Betonarme
52. Betonarme	52. Betonarme	52. Betonarme
53. Betonarme	53. Betonarme	53. Betonarme
54. Betonarme	54. Betonarme	54. Betonarme
55. Betonarme	55. Betonarme	55. Betonarme
56. Betonarme	56. Betonarme	56. Betonarme
57. Betonarme	57. Betonarme	57. Betonarme
58. Betonarme	58. Betonarme	58. Betonarme
59. Betonarme	59. Betonarme	59. Betonarme
60. Betonarme	60. Betonarme	60. Betonarme
61. Betonarme	61. Betonarme	61. Betonarme
62. Betonarme	62. Betonarme	62. Betonarme
63. Betonarme	63. Betonarme	63. Betonarme
64. Betonarme	64. Betonarme	64. Betonarme
65. Betonarme	65. Betonarme	65. Betonarme
66. Betonarme	66. Betonarme	66. Betonarme
67. Betonarme	67. Betonarme	67. Betonarme
68. Betonarme	68. Betonarme	68. Betonarme
69. Betonarme	69. Betonarme	69. Betonarme
70. Betonarme	70. Betonarme	70. Betonarme
71. Betonarme	71. Betonarme	71. Betonarme
72. Betonarme	72. Betonarme	72. Betonarme
73. Betonarme	73. Betonarme	73. Betonarme
74. Betonarme	74. Betonarme	74. Betonarme
75. Betonarme	75. Betonarme	75. Betonarme
76. Betonarme	76. Betonarme	76. Betonarme
77. Betonarme	77. Betonarme	77. Betonarme
78. Betonarme	78. Betonarme	78. Betonarme
79. Betonarme	79. Betonarme	79. Betonarme
80. Betonarme	80. Betonarme	80. Betonarme
81. Betonarme	81. Betonarme	81. Betonarme
82. Betonarme	82. Betonarme	82. Betonarme
83. Betonarme	83. Betonarme	83. Betonarme
84. Betonarme	84. Betonarme	84. Betonarme
85. Betonarme	85. Betonarme	85. Betonarme
86. Betonarme	86. Betonarme	86. Betonarme
87. Betonarme	87. Betonarme	87. Betonarme
88. Betonarme	88. Betonarme	88. Betonarme
89. Betonarme	89. Betonarme	89. Betonarme
90. Betonarme	90. Betonarme	90. Betonarme
91. Betonarme	91. Betonarme	91. Betonarme
92. Betonarme	92. Betonarme	92. Betonarme
93. Betonarme	93. Betonarme	93. Betonarme
94. Betonarme	94. Betonarme	94. Betonarme
95. Betonarme	95. Betonarme	95. Betonarme
96. Betonarme	96. Betonarme	96. Betonarme
97. Betonarme	97. Betonarme	97. Betonarme
98. Betonarme	98. Betonarme	98. Betonarme
99. Betonarme	99. Betonarme	99. Betonarme
100. Betonarme	100. Betonarme	100. Betonarme

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı daireleri hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komünite, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ...442... adet daire, adet dükkân veya adet diğer kullanımlar tamamı belediyeye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bütün Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin			Konut İle İlgili Özellikler							
50. Bölge No:	51. Blok no:	52. Blok no:	53. Konutun sahip olduğu özellikler							
			1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
			442							442
			442							442
			66							22168



2014/3358



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2739005

1. Belge veren birim: ESENYURT BELEDİYESİ		9. Belgenin içeriği: <input type="checkbox"/> Kamu hizmeti için <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgenin öngörülen tarihi: 07 Mayıs 2014		11. Belgeme tarihi: 2014/0057									
2. Belge verilen yapıya ait adres: İSTANBUL İlçe: ESENYURT		12. Belgeye esas tabiiyet: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Binne <input type="checkbox"/> 5.Kat binası <input type="checkbox"/> 6.Bina <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input checked="" type="checkbox"/> 8.Yerleşik <input type="checkbox"/> 9.Çeşitli <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesatçilik <input type="checkbox"/> 14. Mecazîleşik <input type="checkbox"/> 15. Etilerik tasarruflar <input type="checkbox"/> 16. Birim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. Birim dönüşümü <input type="checkbox"/> 18. Belge dönüşümü <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 10.05.2010		14. İlk yapı ruhsat no: 201010550		15. Son yapı ruhsat tarihi: 20.09.2012		16. Son yapı ruhsat no: 201214827		17. Yenileme ruhsat tarihi:			
3. Fide no: 2945		4. Ada no: 2945		5. Parsel no: 35		6. Blok no: D		23. Zemin etütü tamam tarihi:		24. ÇED raporuna dayalı tarih:		25. Tapu tescil belge tarihi: 04.11.2010		26. Tapu kısıtlı belge no: 29883	
7. Kısıtlı yapılaşma alanı başlangıç tarihi:		8. Bina Çizim Alanı başlangıç tarihi:		18. Yeniden inşaat tarihi:		19. Tadilat başlama tarihi:		20. İşler planı onay tarihi: 14.02.2011		21. İmar durumu tarihi: 16.07.2012		22. İmar durumu no: 15470		28. Parselin alanı (m ²): 68383,10	
27. Tapu kesilme tarihi: ESENYURT		28. Parşelasyon planı onay tarihi:		25. Ticaret türü: TİCARET-KONUT											

