

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı  
İnnovia Projesi, 1. Etap, 56 adet daire  
(2949 Ada, 7 nolu parsel)  
Esenyurt / İSTANBUL

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 12 Aralık 2012 tarih ve 442 – 2012/040 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 442

**RAPOR NO** : 2012/2720

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 17 Aralık 2012

**RAPOR TARİHİ** : 23 Ocak 2013

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu olan ve mülkiyeti Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 56 adet dairenin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	5
4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	6
4.1. TAPU KAYITLARI .....	6
4.2. TAPU TAKYİDATI.....	7
5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	8
5.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	8
5.2. BÖLGE ANALİZİ .....	9
5.3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
5.4. ULAŞIM.....	10
6. İNNOVİA PROJESİ .....	10
7. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ .....	14
7.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	14
7.2. AÇIKLAMALAR.....	15
7.3. İMAR DURUMU .....	16
8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	17
9. DEĞERLENDİRME.....	18
10. FİYATLANDIRMA.....	18
10.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	18
10.2.İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	21
10.3.GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	22
11. UZMAN GÖRÜŞÜ.....	23
12. SONUÇ.....	24

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	: (0216) 339 02 81
<b>İRTİBAT BÜROLARI</b>	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
<b>E-POSTA</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 10 Ocak 2005
<b>SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: 75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Cd. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 34394 Levent/ İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 709 37 45
<b>FAKS NO</b>	: (212) 353 09 09
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 23.12.1997
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 400.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 235.115.706,01-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 26,99
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

### PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER :

- Tekirdağ ili, Merkez ilçesi, Barbaros köyü, Tavanlıçeşme mevki, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa),
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 34 ve 36 nolu parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia projesi 4. etapta toplam 4.624 adet daire ve 25.217,20 m<sup>2</sup> ticari alan,
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezinde (toplam 4.852 m<sup>2</sup> kullanım alanlı) 12 adet natamam işyeri,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 56 adet daire,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde,2949 ada, 8 parselde inşa edilen İnnovia projesi 1. etaptaki 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binasında %70 pay,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parselde inşa edilen İnnovia projesi 1. etapta (771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan İnnovia Projesi 2. etapta 183 ofis ünitesi, 34 Avm ünitesi ve 1 sosyal tesisten oluşan toplam 41.377 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 218 adet ticari ünite,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde,2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki İnnovia projesi 2. etapta 49 bağımsız bölümlü toplam 6.060 m<sup>2</sup> kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etapta 3.293 daire ve 77 ticari ünite,
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü 14 adet parsel (121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, 4 adet parsel (81.900,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa)

### 3. 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, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

#### Rapora Konu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RAPOR TARİHİ	03.10.2011
RAPOR NUMARASI	2011/2929
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	13.365.000 (58 adet daire için)

## 4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu kayıtları

**İLİ - İLÇESİ** : İstanbul – Esenyurt  
**KÖYÜ** : Eşkinöz  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 2949  
**PARSEL NO** : 7  
**YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)** : 58.240,13  
**ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** : B.A.K. 7 blok bina sosyal tesis kafe ve arsası (\*)

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

Sıra No	Blok No	Kat No	Daire No	Malik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m <sup>2</sup> )
1	1A	Zemin	1	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	184639 / 145600325	KM.42	4132	73,86
2	1A	Zemin	2	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	160373 / 145600325	KM.42	4133	64,15
3	1A	15	63	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149822 / 145600325	KM.43	4194	59,93
4	1A	18	77	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	91792 / 145600325	KM.43	4208	36,72
5	1B	16	66	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100233 / 145600325	KM.43	4275	40,09
6	1B	18	74	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	91792 / 145600325	KM.44	4283	36,72
7	2A	Zemin	1	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	184639 / 145600325	KM.44	4287	73,86
8	2A	Zemin	2	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	160373 / 145600325	KM.44	4288	64,15
9	2A	1	7	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.44	4293	65,42
10	2A	3	17	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.44	4303	55,29
11	2A	15	63	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149822 / 145600325	KM.44	4549	59,93
12	2B	1	8	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.45	4372	65,42
13	2B	3	15	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.45	4379	55,29
14	2B	12	51	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.45	4415	55,29
15	3A	Zemin	1	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.45	4442	65,42
16	3A	Zemin	2	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 42437/160373	160373 / 145600325	KM.45	4443	16,97
17	3A	2	11	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.45	4452	65,42
18	3A	3	17	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.46	4458	55,29
19	3A	5	23	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.46	4464	65,42
20	3A	7	33	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.46	4474	55,29
21	3A	16	67	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149822 / 145600325	KM.46	4508	59,93
22	3B	Zemin	2	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.46	4521	55,29
23	3B	Zemin	3	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.46	4522	55,29
24	3B	Zemin	4	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.46	4523	65,42
25	3B	Zemin	5	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.46	4524	65,42

26	3B	1	8	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.46	4527	65,42
27	3B	1	9	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.46	4528	65,42
28	3B	3	14	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.46	4533	55,29
29	3B	3	15	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.46	4534	55,29
30	3B	6	27	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 44683/69108	138216 / 145600325	KM.46	4546	35,75
31	3B	7	30	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.46	4549	55,29
32	3B	7	33	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.46	4552	65,42
33	3B	14	58	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 22157/45896	91792 / 145600325	KM.47	4577	17,73
34	3B	15	62	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100233 / 145600325	KM.47	4581	40,09
35	3B	15	65	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149822 / 145600325	KM.47	4584	59,93
36	3B	16	68	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149822 / 145600325	KM.47	4587	59,93
37	3B	16	69	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149822 / 145600325	KM.47	4588	59,93
38	4A	Zemin	3	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	107618 / 145600325	KM.47	4599	43,05
39	4A	9	39	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	107618 / 145600325	KM.47	4635	43,05
40	4B	10	42	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	107618 / 145600325	KM.47	4714	43,05
41	4B	17	69	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	77021 / 145600325	KM.47	4741	30,81
42	4B	17	71	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	75966 / 145600325	KM.48	4743	30,39
43	5A	12	51	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108673 / 145600325	KM.48	4758	43,47
44	5A	13	53	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	83352 / 145600325	KM.49	4801	33,34
45	6A	Zemin	1	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.50	4901	65,42
46	6A	1	8	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.50	4908	55,29
47	6A	17	71	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	91792 / 145600325	KM.50	4971	36,72
48	6B	Zemin	2	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.50	4978	55,29
49	6B	1	6	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	138216 / 145600325	KM.50	4982	55,29
50	6B	1	7	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.51	4983	65,42
51	6B	3	15	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.51	4991	65,42
52	6B	15	61	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100233 / 145600325	KM.51	5037	40,09
53	6B	18	73	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	91792 / 145600325	KM.51	5049	36,72
54	7A	3	13	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.52	5065	65,42
55	7A	4	17	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	163538 / 145600325	KM.52	5069	65,42
56	7A	16	68	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100233 / 145600325	KM.52	5120	40,09

#### 4.2. Tapu Takyidatı

Yeşil GYO tarafından alınan 25.12.2012 tarihli takyidat yazılarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

#### **Rapor konusu tüm bağımsız bölümlerin üzerinde müştereken:**

#### **Serhler Bölümü:**

- **BEDAŞ** lehine 21.02.2008 tarih ve 3277 yevmiye no ile 99 yıllığı 1 TL'den **kira serhi**.

### **Rehinler Bölümü:**

- **Rapor konusu 1A blok, 1 ve 2 nolu; 2A blok, 1, 2, 7, 17 nolu; 2B blok 8 ve 15 nolu; 3A Blok 1, 11, 17, 23, 33 ve 67 nolu; 3B blok, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 14, 15, 30, 33, 62, 65, 68 ve 69 nolu; 6A blok, 1 nolu; 6B Blok 7 ve 15 nolu; 7A Blok, 13 ve 17 nolu bağımsız bölümler:**
  - **Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.** lehine 22.04.2011 tarih ve 13033 yevmiye no ile **12.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Rapor konusu 1A blok, 63 nolu; 4B blok, 69 nolu; 5A blok, 51 nolu bağımsız bölümler:**
  - **Denizbank A.Ş.** lehine 14.12.2012 tarih ve 48225 yevmiye no ile **2.000.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi. (\*)**
- **Rapor konusu 2A blok, 63 nolu; 2B blok, 51 nolu bağımsız bölümler:**
  - **Denizbank A.Ş.** lehine 31.10.2011 tarih ve 34069 yevmiye no ile **10.650.000,-TL** tutarında **ipotek şerhi. (\*\*)**

**Not:** Ayrıca 3A Blok 2 nolu ve 3B Blok, 27 ile 58 bağımsız bölüm nolu taşınmazlar çok hisselidir. Bu taşınmazların hissedarlarının payları üzerinde haciz şerhleri bulunmaktadır. Ancak Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseler üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Değerlemede taşınmazlardaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseler dikkate alınmıştır.