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, s. no, T.C. kimlik no: YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 41002750322 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DAVUTPAŞA 33. Vergi levhası no: 41002750322 34. İlgili diğer kurumlar: yeşilGYO		Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş. 41002750322 37. Ofis adresi:		Şantiye Şefinin 38. Adı soyadı unvanı: VEYSEL SELİM İNŞAAT MÜH. 47. TC kimlik no: 2703459266 48. Ofis adresi: 41070 49. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	
35. Yayıncı kurum adı: YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 40. Sırtı no: 28.12.2010 41. Sıkıştırma tarihi: 28.12.2010 42. Sıkıştırma no: 0 43. Yapı ruhsatı (yeni belge no): 003421171556308 45. İmza:		39. Vergi levhası no: 9530045368 43. Yapı ruhsatı (yeni belge no): 003421171556308 45. İmza:		49. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	

Belge Düzeneleme Kısımına İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler												
54. Kısıtlı alan dışındaki diğer yapıların toplam alanı (m ²)	55. Yıkılacak alan (m ²)	57. Bina yapı sayı	58. Yapı başlangıç tarihi	59. Yapı tamamlandığı tarihi	60. Yapı kat sayısı (örnek)	61. Yapı inşaat alanı (m ²)	62. Toplam yapı sayı	63. Toplam inşaat alanı (m ²)	64. Toplam kat alanı (m ²)	65. Toplam alan (m ²)	66. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)			
322	29883,1	1	322	322	322	2690,46	11	3270	3270	30094,8	30094,8			
67. Yapıya ait koku alıcı kat sayısı	68. Yapıya ait koku alıcı kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İmar kat sayısı	71. Yapıya ait koku alıcı yüzölçümü (m ²)	72. Yapıya ait koku alıcı yüzölçümü (m ²)	73. Yapının toplam yüzölçümü (m ²)	74. İmar kat yüzölçümü (m ²)	75. Yapının alanı	76. Yapının grubu	77. 1/2 m ² metreye (TL)	78. Yapının alanı (TL)	79. Yapıya esas değer (TL)	80. Arazi değer payının yüzdesi (TL)	81. Formülasyon alanının yüzdesi (TL)
3	29	31	31	95	82,2	94,7	94,7	322	A	1105	2674685,8	3700144	13956109,9	3874950,8

Yapının Teknik Özellikleri 82. İnşaat sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Betonarme kolonlu <input type="checkbox"/> 2. Betonarme çerçeve <input type="checkbox"/> 3. Kar kolonlu <input type="checkbox"/> 4. Saba <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		83. İmar ve yapı kurulumları: <input type="checkbox"/> 1. Kirişli <input type="checkbox"/> 2. Fesatli <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/>		84. Sırtık Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Sırtık su <input type="checkbox"/> 2. Şifonlu <input type="checkbox"/> 3. Çukurluğa <input type="checkbox"/> 4. Kuvvetli <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>		85. Sırtık Su Temin Çipi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fesatli <input type="checkbox"/> 4. Bakır <input type="checkbox"/> 5. Kan Yaka <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>		86. İmar Durumu: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir dışı <input type="checkbox"/> 2. Kırsal <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/>		87. Akad. Sa: <input type="checkbox"/> 1. Kamusal <input type="checkbox"/> 2. Özel <input type="checkbox"/>		88. Teknik Özellikler: <input type="checkbox"/> 1. Anadol <input type="checkbox"/> 2. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 3. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 4. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 5. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 6. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 7. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 8. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 9. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 10. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 11. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 12. Akad. Kurum <input type="checkbox"/>		89. Çelik Kullanım Alanları: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bina dışı <input type="checkbox"/> 3. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 4. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 5. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 6. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 7. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 8. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 9. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 10. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 11. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 12. Akad. Kurum <input type="checkbox"/>		90. Yapının Diğer Özellikleri: <input type="checkbox"/> 1. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 2. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 3. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 4. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 5. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 6. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 7. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 8. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 9. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 10. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 11. Akad. Kurum <input type="checkbox"/> 12. Akad. Kurum <input type="checkbox"/>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının katları dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar kamalgaç olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimini yapmak kaydı ile aşağıda yazılı ...322... adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımların İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin				Konut ile İlgili Özellikler							
83. Belge tarihi	84. Belge no.	85. Blok no.	86. Başlangıç tarihi	87. Konutun satış durumları							
...	...	...	...	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
...	...	...	...	32							32
...	...	...	...	32							32
...	...	...	...	79							2420