(\*) Bu ipotek aynı zamanda 50 parsel üzerinde konumlu C18 ve C264 nolu taşınmazlar ile de müşterektir.

(\*\*) Bu ipotek aynı zamanda aynı parsel üzerinde konumlu 7A75, 7A76, 4B43, 4B13, 5A27, 2B51, 6B29, 7A47, 7B42, 2A63, 7A57, 7A73, 7A74, 2A52, 6B52, 7A1, 7A49, 7A53, 7B55 nolu taşınmazlar ile de müşterektir.

## **5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **5.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan İnnovia 1. Etap bünyesinde konumlu olan **56 adet daire**dir.

Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir.



## 5.2. 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, Modernist, 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 gibi büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir bölge haline gelmiştir.

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

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

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

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

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

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

#### **5.4. 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 sapağında 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 gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilir.

#### **Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.**

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 500 m.
- Avcılar'a..... 6,5 km.
- Büyükçekmece'ye..... 7 km.
- Atatürk Havalimanı'na..... 17 km.

## **6. 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.

Halihazırda;

- 1. etabın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamış,
- 2. etap 1. faz ve 2. fazda yaşam başlamış olup 2. fazın büyük bir kısmı tamamlanmış durumdadır.
- 3. etabın büyük bir kısmının kaba inşaatı bitmiş olup 2 bloğun kaba inşai faaliyetleri devam etmektedir.
- 4. etabın hafriyatı tamamlanmış durumdadır.

Etaplara ait toplam daire sayısı ve Yeşil GYO'ya ait olanlar ile stoktaki dairelerin adetlerini gösterir tablo aşağıdadır.

	Proje Toplamlar	Yeşil GYO'ya Ait Daireler	Stokta Kalan Daireler
1. Etap Daireler	1.073	890	56
2. Etap Daireler	3.682	3.004	86
3. Etap Daireler	3.293	2.832	107
4. Etap Daireler	4.624	3.882	1756
TOPLAM	12.672	10.608	2005

### **Innovia Projesi 1. Etap:**

58.240,13 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.

Proje için Esenyurt Belediyesi tarafında düzenlenmiş olan 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 nolu Yapı Ruhsatı mevcuttur. Yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı **139.328,38 m<sup>2</sup>** 'dir.

Projede yer alan blokların kat sayısı, bağımsız bölüm adedi ve genel nitelikleri aşağıdaki tabloda özetle verilmiştir.

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
1-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	78
1-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	77
2-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	78
2-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	77
3-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	78
3-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	77
4-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
4-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
5-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
5-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
6-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
6-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
7-A	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
7-B	B.A.K.	22	3 bodrum + zemin + 18 normal kat	76
<b>TOPLAM</b>				<b>1.073</b>

Eklere sunulan kat planlarından da görüleceği üzere rapora konu bloklarda yer alan dairelerin kullanım alanları ve mimari proporsiyonları şöyledir.

Daire Tipi	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )		Mimari Proporsiyon
	Brüt	Net	
1 + 1 A	96	67,30	Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 AT	143	107,80	Antre, salon, açık mutfak, oda, banyo-WC ve teras
1 + 1 B	105	73,20	Antre, salon, açık mutfak, oda, WC ve banyo-WC
1 + 1 C	91	61,10	Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 CT	108	78	Antre, salon, mutfak, oda, banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 D	84	55,40	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 DT	91	62,10	Antre, salon, mutfak, oda, banyo-WC ve teras
1 + 1 F	92	61,10	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 FT	116	84,70	Antre, salon, mutfak, oda, banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 G	85	55,30	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 GT	92	61,60	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 H	101	69,20	Antre, salon, mutfak, oda, soyunma odası, banyo-WC ve çamaşır odası
2 + 1 A	143	106,80	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve çamaşır odası
2 + 1 B	158	114,80	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2 + 1 BT	170	129,30	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve teras
2 + 1 E	108	76,50	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC
2 + 1 F	116	82	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve çamaşır odası
3 + 1 A	170	128,20	Antre, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC

- İnnovia Projesi 1. etabının bünyesinde,
  - Açık yüzme havuzları,
  - Seyir ve güneşlenme terasları,
  - Koru alanı,
  - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
  - Fitness center,
  - Açık ve kapalı spor alanları,
  - Tenis kortu,
  - Basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları,
  - Bowling salonu,
  - Sauna ve Türk hamamı,
  - Sosyal tesis ve ticaret üniteleri,
  - Açık ve kapalı otopark alanları,
  - 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi

bulunmaktadır.

1. etapta bloklar, 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Otoparklarda, 3+1 daireler ve bazı 2+1 daireler için 2'şer araçlık, diğer daireler için ise birer araçlık yer bulunmaktadır. Ayrıca her daire için bodrum katlarda depo mevcuttur.

## 7. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ

### 7.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K (Tünel kalıp)
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık blok
<b>BLOK ADEDİ</b>	: 7 (Beheri 2 girişlidir)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Doğalgaz yakıtlı kombi sistemi
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut (blokların herbirinde)
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>TV SİSTEMİ/TESİSATI</b>	: Uydu sistemi/tesisatı mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Kapalı otopark alanları mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

## 7.2. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu dairelerin blok, bağımsız bölüm, tip ve kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kat No	Daire No	Daire tipi	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
1	1A	Zemin	1	3+1A	170
2	1A	Zemin	2	2+1A	143
3	1A	15	63	2+1B	157
4	1A	18	77	1+1A	96
5	1B	16	66	1+1B	105
6	1B	18	74	1+1A	96
7	2A	Zemin	1	3+1A	170
8	2A	Zemin	2	2+1A	143
9	2A	1	7	3+1A	170
10	2A	3	17	2+1A	143
11	2A	15	63	2+1B	157
12	2B	1	8	3+1A	170
13	2B	3	15	2+1A	143
14	2B	12	51	2+1A	143
15	3A	Zemin	1	3+1A	170
16	3A	Zemin	2	2+1A	143
17	3A	2	11	3+1A	170
18	3A	3	17	2+1A	143
19	3A	5	23	3+1A	170
20	3A	7	33	2+1A	143
21	3A	16	67	2+1B	158
22	3B	Zemin	2	2+1A	143
23	3B	Zemin	3	2+1A	143
24	3B	Zemin	4	3+1A	170
25	3B	Zemin	5	3+1A	170
26	3B	1	8	3+1A	170
27	3B	1	9	3+1A	170
28	3B	3	14	2+1A	143

Sıra No	Blok No	Kat No	Daire No	Daire Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
29	3B	Zemin	15	2+1A	143
30	3B	3	27	2+1A	143
31	3B	6	30	2+1A	143
32	3B	7	33	3+1A	170
33	3B	7	58	2+1A	143
34	3B	14	62	1+1B	105
35	3B	15	65	2+1B	158
36	3B	15	68	2+1B	158
37	3B	16	69	2+1B	158
38	4A	16	3	2+1F	116
39	4A	Zemin	39	2+1F	116
40	4B	9	42	2+1F	116
41	4B	10	69	1+1G	85
42	4B	17	71	1+1D	84
43	5A	17	51	1+1FT	116
44	5A	12	53	1+1C	91
45	6A	13	1	3+1A	170
46	6A	Zemin	8	2+1A	143
47	6A	14	71	1+1A	96
48	6B	17	2	2+1A	143
49	6B	Zemin	6	2+1A	143
50	6B	1	7	3+1A	170
51	6B	1	15	3+1A	170
52	6B	3	61	1+1B	105
53	6B	16	73	1+1A	96
54	7A	18	13	3+1A	170
55	7A	3	17	3+1A	170
56	7A	4	68	1+1B	105

- Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde 1. Etap bünyesindeki inşai faaliyetlerinin tamamlanarak oturuma başlandığı görülmüştür.
- Rapora konu dairelerin aşağıdaki mahal listesi ve teknik spesifikasyon özelliklerine sahip olduğu tesbit edilmiştir.