2014/3358



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 2739024

1. Belgin vereci kurum: ESENYURT BELEDİYESİ		9. Belgin verildiği yer: <input type="checkbox"/> Resmi kurumlar arası <input checked="" type="checkbox"/> Yarı resmî kurumlar arası		10. Belgin verildiği tarih: 07 Mayıs 2014		11. Bölge no: 201410257											
2. Bölge ve/veya yapı no adresi: İSTANBUL		3. Yapı no: ESENYURT		12. Belgin için kullanım: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenilenen <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 8. Tamirat <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Riskli alanı deşirme <input type="checkbox"/> 13. Pasaj geçişi <input type="checkbox"/> 14. Mevcut yapıya ek yapı <input type="checkbox"/> 15. Eklenen katlar <input type="checkbox"/> 16. Kat deşirme <input type="checkbox"/> 17. İskele duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bölge dışı <input type="checkbox"/> 19. Diğer <input type="checkbox"/>		13. İnşaat ruhsat tarihi: 10.05.2010		14. İnşaat ruhsat no: 2010/10256		15. Son yapı ruhsat tarihi: 20.07.2012		16. Son yapı ruhsat no: 2012/10467		17. Yerleşim alanı tarihi: ...			
18. Yeniden ruhsat tarihi: ...		19. Tadilat ruhsat tarihi: ...		20. İmar planı onay tarihi: 14.02.2011		21. İmar durumuna tarihi: 16.07.2012		22. İmar durumu no: 15425		23. Zemin etütü onay tarihi: ...		24. QSD raporu onay tarihi: ...		25. Tapu kısıtlı belge tarihi: 04.11.2010		26. Tapu kısıtlı belge no: 25883	
27. Tapu kısıtlı belge verildiği kurum: ESENYURT		28. Paçavaya girilen yapı tarihi: ...		29. Pasajın kalınlaşma tarihi: ...		30. Pasajın alanı (m ²): 6553,36		31. Adres: BAĞAŞKEHİR MAH. NURETTİN RÜPÇÜ CAD. NO:33A D:5 BAĞAŞKEHİR/İSTANBUL		32. İmar durumu: ...		33. İmar durumu no: ...		34. İmar durumu tarihi: ...		35. İmar durumu no: ...	

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 41032755322		Yapı Mühendisinin 36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş. 41032755322		Santiye Şefinin 45. Adı soyadı, ünvanı: YEŞİL İNŞAAT 47. TC kimlik no: 270349368 48. Oda sicil no: 43076	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DAVUTPAŞA		37. Oda sicil no: 303336		49. İmar durumu no: ...	
33. Vergi kimliği: 41032755322		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MURADPAŞA NİFLERİ		49. İmar durumu no: ...	
34. Adres: BAĞAŞKEHİR MAH. NURETTİN RÜPÇÜ CAD. NO:33A D:5 BAĞAŞKEHİR/İSTANBUL		40. Sigorta poliçe no: ...		50. İmar durumu no: ...	
41. Başlangıç tarihi: 29.12.2010		42. Sonuç tarihi: ...		51. Süre: ...	
43. Yapı ruhsatı tarihi: ...		44. İnşaat ruhsat tarihi: ...		52. İmar durumu no: ...	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile ilgili Özellikler									
54. Kısıtlı alanlar (11221) Üç ve daha çok katlı alanlar (Katlar)	55. Belgenin bölünme sayısı	56. Yüzölçümü (m ²)	57. Betonarme yapı sayı	58. Yapı dışı diğer yapı sayı	59. Yığılma katsayısı (YK)	60. Yığılma oranı (YOR)	61. Yapı alanı (m ²)	62. Toplam yapı sayı	63. Toplam kat sayı	64. Toplam kat alanı (m ²)	65. Toplam beton alanı (m ²)	66. Toplam yapı alanı (m ²)
(11221) Üç ve daha çok katlı alanlar (Katlar)	322	2666,3	1	322	322	2666,48	322	322	322	322	322	322
(05099) Ortak Alan (Ortak alanlar, kapalı alanlar, dış alanlar)		4005,63										
Toplam (11221) Üç ve daha çok katlı alanlar (Katlar)	322	3820,63	V	A	1015	3603070,56	37881444					

Yapının Teknik Özellikleri 67. Temel türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Anıt <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/>		68. Temel türü: <input type="checkbox"/> 1. Anıt <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/>		69. Çatı türü: <input type="checkbox"/> 1. Açık <input type="checkbox"/> 2. Kapalı <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/>		70. Çatı türü: <input type="checkbox"/> 1. Açık <input type="checkbox"/> 2. Kapalı <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/>	
69. Duvar türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>		71. Duvar türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>		72. Duvar türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>		73. Duvar türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>	
74. İçerme türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>		75. İçerme türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>		76. İçerme türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>		77. İçerme türü: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/>	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğal gaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapalı alanları hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağ olduğu bağımsız bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ...adet dakik, ... adet dükkan veya ... adet diğer kullanımlar) tarafsız belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bilinen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin				Konut ile ilgili Özellikler							
83. Bölge adı	84. Bölge no	85. Blok no	86. Başlangıç bölüm no	87. Konut alanı (m ²)							
...	...	...	...	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
...	...	...	...	322							322
...	...	...	...	322							322
...	...	...	...	75							25438