## Mahal listesi

	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	DİĞER
<b>ANTRE VE KORİDOR</b>	1. sınıf granit seramik	Alçı sıva + saten boya	Plastik boya	
<b>SALON VE ODALAR</b>	Lamine parke	satén boya	Plastik boya	Salon odasında split klima altyapısı
<b>MUTFAK</b>	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik + saten boya	Plastik boya	1. sınıf mutfak dolapları ve tezgâh + 1. sınıf sıhhi tesisat armatürleri
<b>BANYO/WC</b>	1. sınıf granit seramik	1. sınıf seramik	Plastik boya	1. sınıf banyo dolapları + 1. sınıf vitrifiye ve krome malzeme
<b>KAPILAR</b>	Daire kapıları: 1. sınıf çelik kapı İç kapılar: Amerikan panel kapı			
<b>PENCERE DOĞRAMALARI</b>	PVC (çift camlı), denizlikler granit veya mermer			

## Teknik Spesifikasyon

### **Elektrik tesisatı**

- Genel aydınlatma amaçlı jeneratör,
- Ankastré telefon döşemi,
- Merkezi TV uydu yayın sistemi, çanak anten,
- Görüntülü intercom sistemi,
- Her blokta 2 adet asansör

### **Mekanik tesisat**

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

## **7.3. İmar Durumu <sup>1</sup>**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt III. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Konut + Ticaret**" olarak belirtilen alanda kaldıkları öğrenilmiştir.

<sup>1</sup> Son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.



Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) E : 2.50
  - 2)  $H_{max}$  : Serbest
  - 3) **İnşaat Nizamı : Ayrık**
  - 4) Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
  - 5) Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
  - 6) Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
  - 7) Yapı adalarında ve yeşil alanlarda 0.00 kotu altına ilgili kurumdan görüş alınmak şartı ile trafo yapılabilir.
  - 8) Temel mühendislik ve geoteknik etüdler doğrultusunda inşaat uygulaması yapılacaktır.
  - 9) Parsel içerisinde istinat duvarı yapılması gerekli ise belediyeden ruhsat alınması zorunludur.
  - 10) Tüm yapı adalarında bina oturma alanları dışında kalan her 25 m<sup>2</sup> alan için bir ağaç dikilecektir.
  - 11) Planlama alanlarında avan proje onayları İstanbul imar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.
  - 12) Bu alanlarda;
    - (a) Hizmet sektörüne ait bürolar,
    - (b) Eğitim ve sağlık birimleri,
    - (c) Gazino ve lokanta,
    - (d) Çarşı ve çok katlı mağazalar,
    - (e) Sinema ve tiyatrolar,
    - (f) Kültürel ve sosyal tesisler,
    - (g) Açık ve kapalı spor alanları,
    - (h) Yönetimle ilgili birimler,
    - (i) Bankalar,
    - (j) Konaklama tesisleri yer alabilir.
  - 13) Planda bina yaklaşma sınırı gösterilmiş bölgelerde tevhid ve/veya ifraz yapılması halinde yeni oluşacak parsellerde bina yaklaşma sınırı 10 m. den az olamaz.
  - 14) İfraz edilmesi halinde yan bahçe mesafesi 5m.'den arka bahçe mesafesi H/2'den az olamaz.
  - 15) Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar yasası ve yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- şeklindedir.

## 8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

## 9. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- 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 kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.

### Olumsuz etken :

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

## 10. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

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

### 10.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, Esenyurt - Beylikdüzü bölgesinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzeri yatırımlardaki (*Regnum Astrum Towers, Solar Kent, Emlak Bankası Bizimkent Evleri, İstanbul Evleri, İhlas Marmara Evleri, Modernist vb.*) pazara çıkarılmış ve yakın dönemde 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 büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için satış ofisiyle görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0212 854 24 34)  
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 17. katında konumlu 96 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 1+1 kullanımlı daire 180.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.875,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0212 852 12 17)  
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 11. katında konumlu 116 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 192.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.655,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi:0532 779 71 99)  
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 3. katında konumlu 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 285.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.676,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 4 :** (Sahibinden:0532 436 49 33)  
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 2. katında konumlu 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 345.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.029,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0212 853 23 30)  
İstanbul Evleri 2. Etap bünyesinde yer alan bloğun 2. katında konumlu 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 255.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.759,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi:0212 853 53 99)  
İstanbul Evleri bünyesinde yer alan bloğun zemin katında konumlu 123 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 240.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.951,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 7 :** (Emlak Ofisi:0212 428 39 94 )  
Story 1 Residence'nin 2. katında konumlu 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 395.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.795,-TL/m<sup>2</sup>)

Gerek bölgede yapılan piyasa araştırmalarından ve yakın çevrede emsal tutulabilecek yatırımların verilerinden, gerekse ofisimizdeki mevcut bilgilerden hareketle "**İnnovia 1. Etap Projesi**" bünyesinde konumlu olan rapora konu dairelerin takdir olunan arsa payı değerleri ile arsa payı dahil satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kat No	Daire No	Daire tipi	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )		Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m <sup>2</sup> )	Arsa Payı m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Payı Değeri (TL)	Takdir Olunan Arsa Payı Dahil Değeri (TL)	Kira Değeri (TL)
					Brüt	Net					
1	1A	Zemin	1	3+1A	170	128,2	73,86	1.700	126.000	255.000	910
2	1A	Zemin	2	2+1A	143	106,8	64,15	1.700	109.000	215.000	770
3	1A	15	63	2+1B	157	114,8	59,93	1.700	102.000	250.000	890
4	1A	18	77	1+1A	96	67,3	36,72	1.700	62.000	180.000	570
5	1B	16	66	1+1B	105	72,2	40,09	1.700	68.000	170.000	610
6	1B	18	74	1+1A	96	67,3	36,72	1.700	62.000	180.000	570
7	2A	Zemin	1	3+1A	170	128,2	73,86	1.700	126.000	255.000	910
8	2A	Zemin	2	2+1A	143	106,8	64,15	1.700	109.000	215.000	770
9	2A	1	7	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	270.000	960
10	2A	3	17	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	230.000	820
11	2A	15	63	2+1B	157	114,8	59,93	1.700	102.000	250.000	890
12	2B	1	8	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	270.000	960
13	2B	3	15	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	230.000	820
14	2B	12	51	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	245.000	860
15	3A	Zemin	1	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	255.000	910
16	3A	Zemin	2	2+1A	143	106,8	16,97	1.700	29.000	50.000	200
17	3A	2	11	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	270.000	960
18	3A	3	17	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	230.000	820
19	3A	5	23	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	275.000	980
20	3A	7	33	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	235.000	840
21	3A	16	67	2+1B	158	114,8	59,93	1.700	102.000	250.000	890
22	3B	Zemin	2	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	215.000	770
23	3B	Zemin	3	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	215.000	770
24	3B	Zemin	4	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	255.000	910
25	3B	Zemin	5	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	255.000	910
26	3B	1	8	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	270.000	960
27	3B	1	9	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	270.000	960
28	3B	3	14	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	230.000	820
29	3B	3	15	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	230.000	820
30	3B	6	27	2+1A	143	106,8	35,75	1.700	61.000	150.000	540
31	3B	7	30	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	235.000	840
32	3B	7	33	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	275.000	980
33	3B	14	58	2+1A	143	106,8	17,73	1.700	30.000	115.000	410
34	3B	15	62	1+1B	105	72,2	40,09	1.700	68.000	170.000	610
35	3B	15	65	2+1B	158	114,8	59,93	1.700	102.000	250.000	890
36	3B	16	68	2+1B	158	114,8	59,93	1.700	102.000	250.000	890
37	3B	16	69	2+1B	158	114,8	59,93	1.700	102.000	250.000	890
38	4A	Zemin	3	2+1F	116	82	43,05	1.700	73.000	175.000	630
39	4A	9	39	2+1F	116	82	43,05	1.700	73.000	185.000	660

40	4B	10	42	2+1F	116	82	43,05	1.700	73.000	220.000	660
41	4B	17	69	1+1G	85	55,3	30,81	1.700	52.000	155.000	520
42	4B	17	71	1+1D	84	55,4	30,39	1.700	52.000	155.000	520
43	5A	12	51	1+1FT	116	55,3	43,47	1.700	74.000	170.000	610
44	5A	13	53	1+1C	91	61,1	33,34	1.700	57.000	155.000	550
45	6A	Zemin	1	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	255.000	910
46	6A	1	8	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	245.000	820
47	6A	17	71	1+1A	96	67,3	36,72	1.700	62.000	180.000	570
48	6B	Zemin	2	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	235.000	770
49	6B	1	6	2+1A	143	106,8	55,29	1.700	94.000	245.000	820
50	6B	1	7	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	270.000	960
51	6B	3	15	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	270.000	960
52	6B	15	61	1+1B	105	72,2	40,09	1.700	68.000	170.000	610
53	6B	18	73	1+1A	96	67,3	36,72	1.700	62.000	160.000	570
54	7A	3	13	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	270.000	960
55	7A	4	17	3+1A	170	128,2	65,42	1.700	111.000	275.000	980
56	7A	16	68	1+1B	105	72,2	40,09	1.700	68.000	195.000	610
<b>Toplam</b>					<b>7.938</b>	<b>5.821,70</b>			<b>5.063.000</b>	<b>12.400.000</b>	<b>43.570</b>

**Not:** 3A Blok, 2 nolu bağımsız bölüm ile 3B Blok 27 ve 58 nolu bağımsız bölümlerin değerleri, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisselerle düşen kısımları için belirlenmiştir.

### **Özet olarak ;**

**Yeşil Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye ait olan 53 adet daire ve 3 adet dairedeki hissenin arsa payları dahil toplam değeri 12.400.000,-TL ; toplam kira değeri ise 43.570,-TL'dir.**

### **10.2. İkame Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen **fiktif büyüklüklerdir.**)

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla gerçekleşen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant, yansıtılmıştır.

**a)Arsa Payı değeri:**

Taşınmazların arsa payı değerleri yukarıdaki tablolarda belirlenmiş olup toplam **5.063.000,-TL**'dir.

**b)İnşai değeri:**

Rapora konu dairelerin;

Toplam inşaat alanı : 7.938 m<sup>2</sup>'dir.

Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri = 900,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m<sup>2</sup> birim değer  
= 7.938 m<sup>2</sup> x 900,-TL/m<sup>2</sup>  
≅ **7.145.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**Taşınmazların toplam değeri :**

5.063.000,-TL + 7.145.000,-TL = **12.208.000,-TL**'dir.

**10.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan Doğrudan indirgeme yöntemi, 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 gelirin 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.

Bölgede ve taşınmazların yer aldığı İnnovia projesi bünyesinde yapılan araştırmalardan hareketle emsal karşılaştırma yönteminde belirlendiği üzere taşınmazların aylık toplam kira değeri 43.570,-TL mertebesindedir.

Taşınmazların günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direk kapitalizasyon oranı ise % 4 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned}\text{Taşınmazların Değeri} &= \text{Taşınmazların Yıllık Net Geliri/Direkt Kapitalizasyon Oranı} \\ &= 522.840,-\text{TL} (43.570 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,04 \\ &= \mathbf{13.070.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}\end{aligned}$$

#### **10.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi**

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

**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 12.400.000,-TL ; aylık kira değerleri toplamı ise 43.570,-TL olarak belirlenmiştir.**

## **11. UZMAN GÖRÜŞÜ**

**Rapor konusu taşınmazlar, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince bina/bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde yer alabilirler.**

## 12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etap bünyesindeki 56 adet dairenin (53 adet daire ve 3 adet dairedeki hissenin)** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat 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,

**12.400.000,-TL** (Onikimilyondörtüzyüzbin Türk Lirası);

(12.400.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **5.268.000,-Euro**)

(12.400.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **7.022.000,-USD**)

### B. Aylık kira değerleri toplamı için,

**43.570,-TL** (Kırküçbinbeşyüzyetmiş Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(43.570,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **18.510,-Euro**)

(43.570,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **24.670,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,347 TL; 1,- USD = 1,763 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil (%1) toplam değeri 12.524.000 TL ; KDV dahil toplam kira değeri ise 51.412,60 TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 23 Ocak 2013

(Ekspertiz tarihi : 17 Aralık 2012)

Saygılarımızla,

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

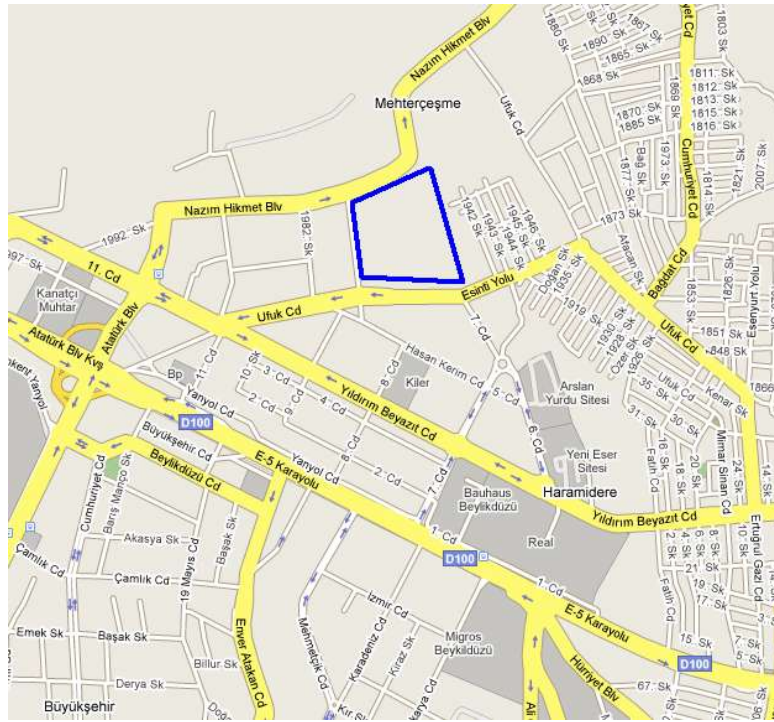
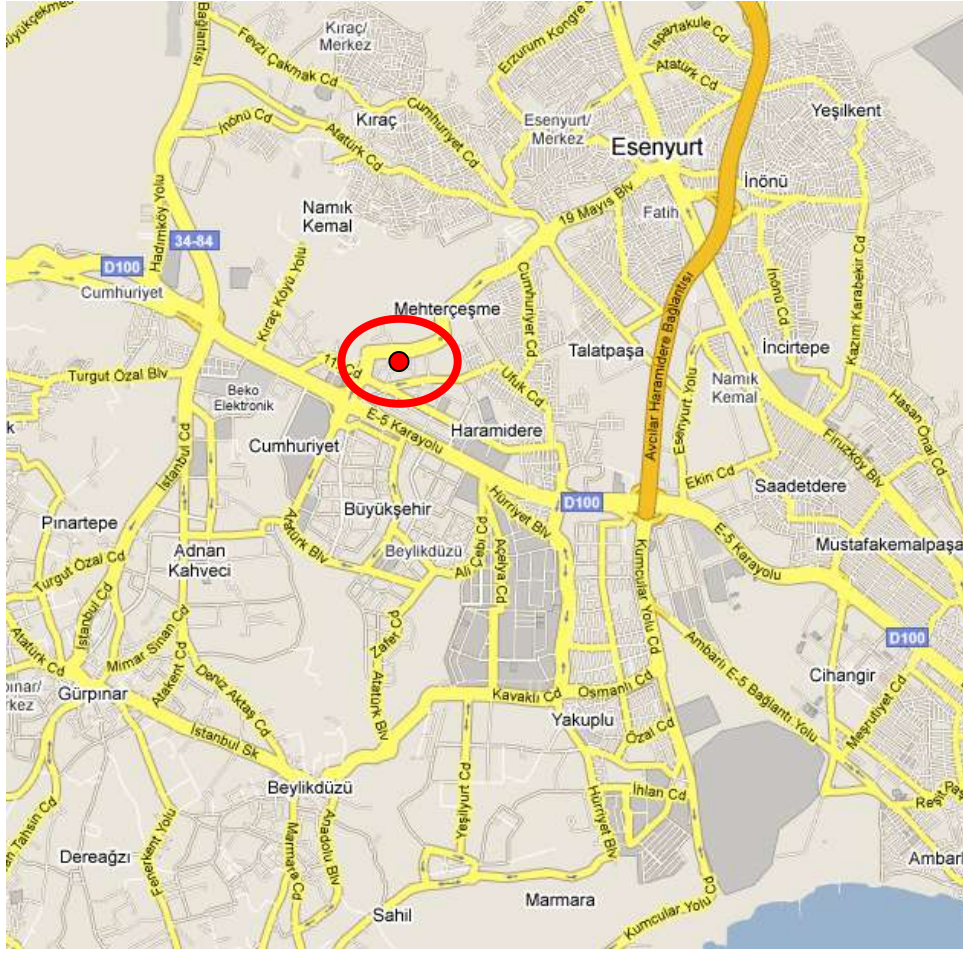
**Öznur AKTULAN**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401665)