2014/3358



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2739037

1. Başlığı ve kuruluş adı ESENYURT BELEDİYESİ		8. Başlangıç tarihi <input checked="" type="checkbox"/> Resmi kutlama için <input type="checkbox"/> Diğer		9. Başlangıç tarihi 07 Mayıs 2014		11. Başlık no 2014/0257	
2. Başlık sahibi yapının adresi İSTANBUL İlgili ESENYURT		12. Başlığı esas aldığı <input type="checkbox"/> 1.Yer yapı <input type="checkbox"/> 2.Yarıkısı <input type="checkbox"/> 3.Yarıda <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çıkış <input type="checkbox"/> 8.Teknik <input type="checkbox"/> 9.Çıkış <input type="checkbox"/> 10.Rakam değişikliği <input type="checkbox"/> 11.Çıkış alanı <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Façoşluk <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat		13. İlk yapı ruhsat tarihi 10.05.2010		14. İlk yapı ruhsat no 2010/16250	
3. Başlık sahibi yapının adresi ESENYURT BELEDİYESİ		15. Son yapı ruhsat tarihi 26.07.2012		16. Son yapı ruhsat no 2012/14867		17. Yarıllık ruhsat tarihi ...	
4. Başlık sahibi yapının adresi ESENYURT BELEDİYESİ		18. İlk yapı ruhsat tarihi ...		19. İlk yapı ruhsat no ...		20. İlk yapı ruhsat tarihi 14.02.2011	
5. Başlık sahibi yapının adresi ESENYURT BELEDİYESİ		21. İlk yapı ruhsat tarihi ...		22. İlk yapı ruhsat no ...		23. İlk yapı ruhsat tarihi ...	
6. Başlık sahibi yapının adresi ESENYURT BELEDİYESİ		24. ÇED raporu onay tarihi ...		25. Yapı ruhsatı başlama tarihi 04.11.2010		26. Yapı ruhsatı bitiş tarihi 29.08.11	
7. Başlık sahibi yapının adresi ESENYURT BELEDİYESİ		27. Yapı ruhsatı başlama tarihi ESENYURT BELEDİYESİ		28. Pasaj yapı ruhsatı onay tarihi ...		29. Pasaj yapı ruhsatı bitiş tarihi ...	

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. YESİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 41030755322		32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. YESİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM İZMİTLERİ TİC. A.Ş. 41030755322		33. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. YESİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 41030755322		34. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. YESİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 41030755322	
35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		37. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		38. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...	
39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		40. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		41. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		42. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...	
43. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		44. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		45. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...		46. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. ...	

Belge Düzenlenen Kişinin İlgili Özellikleri		Yapı İle İlgili Özellikler	
54. Kuruluşun alanına göre yapılmış belgesiz bölümlerle ilgili alanlar (m ²)	55. Başlık alanı (m ²)	56. Yayıncı alanı (m ²)	57. Beton yapı sayısı
(11221) Üç ve daha çok katlı konut binaları (m ²)	317	25807,0	317
(6999) Otak Alan (otak alan alanı toplamı - deşarj belediye alanı)	19612,12	0	0
Toplam (11221) Üç ve daha çok katlı konut binaları (m ²)	317	25807,0	317
58. Beton yapı sayısı	59. Taş yapı sayısı	60. Yarı beton yapı sayısı	61. Yarı beton yapı sayısı
3	20	31	317
62. Beton yapı sayısı	63. Beton yapı sayısı	64. Beton yapı sayısı	65. Beton yapı sayısı
3	20	31	317
66. Beton yapı sayısı	67. Beton yapı sayısı	68. Beton yapı sayısı	69. Beton yapı sayısı
3	20	31	317

62. İnşaat alanı		63. Tezahürat		64. Otak Alanları		65. Yapının Teknik Özellikleri	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı alanlar <input type="checkbox"/> 2. Katlı alanlar <input type="checkbox"/> 3. Katlı alanlar <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 6. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 7. Diğer alanlar		<input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Barınak alanları <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Diğer alanlar		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Barınak alanları <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Diğer alanlar		<input type="checkbox"/> 1.1. Barınak alanları <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz alanlar <input type="checkbox"/> 1.2. Arama alanları <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perforasyon alanları <input type="checkbox"/> 1.3. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz alanlar	
66. İnşaat alanı		67. İnşaat alanı		68. İnşaat alanı		69. İnşaat alanı	
317		25807,0		19612,12		0	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanıcı alanlarının tamamının ve kullanılabildiği alanların kullanılması için düzenlenmesi gerekir. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı daireleri hariç ortak alanlar ile prosesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı deplar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ...317... adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanıcılar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
70. Başlık tarihi	71. Başlık no.	72. Başlık no.	73. Başlık no.	74. Konut alanı (m ²)							
...	...	...	...	1	2	3	4	5	6	7	TOPLAM
...	...	...	...	317							317
...	...	...	...	317							317
...	...	...	...	68							68