### Eki :

- Konum krokileri (2 adet/1 sayfa)
- Kat irtifak listesi (15 sayfa)
- Vaziyet planı
- Yapı ruhsatı
- Kat planları (18 sayfa)
- Fotoğraflar (29 adet / 12 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

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





Konum krokisi





























№53728

Table with columns: SIRA NO, BLOK NO, KAT, BAĞIMSIZ BÖLÜM NO, ARSA PAYI, HESSE, NİTELİĞİ, EKLENTİSİ, MALİKİ. Contains a grid of 75 rows of property data.

Handwritten annotations 'b' and 'c' in the left margin, marking specific rows in the table.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular official stamp and several cursive signatures.

No 53728

SIRA NO	BLOK NO	KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	HİSSE Sİ	MİTELİĞİ	EXLENTİSİ
1074	B	2 BODRUM	1	720117 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1075	B	2 BODRUM	2	493796 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1076	B	1 BODRUM	3	1214282 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1077	B	1 BODRUM	4	84407 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1078	B	1 BODRUM	5	218972 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1079	B	1 BODRUM	6	54884 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1080	B	1 BODRUM	7	51893 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1081	B	ZEMİN KAT	8	206440 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1082	B	ZEMİN KAT	9	206440 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1083	B	1. NDRMAL KAT	10	401486 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1084			1	101328 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1085			2	103396 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1086			3	212872 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1087			4	103396 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1088			5	27734 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.
1089			6	225448 / 145600325	TAM	İYERİ	YESİL İNŞAAT YAPILDIĞI VE PAZ. TİC. A.Ş.

SINIRLI SORUMLU GÜLPETEK KENT KONUT YAPIL KOOPERATİFİ - İBRAHİM ÖZGÜÇ - BERÇ POLAT - HANİFE KÜZ - CANAN YAMAÇ - ESENYURT BELEDİYESİ  
S. S. BEYLİKLİĞÜ ESENYURT SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ - SÖLEYMAN TOYGARTERİ  
V E K İ L İ  
SELAHATTİN BOYRAZ

*Selahattin Boyraz*

ENVER YAŞAR  
V E K İ L İ  
İSMAIL BAHAÇ

*Enver Yaşar*

*İsmail Bahaç*

BEZEN HARAÇCI  
V E K İ L İ  
BEKİR YÜKSEKDAĞ

*Bekir Yüksekdağ*

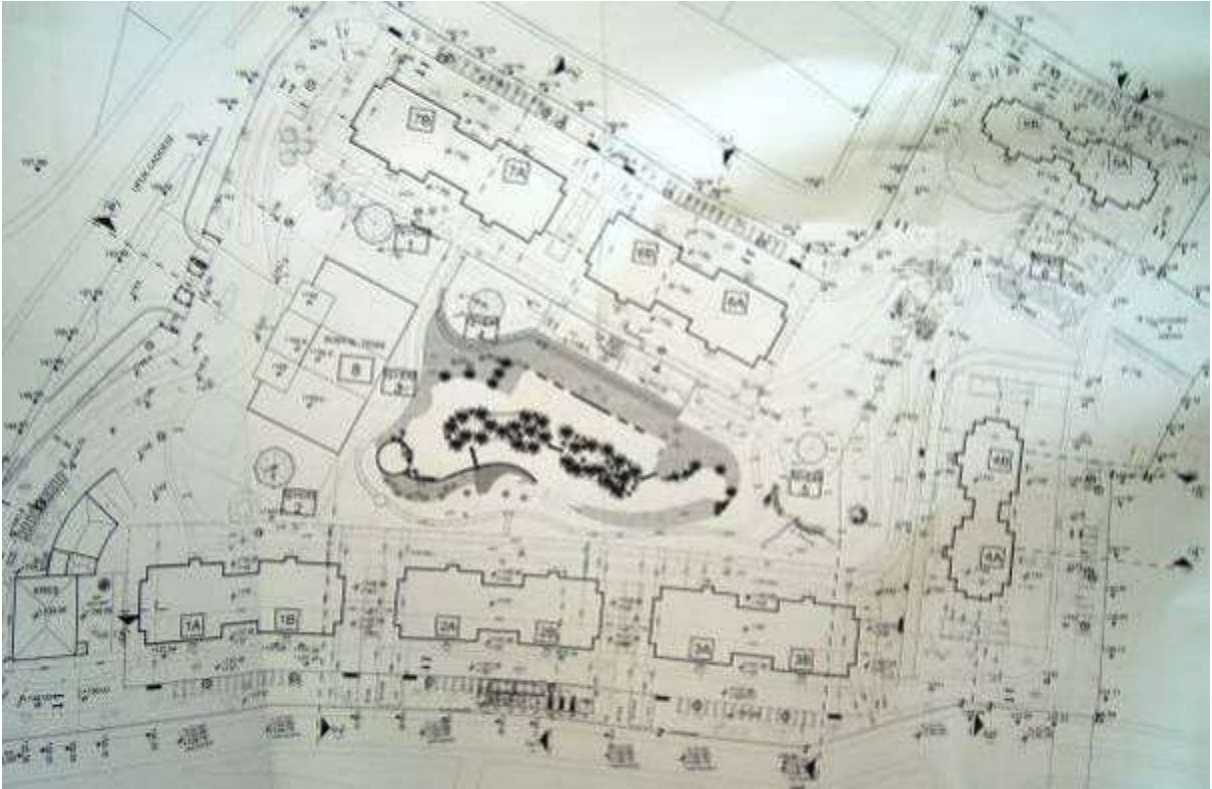
YESİL İNŞAAT YAPIL DÜZENLEME VE PAZARLAMA TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - YESİL İNŞAAT GAYR MENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ  
V E K İ L İ  
GÖKHAN ERDİNG

*Gökhan Erding*

GÖKHAN ERDİNG







Vaziyet Planı

## YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No:

000995 07

1. Ruhsat veren kurum <b>ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Dava <input type="checkbox"/> Kat Değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>			3. Ruhsatın Onay Tarihi: 15.11.2007		4. Ruhsat No: 2007/4078		
5. Parsel no: 1		6. Ada no: 2949		7. Parsel no: 7					
8. İmar planı onay tarihi: 05.05.2005 / 39		9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: / /					
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) KONUT 58.246,13 m <sup>2</sup>		12. Tapu tesvii belgesi veren kurum BÜYÜKÇEKİRMECE YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		13. Tapu tesvii belgesi tarihi ve no: 05.04.2007/3934					
14. Zemin etekli onay tarihi:		15. ÇED raporu onay tarihi:		16. Planlanan inşaat başlama tarihi: .../.../20...		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: .../.../20...			
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: .../.../20...									
YAPI SAHİBİ		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN				
19. Adı soyadı, ünvanı Yeşil İnş. Gayrimenkul Yatırım Hiz. A.Ş. - Yeşil İnş. Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş. - Esenyurt Belediye Başkanlığı ve His.		24. Adı soyadı, ünvanı -Yeşil İnş. Gayrimenkul Yatırım Hiz. A.Ş. - Yeşil İnş. Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.			25. Hukuki durumu				
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Marmara Kurumlar		26. Korun sicil no. 288940/236522		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Marmara Kurumlar		28. Vergi dairesi sicil no. 9500045368			
21. Vergi dairesi sicil no. 9500045368		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme sicil no.		31. Mühüratlık karnesi no.			
22. Adres: Yeşil Plaza Yıldız Ayarına Yol'da N:15 Topkapı/İST.		23. Adres: Yeşil Plaza Yıldız Ayarına Yol'da N:15 Topkapı/İST.		29. Sigorta sicil no.		38. Sigorta sicil no.			
42. Yapının amaç ve kullanım amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		45. İmarat yapı sayıs			
KONUT TİP-1A (2 Blok)		304		41.349,48m <sup>2</sup>		46. Toplam yapı sayıs			
KONUT TİP-1B (3 Blok)		465		63.567,51m <sup>2</sup>		47. Yapının taban alanı 2.569+3.766+920+907+ 2.216+888+1.247+1.058+ 323			
KONUT TİP-2A (1 Blok)		152		14.260,09m <sup>2</sup>		48. Toplam taban alanı 13,833 m <sup>2</sup>			
KONUT TİP-2B (1 Blok)		152		14.353,53m <sup>2</sup>		49. Yapıda bağlanmaz bölüm sayıs			
SOSYAL BİNA		10		5.026,77 m <sup>2</sup>		50. Toplam bağlanmaz bölüm sayıs			
KAFFE		6		771 m <sup>2</sup>		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 63.872+93.876+24.568+2 6.495+6.309+1.695+1.247 +1.058+323			
Toplam		1089		139.328,38m <sup>2</sup>		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 216.362 m <sup>2</sup>			
						53. Yapının toplam kat sayıs			
						54. İmarat kat sayıs			
						55. Yapının toplam kat sayıs			
						56. İmarat kat sayıs			
						57. Yapının yüksekliği (m) h=87,80 mt. h=12,80 mt. h=4,99 mt			
						58. İmarat kat yüksekliği (m)			
						59. Yapının emniyeti			
						60. Yapının grubu			
						61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL.)			
						62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)			
						63. Yapının arazi değeri (YTL.)			
						64. Arazi dahil yapının maliyeti (YTL.)			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kombili Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz soba <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tenzilat <input checked="" type="checkbox"/> Parafener <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapalı otopark <input type="checkbox"/> Güvenli kütüphane <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Havuz <input type="checkbox"/> Fitness Center <input type="checkbox"/> Badminton Sahası		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpis <input type="checkbox"/> Otuşon	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU				72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Mıyterek <input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Termal				<input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Mavi döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda Sicil No		76. Bina Tesvil No			
Mimari		İbrahim ÖZTÜRK		15477		34-1182			
Statik		İrfan BALIOĞLU		5919		34-04628			
Elektrik		Hüseyin GÜLSOY		16127		34-46100/2199			
Mekanik Tesviye		Gürkan GÖRGÜN		29405		2019			
Zemin Etüdü		Mümin SOYALAN		2778		783.00.34.A			
		77. Oda Belge No		78. Adres		79. İmza			
				Tophaneliöğüt Cd.Ardıman İş Merkezi Blok No:4/2A Altınordu/ İST.					
				Ehrolta Mardin Cd.No:7/A L. Levent/ İst					
				Cimbartıyet Mah. Adnan Kahveci Bulv. No:112 Yakaçık/ İst.					
				Mehmetçik Cd. Topkapı Sİ.A. Blok No:10/6 Mecidiyeköy/ İst.					
				Vefat Mah. Hisar Evi Çarşı Cad. C/7/19 Anadoluhisari/ İST.					

**FOTOGRAFLAR (Arşivden alınmıştır)**



**Blokların genel görünümü**



**Havuz ve Ortak alanların görünümü**









**Site Kapalı Havuz, Spor Salonu ve Diğer Ortak Alanlarından görünümler**



**Kapalı Havuz**





**Spor Salonu**



**Living Room**



**Living Room**



**Duř ve WC'ler**



**Türk Hamamı**



**Sauna**



**Dinlenme Salonu**

### **3+1 Tip Örnek Daire Fotografları**



**Salon**



**Mutfak**



**Banyo**



**Ebeveyn Banyosu**



**Oda**

**2+1 Tip Örnek Daire Fotografları**



**Yatak Odası**



**Mutfak**



**Ortak Banyo**



**Ebeveyn Banyosu**

**1+1 Tip Örnek Daire Fotografları**



**Banyo**



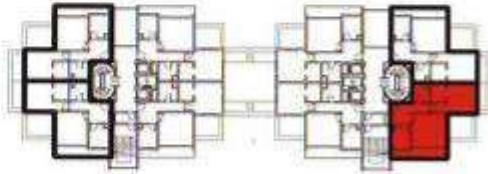
**Mutfak**

# 1+1DT Tıp2



Ön Cephe

Yan Cephe



16. kat



Özel kapalı otopark

## 1+1DT

1. Antré	8.7 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	6.2 m <sup>2</sup>
3. Salon	16.4 m <sup>2</sup>
4. Banyo	4.4 m <sup>2</sup>
5. Ebeveyn yatak odası	14.4 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn soyunma odası	4.1 m <sup>2</sup>
7. Teras	7.9 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

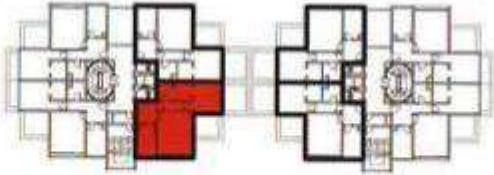
Brüt: 91 m<sup>2</sup>

# 1+1F Tip.2



Ön Cephe

Yan Cephe



33. Kat



Özel kapalı otopark

## 1+1F

1. Antra	6 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	6.6 m <sup>2</sup>
3. Salon	21.7 m <sup>2</sup>
4. Hol	3.5 m <sup>2</sup>
5. Banyo	4.6 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn yatak odası	12.7 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn soyunma odası	4 m <sup>2</sup>

Ötopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

Brüt: 92 m<sup>2</sup>

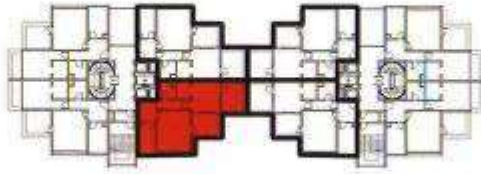


# 1+1FT Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



T2.kat



Özel kapalı otopark

## 1+1FT

1. Antra	6 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	8,6 m <sup>2</sup>
3. Salon	21,7 m <sup>2</sup>
4. Hol	3,5 m <sup>2</sup>
5. Banyo	4,6 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn yatak odası	13,7 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn soyunma odası	4 m <sup>2</sup>
8. Teras	10,6 m <sup>2</sup>
9. Teras	12 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

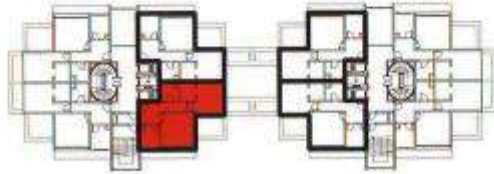
Brüt: 116 m<sup>2</sup>

# 1+1G Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



17. ve 18. katlar



## 1+1G

1. Antre	6 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	6.2 m <sup>2</sup>
3. Salon	17.7 m <sup>2</sup>
4. Hol	3.7 m <sup>2</sup>
5. Banyo	4.6 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn yatak odası	13.7 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn soyunma odası	3.4 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

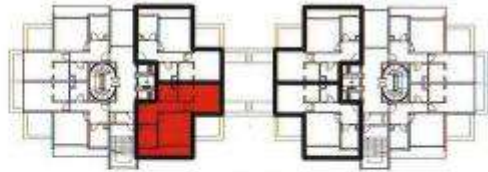
Brüt: 85 m<sup>2</sup>

# 1+1GT Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



16. kat



Özel kapalı otopark

## 1+1GT

1. Antré	6 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	6.2 m <sup>2</sup>
3. Salon	16.4 m <sup>2</sup>
4. Hol	3.4 m <sup>2</sup>
5. Banyo	4.6 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn yatak odası	13.7 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn soyunma odası	3.4 m <sup>2</sup>
8. Teras	7.9 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

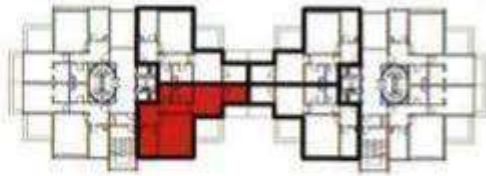
Brüt: 92 m<sup>2</sup>

# 1+1H Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



14. ve 15. katlar



## 1+1H

1. Anitra	6 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	8,6 m <sup>2</sup>
3. Salon	21,7 m <sup>2</sup>
4. Hol	4 m <sup>2</sup>
5. Çamaşır odası	3,8 m <sup>2</sup>
6. Banyo	5 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn yatak odası	13,2 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn soyunma odası	7,1 m <sup>2</sup>

Otopark dipi, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dâhil değildir.