2014/3358



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2739/143

1. Başvuru sahibi kurum ESSENYURT BELEDİYESİ		8. Başvuru tarihi: <input type="checkbox"/> Kısıtlı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		16. Başvuru yapıldığı tarih: 07 MAYIS 2014		11. Bölge no: 2014/0257	
2. Bölge yönetimi yetkilisi adı: İSTANBUL İYİ ESSENYURT		12. Bölge yönetimi yetkilisi: <input type="checkbox"/> 1. İnceleme <input type="checkbox"/> 2. Yürütme <input type="checkbox"/> 3. İnceleme <input type="checkbox"/> 4. Etüt <input type="checkbox"/> 5. Karar <input type="checkbox"/> 6. İnceleme <input type="checkbox"/> 7. Gözetim		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.05.2010		14. İlk yapı ruhsatı no: 2010/0255	
3. Bölge yönetimi yetkilisi adı: ESSENYURT BELEDİYESİ		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 03.07.2012		16. Son yapı ruhsatı no: 2012/14967		17. Yeniden ruhsat tarihi: / /	
4. Bölge yönetimi yetkilisi adı: YEŞİLKENT		18. Yeniden ruhsat tarihi: / /		19. Yeniden ruhsat no: / /		20. Yeniden ruhsat tarihi: 16.07.2012	
5. Bölge yönetimi yetkilisi adı: / /		21. Yeniden ruhsat tarihi: / /		22. Yeniden ruhsat no: / /		23. Yeniden ruhsat tarihi: / /	
6. Bölge yönetimi yetkilisi adı: / /		24. ÇED raporu tarihi: / /		25. ÇED raporu no: / /		26. Tapu tesviye belgesi tarihi: 04.11.2010	
7. Kuvvetlendirme çalışmaları yapıldı mı? <input type="checkbox"/>		27. Tapu tesviye belgesi tarihi: / /		28. Tapu tesviye belgesi no: 29683		29. Tapu tesviye belgesi tarihi: / /	

31. Adres: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 4108275522		36. Adres: YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ İTİ. A.Ş. 4108275522		37. Adres: / /		38. Adres: / /	
32. Başvuru sahibi adı: yeşilGYO		39. Başvuru sahibi adı: yeşilGYO		40. Başvuru sahibi adı: / /		41. Başvuru sahibi adı: / /	
33. Başvuru sahibi adı: / /		42. Başvuru sahibi adı: / /		43. Başvuru sahibi adı: / /		44. Başvuru sahibi adı: / /	
34. Başvuru sahibi adı: / /		45. Başvuru sahibi adı: / /		46. Başvuru sahibi adı: / /		47. Başvuru sahibi adı: / /	
35. Başvuru sahibi adı: / /		48. Başvuru sahibi adı: / /		49. Başvuru sahibi adı: / /		50. Başvuru sahibi adı: / /	

Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
54. Kuvvetlendirme çalışmaları yapıldı mı? <input type="checkbox"/>	55. Bölge yönetimi yetkilisi adı: / /	56. Yapı ruhsatı tarihi: / /	57. Yapı ruhsatı no: / /
58. (11211) Üç ve daha çok katlı konut binası (M2): 723	59. (11211) Üç ve daha çok katlı konut binası (M2): 2562,5	60. Yapı ruhsatı tarihi: / /	61. Yapı ruhsatı no: / /
62. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): 1006,92	63. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): 1006,92	64. Toplam yapı sayısı: 11	65. Toplam kat sayısı: 3336
66. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	67. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	68. Toplam yapı alanı (m2): / /	69. Toplam yapı alanı (m2): / /
70. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	71. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	72. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	73. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /
74. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	75. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	76. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	77. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /
78. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	79. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	80. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /	81. (0909) Otak Alan (Ön-otak alanların toplam alanı dahil edilmiş): / /

82. Yapı tipi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Değerli taşınmaz <input type="checkbox"/> 6. Kuvvetlendirme çalışmaları yapıldı mı? <input type="checkbox"/>		83. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 1. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Değerli taşınmaz <input type="checkbox"/> 6. Kuvvetlendirme çalışmaları yapıldı mı? <input type="checkbox"/>	
84. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 1. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Değerli taşınmaz <input type="checkbox"/> 6. Kuvvetlendirme çalışmaları yapıldı mı? <input type="checkbox"/>		85. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 1. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Değerli taşınmaz <input type="checkbox"/> 6. Kuvvetlendirme çalışmaları yapıldı mı? <input type="checkbox"/>	
86. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 1. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Değerli taşınmaz <input type="checkbox"/> 6. Kuvvetlendirme çalışmaları yapıldı mı? <input type="checkbox"/>		87. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 1. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3. Katlı konut binası <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Değerli taşınmaz <input type="checkbox"/> 6. Kuvvetlendirme çalışmaları yapıldı mı? <input type="checkbox"/>	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanıma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmış kaydı ile aşağıda yazılı ...323... adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

88. Başvuru tarihi: / /		89. Başvuru tarihi: / /		90. Başvuru tarihi: / /		91. Başvuru tarihi: / /	
92. Başvuru tarihi: / /		93. Başvuru tarihi: / /		94. Başvuru tarihi: / /		95. Başvuru tarihi: / /	
96. Başvuru tarihi: / /		97. Başvuru tarihi: / /		98. Başvuru tarihi: / /		99. Başvuru tarihi: / /	
100. Başvuru tarihi: / /		101. Başvuru tarihi: / /		102. Başvuru tarihi: / /		103. Başvuru tarihi: / /	



2014/3358





T.C
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI: 56517060
KONU: İmar Planları hk.