Brüt: 101 m<sup>2</sup>

# 2+1A Tip 1



Ön Cephe Yanı Cephe



Zemin -12. katlar arası



Özel kapalı otopark

2+1A	
1. Mutfak	7.8 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	13.3 m <sup>2</sup>
3. Salon	30.8 m <sup>2</sup>
4. Hol	7.2 m <sup>2</sup>
5. Çamaşır odası	3.5 m <sup>2</sup>
6. Soba	6 m <sup>2</sup>
7. Yatak odası	9.5 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn yataklı odası	15.9 m <sup>2</sup>
9. Ebeveyn soyunma odası	7 m <sup>2</sup>
10. Ebeveyn banyo	6 m <sup>2</sup>

Ölçüler depolama alanları, yerli yunlar ve diğer kullanılmayan alanlar için m<sup>2</sup>'ye göre değişir.

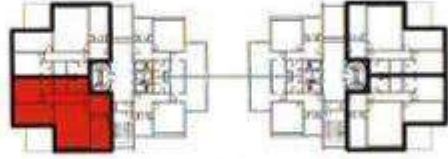
Brüt: 143 m<sup>2</sup>

# 2+1B Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



14., 17. ve 18. katlar (Kule katı)

15. ve 16. katlar (Köprü katı)



Özel kapak otoparkı

## 2+1B

1. Ance	6,4 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	14,9 m <sup>2</sup>
3. Salon	34,9 m <sup>2</sup>
4. Hol	7,9 m <sup>2</sup>
5. Banyo	6,8 m <sup>2</sup>
6. Yatak odası	17,8 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn yatak odası	16,1 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn soyunma odası	3,9 m <sup>2</sup>
9. Ebeveyn banyo	4,1 m <sup>2</sup>

Orneç-Depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

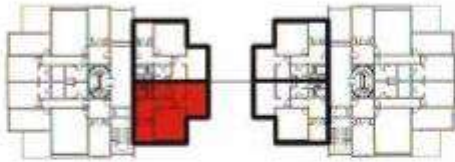
Brüt (Kule katı): 156 m<sup>2</sup>  
Brüt (Köprü katı): 157 m<sup>2</sup>

# 1+1A Tip 1



Ön Cephe

Yanı Cephe



14, 17, ve 18. katlar



Özel kapalı otopark

## 1+1A

1. Anzre	7,6 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	8 m <sup>2</sup>
3. Salon	21,3 m <sup>2</sup>
4. Hol	3 m <sup>2</sup>
5. Banyo	4,8 m <sup>2</sup>
6. Sanayi	17,4 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn	4,6 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dâhil değildir.

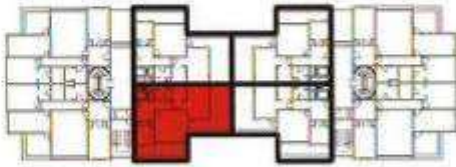
Brüt: 96 m<sup>2</sup>

# 1+1AT Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



13. kat



## 1+1AT

1. Antra	7,8 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	6 m <sup>2</sup>
3. Salon	29,3 m <sup>2</sup>
4. Hol	3 m <sup>2</sup>
5. Banyo	4,6 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn yatak odası	17,4 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn soyunma odası	4,7 m <sup>2</sup>
8. Teras	26,2 m <sup>2</sup>
9. Teras	15,8 m <sup>2</sup>

Özellikle kapalı oturma, soyunma odaları, yerli alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

Brüt: 143 m<sup>2</sup>

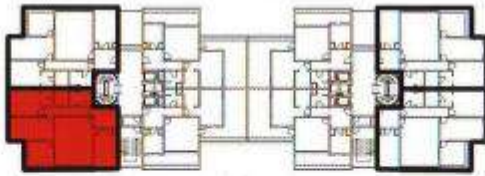


# 2+1BT Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



13. kat



## 2+1BT

1. Antre	8,4 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	14,9 m <sup>2</sup>
3. Salda	34,9 m <sup>2</sup>
4. Hol	7,9 m <sup>2</sup>
5. Banyo	6,8 m <sup>2</sup>
6. Yatak odası	17,8 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn yatak odası	18,1 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn soyunma odası	3,9 m <sup>2</sup>
9. Ebeveyn banyo	4,1 m <sup>2</sup>
10. Teras	14,5 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

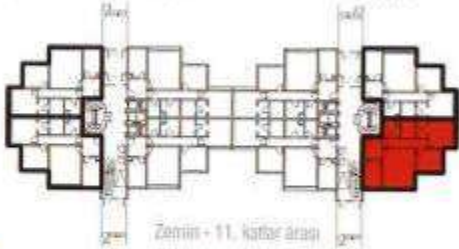
Brüt: 170 m<sup>2</sup>

# 2+1E Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



Zemin + 11. katlar arası



Özel kapalı otopark

## 2+1E

1. Antra	8 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	8.6 m <sup>2</sup>
3. Salon	21.7 m <sup>2</sup>
4. Hol	6.2 m <sup>2</sup>
5. Banyo	4.4 m <sup>2</sup>
6. Yatak odası	10.2 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn yatak odası	12.4 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn soyunma odası	3 m <sup>2</sup>
9. Ebeveyni banyo	4 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

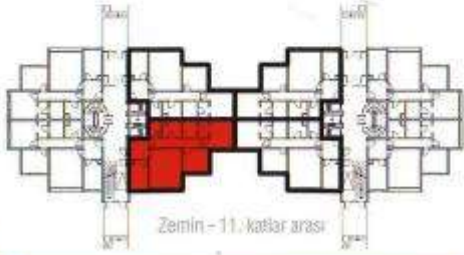
Brüt: 108 m<sup>2</sup>

# 2+1F Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



Zemin - 11. katlar arası



## 2+1F

1. Antre	5 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	8,5 m <sup>2</sup>
3. Salon	21,7 m <sup>2</sup>
4. Hol	7,2 m <sup>2</sup>
5. Çamaşır odası	3,5 m <sup>2</sup>
6. Banyo	4,9 m <sup>2</sup>
7. Yatak odası	10,4 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn yatak odası	12,6 m <sup>2</sup>
9. Ebeveyn soyunma odası	3,2 m <sup>2</sup>
10. Ebeveyn banyo	4 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dâhil değildir.

Brüt: 116 m<sup>2</sup>

# 3+1A Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



Zemin - 12. katlar arası



## 3+1A

1. Antra	8.4 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	14.9 m <sup>2</sup>
3. Salon	34.9 m <sup>2</sup>
4. Hol	10.5 m <sup>2</sup>
5. Banyo/çamaşır odası	6.8 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn yatak odası	15.5 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn soyunma odası	3.9 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn banyo	4.2 m <sup>2</sup>
9. Yatak odası	13.7 m <sup>2</sup>
10. Yatak odası	15.4 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

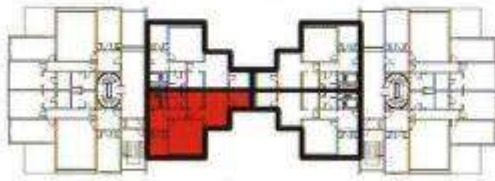
Brüt: 170 m<sup>2</sup>

# 1+1B Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



15. ve 16. katlar



Özel kapalı otopark

## 1+1B

1. Antra	7,6 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	8 m <sup>2</sup>
3. Salon	21,9 m <sup>2</sup>
4. Hol	3 m <sup>2</sup>
5. Banyo	4,5 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn yatak odası	17,6 m <sup>2</sup>
7. Ebeveyn soyunma odası	5 m <sup>2</sup>
8. Ebeveyn banyo	6 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dâhil değildir.

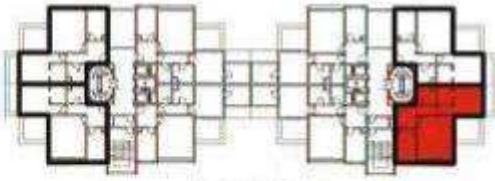
Brüt: 105 m<sup>2</sup>

# 1+1C Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



13. kat (Kule katı)

14. ve 15. katlar (Köprü katı)



Özel kapalı otopark

## 1+1C

1. Antré	8.6 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	8.5 m <sup>2</sup>
3. Salon	21.7 m <sup>2</sup>
4. Ebeveyn yatak odası	13.8 m <sup>2</sup>
5. Ebeveyn soyunma odası	4.1 m <sup>2</sup>
6. Banyo	4.4 m <sup>2</sup>

Otopark, depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

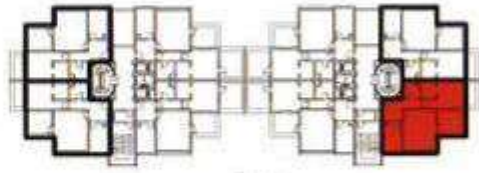
Brüt (Kule katı): 91 m<sup>2</sup>  
Brüt (Köprü katı): 90 m<sup>2</sup>

# 1+1CT Tıp 2



Ön Cephe

Yan Cephe



12. kat



Özel kapalı otopark

## 1+1CT

1. Antré	8.8 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	8.5 m <sup>2</sup>
3. Salon	21.7 m <sup>2</sup>
4. Ebeveyn yatak odası	13.8 m <sup>2</sup>
5. Ebeveyn soyunma odası	4.1 m <sup>2</sup>
6. Banyo	4.4 m <sup>2</sup>
7. Teras	5.9 m <sup>2</sup>
8. Teras	11 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dahil değildir.

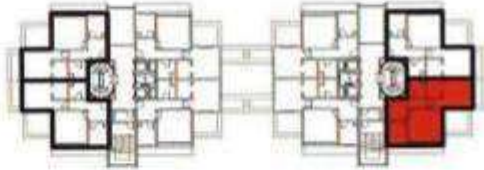
Brüt: 108 m<sup>2</sup>

# 1+1D Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



17. ve 18. katlar



## 1+1D

1. Antra	6.7 m <sup>2</sup>
2. Mutfak	6.2 m <sup>2</sup>
3. Salon	17.6 m <sup>2</sup>
4. Banyo	4.4 m <sup>2</sup>
5. Ebeveyn yatak odası	14.4 m <sup>2</sup>
6. Ebeveyn soyunma odası	4.1 m <sup>2</sup>

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m<sup>2</sup>'ye dâhil değildir

Brüt: 84 m<sup>2</sup>





## 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 TOKGÖZ  
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.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI**  
(SÖZLEŞME NO: 442 – 2012/040)

**1. Anlaşmanın Tarafları :**

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

Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi  
No: 37/8 34718  
Acıbadem – Kadıköy/İSTANBUL  
("Eksper")

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

Büyükdere Cd. No:185  
Kanyon Ofis Bloğu Kat:5  
34394 Levent/ İSTANBUL  
("İşveren")

**2. Anlaşmanın Konusu:**

İşbu anlaşmanın konusu aşağıdaki tabloda yer alan gayrimenkullerin eksper tarafından (yerinde ve ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle) satış ve kira değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

Sıra No	İli	İlçesi	Ada No	Parsel No	Açıklama
1	Tekirdağ	Merkez	201	1	Parsel
2	Tekirdağ	Merkez	-	8103	Parsel
3	Tekirdağ	Merkez	-	8104	Parsel
4	İstanbul	B.çekmece	444	2	12 Adet İşyeri (Güzelshehir AVM)
5	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki 56 adet Daire
6	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki Kiraş Binası
7	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innovia 1. Etap bünyesindeki 6 adet Dükkan
8	İstanbul	Esenyurt	2947	48, 49, 50, 51, 52 ve 54	Innovia 2. Etap bünyesindeki Daireler
9	İstanbul	Esenyurt	2947	48, 49, 50, 51, 52 ve 54	Innovia 2. Etap bünyesindeki Ticari Üniteler (AVM ve Ofis Bloğu)
10	İstanbul	Esenyurt	2947	48, 49, 50, 51, 52 ve 54	Innovia 2. Etap bünyesindeki Ticari Üniteler (Çarşı)
11	İstanbul	Esenyurt	2945	35	Innovia 3. Etap bünyesindeki 3293 adet daire ve 77 adet ticari ünite
12	İstanbul	Esenyurt	2945	34 ve 36	Innovia 4. Etap Projesi
13	Kocaeli	Körfez (Yarıncı)	2179	1	Parsel
14	Kocaeli	Körfez (Yarıncı)	2180	1	Parsel
15	Kocaeli	Körfez (Yarıncı)	2181	1	Parsel

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No: 37/8  
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul  
Kadıköy Vergi Dairesi 6090318478

- 1 -

  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cd. No: 185 Kat: 5 Levent / İstanbul  
Tic. Sic. No: 270803 / Mers. No: 08150000000000000000  
Davetçe Yö. 4702/1.222 Çarşing Sermaye 113.706.01 TL

(SÖZLEŞME NO: 442 – 2012/040)

16	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2182	1	Parsel
17	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2182	2	Parsel
18	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2183	1	Parsel
19	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2184	1	Parsel
20	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2185	1	Parsel
21	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2186	1	Parsel
22	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2186	2	Parsel
23	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2189	1	Parsel
24	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2190	1	Parsel
25	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2192	1	Parsel
26	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2205	1	Parsel
27	Sakarya	Arifiye	119	1	Parsel
28	Sakarya	Arifiye	120	1	Parsel
29	Sakarya	Arifiye	---	7764	Parsel
30	Sakarya	Arifiye	---	7765	Parsel
31	İstanbul	Esenyurt	2949	7	Innova 1. Etap bünyesindeki Sosyal Binada (8. Blok) yer alan 10 adet iş yeri

### 3. Tarafların Yükümlülükleri:

#### Eksper'in Yükümlülükleri ve Taahhütleri:

Eksper, yukarıda belirtilen taşınmazların ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı raporu İşveren'e sunacaktır. Eksper, İşveren'den alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır. Ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları, aşağıdaki tabloda isimleri, TC Kimlik numaraları ve meslekleri belirtilen kişilerin saha ve kontrol çalışmaları suretiyle tamamlanacak ve en geç sözleşme tarihinden itibaren 30 (Otuz) iş günü içerisinde sonuçlandırılacaktır.

Ad ve Soyadı	TC Kimlik No	Görevi	Mesleği
Kıvanç Kılvan	32668426366	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Müh.
Uygar TOST	42364312566	Değ. Uzmanı	Harita Müh.
Öznur AKTULAN	17776643720	Değ. Uzmanı	İşletmeci

#### İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Eksper'in ekspertizini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu tapu sureti, tapu takyidat yazıları, imar durum belgesi, plankote, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, turizm işletme belgesi, tasarım çalışmaları gibi gerekli olabilecek her türlü belge/bilgiyi Eksper'e verecek ve taşınmazın görülmesi/gezdirilmesi için yetkilendirilen kişilerin isim ve iletişim bilgilerini ekspere iletacaktır.

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat:10  
34710 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul  
Kadıköy Vergi Dairesi 8090318479

- 2 -

  
yesilGYO  
YEŞİL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Cad. No:10 Kat:10/10 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 272277 / Mers: 08170012722770000000  
Büyükdere Cad. No: 416/04 Kat: 2611 Şişli / İstanbul / Türkiye / 335 706 01 71