34239/143270

15.12.2014
18-12

Yeşil GYO A.Ş.
Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18
Cevizlibağ/İSTANBUL

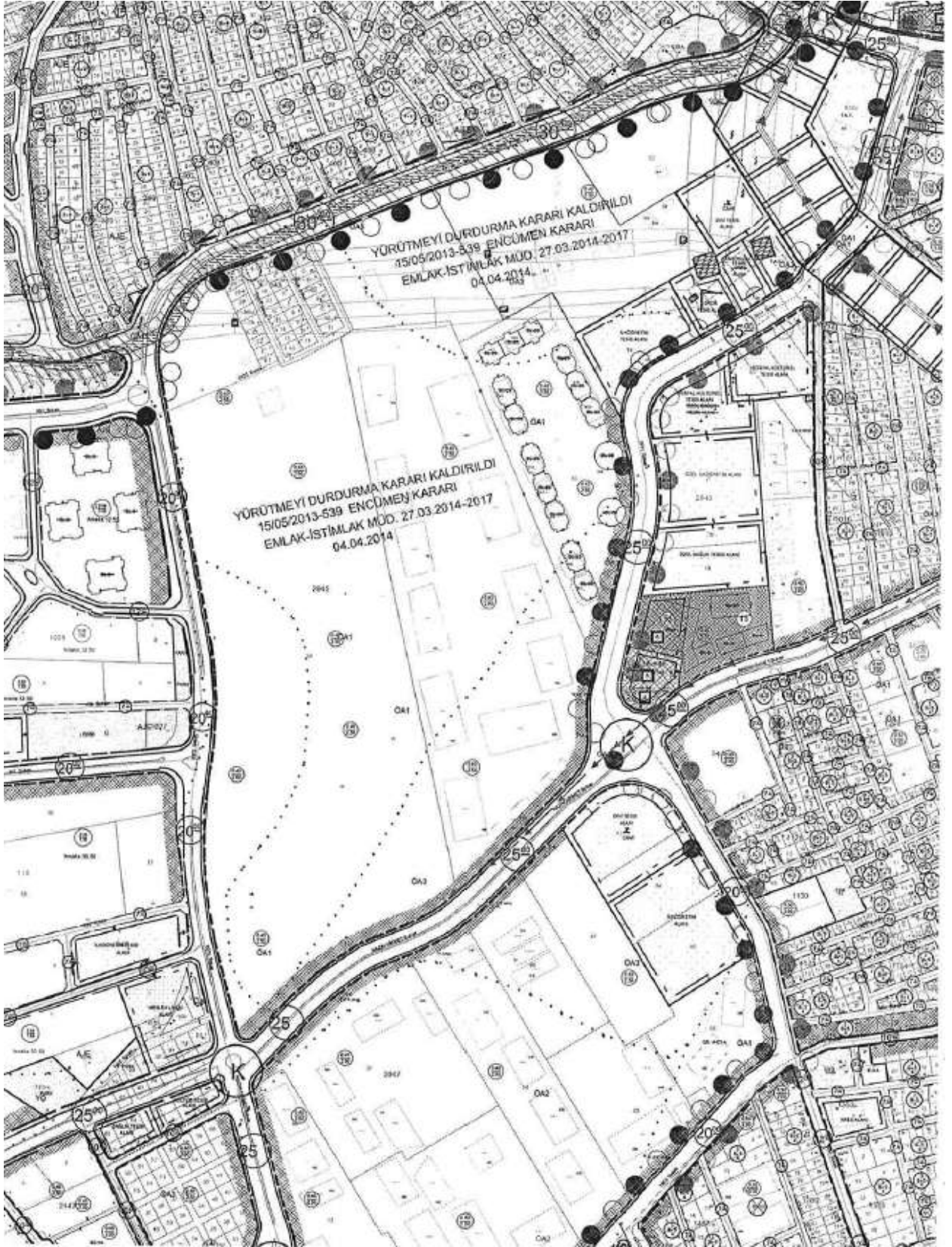
İlgi: 12.12.2014 tarih ve 143270/37268 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz, Esenyurt ilçesi Yeşilkent Mahallesi 2945 ada 35 parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1527 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Taks:0.40 Kaks:2.50 Ticaret+Konut Alanında** kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa AKBOĞA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü - Doğan Arası Bulvarı 34510 ESENYURT / İSTANBUL
TEL : (0212) 622 03 33 Fax : (0212) 622 03 99 www.esenyurt.bel.tr



TAPU TABLOSU

Blok No	Giriş No	Kat No	Daire No	Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Malik	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)
AÇARŞI	1	1. BODRUM	12	İŞ YERİ	970	96176	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	119777/260540084	31,52
AÇARŞI	1	1. BODRUM	13	İŞ YERİ	970	96177	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	130027/260540084	34,22
AÇARŞI	1	1. BODRUM	14	İŞ YERİ	970	96178	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	71186/260540084	18,73
AÇARŞI	1	1. BODRUM	15	İŞ YERİ	970	96179	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	65335/260540084	17,19
AÇARŞI	1	1. BODRUM	18	İŞ YERİ	970	96182	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	79092/260540084	20,81
AÇARŞI	2	ZEMİN	2	İŞ YERİ	970	96185	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	39121/260540084	10,3
AÇARŞI	2	ZEMİN	3	İŞ YERİ	970	96186	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	39249/260540084	10,33
AÇARŞI	2	ZEMİN	8	İŞ YERİ	970	96191	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	83564/260540084	21,99
AÇARŞI	2	ZEMİN	11	İŞ YERİ	970	96194	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	64717/260540084	17,03
AÇARŞI	2	1	13	İŞ YERİ	970	96196	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	48994/260540084	12,89
AÇARŞI	2	1	19	İŞ YERİ	970	96202	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43014/260540084	11,32
AÇARŞI	2	1	20	İŞ YERİ	970	96203	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43150/260540084	11,36
AÇARŞI	2	1	21	İŞ YERİ	970	96204	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43150/260540084	11,36

AÇARŞI	2	1	22	İŞ YERİ	970	96205	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	53416/260540084	14,06
AÇARŞI	2	1	23	İŞ YERİ	970	96206	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	71476/260540084	18,81
AÇARŞI	2	1	24	İŞ YERİ	970	96207	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36520/260540084	9,61
AÇARŞI	2	1	25	İŞ YERİ	970	96208	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36520/260540084	9,61
AÇARŞI	2	1	26	İŞ YERİ	970	96209	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	64717/260540084	17,03
AÇARŞI	2	1	27	İŞ YERİ	970	96210	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	48343/260540084	12,72
AÇARŞI	2	2	29	İŞ YERİ	970	96212	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31584/260540084	8,31
AÇARŞI	2	2	30	İŞ YERİ	970	96213	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43014/260540084	11,32
AÇARŞI	2	2	31	İŞ YERİ	970	96214	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43014/260540084	11,32
AÇARŞI	2	2	32	İŞ YERİ	970	96215	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43014/260540084	11,32
AÇARŞI	2	2	33	İŞ YERİ	970	96216	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43150/260540084	11,36
AÇARŞI	2	2	34	İŞ YERİ	970	96217	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43150/260540084	11,36
AÇARŞI	2	2	35	İŞ YERİ	970	96218	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	53416/260540084	14,06
AÇARŞI	2	2	37	İŞ YERİ	970	96220	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36520/260540084	9,61
AÇARŞI	2	2	38	İŞ YERİ	970	96221	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36520/260540084	9,61

AÇARŞI	2	2	39	İŞ YERİ	970	96222	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	64717/260540084	17,03
AÇARŞI	2	2	40	İŞ YERİ	970	96223	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	48343/260540084	12,72
AÇARŞI	2	3	42	İŞ YERİ	970	96225	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31584/260540084	8,31
AÇARŞI	2	3	43	İŞ YERİ	970	96226	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43014/260540084	11,32
AÇARŞI	2	3	44	İŞ YERİ	970	96227	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43014/260540084	11,32
AÇARŞI	2	3	45	İŞ YERİ	970	96228	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43014/260540084	11,32
AÇARŞI	2	3	46	İŞ YERİ	970	96229	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43150/260540084	11,36
AÇARŞI	2	3	47	İŞ YERİ	970	96230	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	43150/260540084	11,36
AÇARŞI	2	3	48	İŞ YERİ	970	96231	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	53416/260540084	14,06
AÇARŞI	2	3	50	İŞ YERİ	970	96233	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36520/260540084	9,61
AÇARŞI	2	3	51	İŞ YERİ	970	96234	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36520/260540084	9,61
AÇARŞI	2	3	52	İŞ YERİ	970	96235	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	64720/260540084	17,03
AÇARŞI	2	3	53	İŞ YERİ	970	96236	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	48360/260540084	12,73

DEĞER TABLOSU

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	CEPHE	BRÜT ALAN (m2)	NİTELİK	M2 BİRİM DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)
1	A Çarşısı 1	ZEMİN	12	ÇARŞI İÇİ	149,23	Dükkan	3.300	495.000	2.600

2	A Çarşı 1	ZEMİN	13	ÇARŞI İÇİ	162,00	Dükkan	3.500	565.000	2.950
3	A Çarşı 1	ZEMİN	14	ÇARŞI İÇİ	88,69	Dükkan	3.450	305.000	1.600
4	A Çarşı 1	ZEMİN	15	ÇARŞI İÇİ	81,40	Dükkan	3.450	280.000	1.450
5	A Çarşı 1	ZEMİN	18	ANA YOL	98,54	Dükkan	5.100	505.000	2.650
6	A Çarşı 2	ZEMİN	2	ANA YOL	48,74	Dükkan	5.650	275.000	1.450
7	A Çarşı 2	ZEMİN	3	ANA YOL	48,90	Dükkan	5.600	275.000	1.450
8	A Çarşı 2	ZEMİN	8	ANA YOL	104,11	Dükkan	4.250	445.000	2.350
9	A Çarşı 2	ZEMİN	11	ÇARŞI İÇİ	80,63	Dükkan	3.600	290.000	1.550
10	A Çarşı 2	1. KAT	13	ÇARŞI İÇİ	61,04	Dükkan	2.700	165.000	850
11	A Çarşı 2	1. KAT	19	ÇARŞI İÇİ	53,59	Dükkan	2.700	145.000	750
12	A Çarşı 2	1. KAT	20	ÇARŞI İÇİ	53,76	Dükkan	2.700	145.000	750
13	A Çarşı 2	1. KAT	21	ÇARŞI İÇİ	53,76	Dükkan	2.700	145.000	750
14	A Çarşı 2	1. KAT	22	ÇARŞI İÇİ	66,55	Dükkan	2.850	190.000	1.000
15	A Çarşı 2	1. KAT	23	ÇARŞI İÇİ	89,05	Dükkan	2.750	245.000	1.300
16	A Çarşı 2	1. KAT	24	ÇARŞI İÇİ	45,50	Dükkan	1.750	80.000	400
17	A Çarşı 2	1. KAT	25	ÇARŞI İÇİ	45,50	Dükkan	1.750	80.000	400
18	A Çarşı 2	1. KAT	26	ÇARŞI İÇİ	80,63	Dükkan	2.000	160.000	850
19	A Çarşı 2	1. KAT	27	ÇARŞI İÇİ	60,23	Dükkan	2.000	120.000	650
20	A Çarşı 2	2. KAT	29	ÇARŞI İÇİ	39,35	Dükkan	2.900	115.000	600
21	A Çarşı 2	2. KAT	30	ÇARŞI İÇİ	53,59	Dükkan	3.000	160.000	850
22	A Çarşı 2	2. KAT	31	ÇARŞI İÇİ	53,59	Dükkan	3.000	160.000	850
23	A Çarşı 2	2. KAT	32	ÇARŞI İÇİ	53,59	Dükkan	2.500	135.000	700
24	A Çarşı 2	2. KAT	33	ÇARŞI İÇİ	53,76	Dükkan	2.500	135.000	700
25	A Çarşı 2	2. KAT	34	ÇARŞI İÇİ	53,76	Dükkan	2.500	135.000	700
26	A Çarşı 2	2. KAT	35	ÇARŞI İÇİ	66,55	Dükkan	2.650	175.000	900
27	A Çarşı 2	2. KAT	37	ÇARŞI İÇİ	45,50	Dükkan	1.550	70.000	350
28	A Çarşı 2	2. KAT	38	ÇARŞI İÇİ	45,50	Dükkan	1.550	70.000	350
29	A Çarşı 2	2. KAT	39	ÇARŞI İÇİ	80,63	Dükkan	1.800	145.000	750
30	A Çarşı 2	2. KAT	40	ÇARŞI İÇİ	60,23	Dükkan	1.750	105.000	550
31	A Çarşı 2	3. KAT	42	ÇARŞI İÇİ	39,35	Dükkan	2.800	110.000	600
32	A Çarşı 2	3. KAT	43	ÇARŞI İÇİ	53,59	Dükkan	2.700	145.000	750
33	A Çarşı 2	3. KAT	44	ÇARŞI İÇİ	53,59	Dükkan	2.700	145.000	750
34	A Çarşı 2	3. KAT	45	ÇARŞI İÇİ	53,59	Dükkan	2.350	125.000	650
35	A Çarşı 2	3. KAT	46	ÇARŞI İÇİ	53,76	Dükkan	2.350	125.000	650
36	A Çarşı 2	3. KAT	47	ÇARŞI İÇİ	53,76	Dükkan	2.350	125.000	650
37	A Çarşı 2	3. KAT	48	ÇARŞI İÇİ	66,55	Dükkan	2.400	160.000	850
38	A Çarşı 2	3. KAT	50	ÇARŞI İÇİ	45,50	Dükkan	1.450	65.000	350
39	A Çarşı 2	3. KAT	51	ÇARŞI İÇİ	45,50	Dükkan	1.450	65.000	350
40	A Çarşı 2	3. KAT	52	ÇARŞI İÇİ	80,63	Dükkan	1.650	135.000	700
41	A Çarşı 2	3. KAT	53	ÇARŞI İÇİ	60,25	Dükkan	1.650	100.000	550
TOPLAM					2.683,97			7.615.000	39.900

Tarih:22.12.2014

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2945 Ada, 35 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine BANKPOZİTİF A.Ş. lehine 18.07.2014 tarihli 140.000 TL,205.000 TL, 08.05.2014 tarihli 350.000 TL, 05.06.2014 tarihli 460.000 TL, 02.04.2014 tarihli 495.000 TL, 26.03.2014 tarihli 525.000 TL, 24.01.2014 tarihli 955.000 TL, 23.05.2013 tarihli 1.500.000 TL, 05.12.2013 tarihli 3.980.000 TL, 12.09.2013 tarihli 9.000.000 TL, 29.04.2013 tarihli 12.500.000 TL ,DENİZBANK A.Ş. lehine 17.03.2014 tarihli 6.870.000 TL, 18.03.2014 tarihli 570.000 TL, 26.03.2014 tarihli 450.000 TL, HALKBANK A.Ş. lehine 05.12.2014 tarihli 10.330.000 TL, 05.12.2014 tarihli 7.700.000 TL, 18.12.2014 tarihli 4.700.000 TL, ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 12.03.2014 tarihli 1.035.000 TL, 20.11.2013 tarihli 2.212.500 TL , 08.05.2013 tarihli 18.675.000 TL ve VAKIFBANK T.A.O. lehine 18.11.2014 tarihli 40.000.000 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.
Yönetim Kurulu Başkanı
T.C. MİLLİ GELİRLER BAKANLIĞI
Davutpaşa V.D. 4700032851

Işık GÖKKAYA
Genel Müdür

MaK3

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:16 Çevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032851



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 : Öznur AKTULAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 17.04.1985
Medeni Hali : Bekâr
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **01 Nisan 2011 / 401665**
Mesleği : İşletmeci
Yabancı Dilleri : İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi (İşletme) / 2007

Mesleki Tecrübe

Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul; : Temmuz 2007 – Ocak 2008
Finansal Güvence Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Şubat 2008 - ...
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 TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN