

DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı
İnnovia Projesi, 2. Etabı AVM Bloğu
(2947 Ada, 54 nolu parsel)
Esenyurt / İSTANBUL

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

MÜŞTERİ NO : 442

RAPOR NO : **2012/2726**

EKSPERTİZ TARİHİ : 17 Aralık 2012

RAPOR TARİHİ : 23 Ocak 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 2. Etabının bünyesinde yapımı devam eden 218 adet ticari ünitenin satış ve kira değerlerinin** 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	4
4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	6
4.1. TAPU KAYITLARI	6
4.2. TAPU TAKYİDATI	14
5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
5.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	14
5.2. BÖLGE ANALİZİ	14
5.3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	15
5.4. ULAŞIM	16
6. İNNOVIA PROJESİ.....	17
7. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ	20
7.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
7.2. AÇIKLAMALAR	21
7.3. İMAR DURUMU	22
8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
9. DEĞERLENDİRME	23
10. FİYATLANDIRMA	24
11. UZMAN GÖRÜŞÜ	33
12. SONUÇ.....	34

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Cd. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 34394 Levent/ İstanbul
TELEFON NO	: (212) 709 37 45
FAKS NO	: (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 400.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,01-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 26,99
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, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, 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 m² yüzölçümlü arsa),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, 4 adet parsel (81.900,16 m² 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	27.01.2011
RAPOR NUMARASI	2011/2933	2011/135
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)	Tacettin KIZILTEPE (400781) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	73.730.000	70.515.000

4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu kayıtları

İLİ - İLÇESİ : İstanbul - Esenyurt
KÖYÜ : Esenyurt
PAFTA NO : ---
ADA NO : 2947
PARSEL NO : 54
YÜZÖLÇÜMÜ : 22.417,50 m²
ANA GAYRİMENKUL : Arsa
NİTELİĞİ
YEVMIYE NO : 17964
TAPU TARİHİ : 03.06.2011

BLOK NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	ARSA PAYI (m ²)	HİSSE Sİ	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	MALİKİ
0	2.BODRUM+ 1.BODRUM	1	30063900/883249500	763,04	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	OF-B201,OF-B203, OF-B204,OF-B103 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1.BODRUM	2	1306100/883249500	33,15	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	1.BODRUM	3	1209500/883249500	30,70	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	4	6716100/883249500	170,46	TAM	İŞYERİ	OF-001 NOLU DEPO	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	5	973600/883249500	24,71	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	6	1324100/883249500	33,61	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	7	801600/883249500	20,35	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	8	1314700/883249500	33,37	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	9	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	10	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	11	1351900/883249500	34,31	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0	ZEMİN	12	961300/883249500	24,40	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

O	1	13	1128500/883249500	28,64	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	14	756100/883249500	19,19	TAM	İŞYERİ		ESENYURT BELEDİYESİ
O	1	15	762600/883249500	19,36	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	16	807800/883249500	20,50	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	17	1340700/883249500	34,03	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	18	1011200/883249500	25,66	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	19	1465700/883249500	37,20	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	20	825400/883249500	20,95	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	21	1476300/883249500	37,47	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	22	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	23	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	24	1351400/883249500	34,30	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	25	961300/883249500	24,40	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	26	3856400/883249500	97,88	TAM	İŞYERİ	M-015,M-016a,M-016b M-017a,M-017b,M-018 M-019,OF-105 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	27	1654100/883249500	41,98	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	28	3046700/883249500	77,33	TAM	İŞYERİ	M-020,M-021,M-022a M-022b,M-023a, M-023b,M-024,OF-106 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	1	29	812400/883249500	20,62	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	2	30	2038200/883249500	51,73		İŞYERİ	1890736/2038200 141588/2038200 4356/2038200 1520/2038200	ESENYURT BELEDİYESİ MEHMET LEVENT ATALAY YEŞİL İNŞ. GAYRİMENKUL YAT. HİZMETLERİ A.Ş. BAYRAMOĞLU ÖZEL EĞT. ÖGR.SAĞ. ÜRÜNLERİ İNŞ. ORMAN ÜRÜNLERİ TİC. VE SAN. A.Ş.
O	2	31	1530700/883249500	38,85	TAM	İŞYERİ		BAYRAMOĞLU ÖZEL EĞİTİM ÖĞRETİM SAĞLIK ÜRÜNLERİ İNŞ. ORMAN ÜRÜNLERİ TİC. VE SAN. A.Ş.

O	2	32	1450300/883249500	36,81	TAM	İŞYERİ	ŞEMSETTİN DANIŞ
O	2	33	1122300/883249500	28,48	TAM	İŞYERİ	HALEF GÜNAY
O	2	34	889900/883249500	22,59	TAM	İŞYERİ	ŞEMSETTİN DANIŞ
O	2	35	1476300/883249500	37,47	TAM	İŞYERİ	MEHMET LEVENT ATALAY
O	2	36	802400/883249500	20,37	TAM	İŞYERİ	MEHMET LEVENT ATALAY
O	2	37	1480400/883249500	37,57	TAM	İŞYERİ	HALEF GÜNAY
O	2	38	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	ŞEMSETTİN DANIŞ
O	2	39	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	ŞEMSETTİN DANIŞ
O	2	40	1319900/883249500	33,50	TAM	İŞYERİ	BAYRAMOĞLU ÖZEL EĞİTİM ÖĞRETİM SAĞLIK ÜRÜNLERİ İNŞ.ORMAN ÜRÜNLERİ TİC.VE SAN.A.Ş.
O	2	41	1455700/883249500	36,95	TAM	İŞYERİ	BAYRAMOĞLU ÖZEL EĞİTİM ÖĞRETİM SAĞLIK ÜRÜNLERİ İNŞ.ORMAN ÜRÜNLERİ TİC.VE SAN.A.Ş.
O	2	42	1464800/883249500	37,18	TAM	İŞYERİ	SEZEN HARAÇÇI
O	2	43	1396100/883249500	35,43	TAM	İŞYERİ	SEZEN HARAÇÇI
O	2	44	1286800/883249500	32,66	TAM	İŞYERİ	SEZEN HARAÇÇI
O	3	45	2007200/883249500	50,94	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
O	3	46	1008800/883249500	25,60	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
O	3	47	959600/883249500	24,36	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
O	3	48	860200/883249500	21,83	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
O	3	49	1011200/883249500	25,66	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
O	3	50	1475500/883249500	37,45	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
O	3	51	825400/883249500	20,95	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
O	3	52	1461700/883249500	37,10	TAM	İŞYERİ	ESENYURT BELEDİYESİ
O	3	53	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
O	3	54	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
O	3	55	1355100/883249500	34,39	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
O	3	56	1177100/883249500	29,88	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
O	3	57	1145000/883249500	29,06	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
O	3	58	1230300/883249500	31,23	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
O	3	59	1243100/883249500	31,55	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
O	3	60	1810400/883249500	45,95	TAM	İŞYERİ	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
O	4	61	745900/883249500	18,93	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	62	1131600/883249500	28,72	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	63	998900/883249500	25,35	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	64	1017000/883249500	25,81	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

O	4	65	696200/883249500	17,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	66	1482000/883249500	37,61	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	67	1047300/883249500	26,58	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	68	1374800/883249500	34,89	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	69	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	70	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	71	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	72	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	73	1299100/883249500	32,97	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	4	74	1246700/883249500	31,64	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	75	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	76	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	77	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	78	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	79	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	80	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	81	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	82	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	83	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	84	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	85	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	5	86	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	87	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	88	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	89	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	90	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	91	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	92	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	93	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	94	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	95	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	96	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	97	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	6	98	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	99	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	100	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	101	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

O	7	102	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	103	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	104	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	105	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	106	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	107	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	108	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	109	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	7	110	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	111	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	112	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	113	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	114	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	115	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	116	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	117	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	118	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	119	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	120	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	121	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	8	122	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	123	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	124	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	125	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	126	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	127	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	128	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	129	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	130	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	131	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	132	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	133	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	9	134	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	135	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	136	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	137	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	138	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

O	10	139	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	140	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	141	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	142	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	143	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	144	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	145	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	10	146	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	147	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	148	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	149	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	150	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	151	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	152	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	153	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	154	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	155	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	156	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	157	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	11	158	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	159	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	160	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	161	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	162	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	163	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	164	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	165	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	166	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	167	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	168	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	169	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	12	170	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	171	648500/883249500	16,46	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	172	1005000/883249500	25,51	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	173	828000/883249500	21,02	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	174	1406700/883249500	35,70	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	175	1459100/883249500	37,03	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

O	13	176	1460800/883249500	37,08	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	177	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	178	1168900/883249500	29,67	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	179	1353000/883249500	34,34	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	180	1115700/883249500	28,32	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	181	1026000/883249500	26,04	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	13	182	1125500/883249500	28,57	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
O	14	183	10167600/883249500	258,06	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	ZEMİN	1	4734800/883249500	120,17	TAM	DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	ZEMİN + 1	2	4499900/883249500	114,21	TAM	İŞYERİ	M-011a,M-011b, M-012a, M-012b NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	1 + 2 + 3	3	5392600/883249500	136,87	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-004a,M-004b,M- 005 M-006a,M-006b NOLU DEPOLAR	ÖZTAŞ İNŞ. AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
M	1 + 2 + 3	4	5733800/883249500	145,53	TAM	ASMA KATLI İŞYERİ	M-007,M-008,M-009 M-010,M-105,M-106 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	1	5	548900/883249500	13,93	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	1	6	808100/883249500	20,51	TAM	İŞYERİ		ESENYURT BELEDİYESİ
M	2	7	2782700/883249500	70,63	TAM	İŞYERİ	M-107,M-108,M-109 M-110 NOLU DEPOLAR	ESENYURT BELEDİYESİ
M	2	8	2603200/883249500	66,07	TAM	DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2 + 3	9	7531300/883249500	191,15	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	10	1241500/883249500	31,51	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	11	2673500/883249500	67,86	TAM	DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2 + 3	12	7564800/883249500	192,00	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	13	1052000/883249500	26,70	TAM	İŞYERİ		ESENYURT BELEDİYESİ
M	2	14	963600/883249500	24,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	15	7657500/883249500	194,35	TAM	DEPOLU İŞYERİ	M-025,M-026,M-027 M-028,M-029,M-030 M-B102,M-B103, M-B104,M-B105 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	16	775500/883249500	19,68	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

M	2 + 3	17	3794300/883249500	96,30	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-124,M-125,M-126 M-127 NOLU DEPOLAR	ÖZTAŞ İNŞ.AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
M	2 + 3	18	3330600/883249500	84,53	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-128,M-129,M-130 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	19	617000/883249500	15,66	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	20	536400/883249500	13,61	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	21	601500/883249500	15,27	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	22	766900/883249500	19,46	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2 + 3	23	15695700/883249500	398,37	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	2	24	1211500/883249500	30,75	TAM	DEPOLU İŞYERİ		ÖZTAŞ İNŞ. AKARYAKIT SAN.VE TİC. A.Ş.
M	3	25	746500/883249500	18,95	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	26	521400/883249500	13,23	TAM	İŞYERİ		SEZEN HARAÇÇI
M	3 + 4	27	11360600/883249500	288,34	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-116,M-117,M-118 M-119,M-120,M-121 M-122 , M-123 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	28	724800/883249500	18,40	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	29	743200/883249500	18,86	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3 + 4	30	5089300/883249500	129,17	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-111 , M-112 NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	31	2408100/883249500	61,12	TAM	DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	32	767800/883249500	19,49	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3 + 4	33	4458000/883249500	113,15	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	M-B106a,M-B106b, M-B107a,M-B107b NOLU DEPOLAR	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	3	34	2282500/883249500	57,93	TAM	DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
S	1.BODRUM+ 2.BODRUM	1	40388000/883249500	1025,08	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TOPLAM				10.518,73				

Not: Arsa üzerinde yer alan yapılar için kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

4.2. Tapu Takyidatı

Yeşil GYO tarafından alınan 25.12.2012 tarihli takyidat yazıları cd halinde dijital olarak ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde müştereken TEK ve TEAŞ Genel Müdürlükleri lehine çok sayıda irtifak hakkı mevcut olup tapu takyidatı açısından SPK mevzuatı hükümlerine aykırı bir durum bulunmamaktadır. (O Blok 1 nolu bağımsız bölüme ait takyidat yazısı örnek olarak rapor ekinde sunulmuştur)

5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerindeki 6 adet parsel üzerinde yapımı gerçekleştirilen İnnovia 2. Etap projesi bünyesindeki 54 nolu parselde yer alan ve halihazırda inşasına devam edilmekte olan AVM bünyesindeki 34 adet mağaza, Ofis Bloğu bünyesindeki 183 adet ofis ile 1 adet sosyal tesis/SPA merkezi olmak üzere toplam **218 adet ticari ünite**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 sığramaya 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 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 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 gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilir.

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.

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 Topamlar	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

İnnovia Projesi 2. Etabı:

2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 nolu ve toplam **114.030,45 m²** yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde yapımı devam eden proje tamamlandığında; 19 adet konut bloğunda, 9 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari ünitelerden oluşacaktır.

Proje için Esenyurt Belediyesi tarafından düzenlenmiş olan 29.12.2010 tarih ve 19827 ilâ 19832 nolu 6 adet Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarından elde edilen bilgilere göre A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 nolu konut bloklarının yanı sıra 218 adet işyerinden oluşacak AVM ve ofis binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan 49 adet işyerinden oluşacaktır. Projenin toplam inşaat alanı **522.167,56 m²** olacaktır.

2. Etap bünyesindeki yapıların genel inşaat özellikleri:

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
A1	B.A.K.	28	2 bodrum + zemin + 25 normal	187
A2	B.A.K.	28	2 bodrum + zemin + 25 normal	183
B1	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B2	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B3	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B4	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B5	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B6	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	170
B7	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	172
B8	B.A.K.	27	2 bodrum + zemin + 24 normal	172
C1	B.A.K.	30	2 bodrum + zemin + 27 normal	191
C2	B.A.K.	30	2 bodrum + zemin + 27 normal	191
C3	B.A.K.	30	2 bodrum + zemin + 27 normal	191
C4	B.A.K.	30	2 bodrum + zemin + 27 normal	191
D	B.A.K.	28	2 bodrum + zemin + 25 normal	96
E-1	B.A.K.	26	2 bodrum + zemin + 23 normal	268
E-2	B.A.K.	26	2 bodrum + zemin + 23 normal	268
E-3	B.A.K.	26	2 bodrum + zemin + 23 normal	282
E-4	B.A.K.	26	2 bodrum + zemin + 23 normal	270
S	B.A.K.	2	2 Bodrum	1
AVM	B.A.K.	6	Bodrum + zemin + 4 normal	34
OFİS	B.A.K.	17	2 bodrum + zemin + 14 normal	183
TOPLAM				3.900

Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında ayrıca toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) tasarlanmıştır.

Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Projede 3.157 adet kapalı, 246 adet açık olmak üzere toplam 3.403 adet otopark bulunmaktadır.

Proje tamamlandığında 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

bulunacaktır.

Proje bünyesindeki 218 adet ticari ünitenin halihazır durumu:

Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde 2. Etap bünyesindeki 218 adet ticari ünitenin yer aldığı O, M ve S Blok'ların kaba inşaatlarının bittiği, ince imalat işlerinin devam ettiği görülmüştür.

7. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ

7.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K (Tünel kalıp)
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
BLOK ADEDİ	: 54 Parsel bünyesinde 5 adet blok (3 adet konut, AVM, ofis, spor salonu+SPA)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistemi / Fan coil
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
TV SİSTEMİ/TESİSATI	: Uydu sistemi/tesisatı mevcut
PARK YERİ	: Kapalı otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: Taşınmazlar, "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Proje tamamlandığında blokların sahip olacağı genel özelliklerdir.

7.2. AÇIKLAMALAR

AVM / Ofis Bloğu

- 54 nolu parsel bünyesinde yer almaktadır.
- Blok, parsel bünyesinde yer alan A1, A2 ve D bloklarla bitişik olarak inşa edilmiştir.
- AVM Bloğu, bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı olarak planlanmıştır.
- Mimari planlamasına göre bloğun;
 - Bodrum katında..... **depolar,**
 - Zemin katında **mağazalar ve blok girişi,**
 - 1 – 4. Normal katlarına..... **mağazalar**yer alacaktır. Blokta toplam 11.221,98 m² kullanım alanlı 34 adet mağaza bulunmaktadır.
- Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 katlı olarak planlanmıştır.
- Mimari planlamasına göre bloğun,
 - 2. Bodrum katında.....**Otopark alanı,**
 - 1. Bodrum katında..... **Depo alanları,**
 - Zemin katında **İşyerleri ve blok girişi,**
 - 1 – 14. Normal katlarında.....**Ofisler**yer alacaktır. Blokta toplam 26.182,34 m² kullanım alanlı 183 adet Ofis/işyeri bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların blok, bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

Sosyal Tesis/SPA merkezi:

- A1 ve A2 Blokların 2. ve 1. Bodrum katlarında yer alacak olup S Blok olarak adlandırılmıştır.
- Brüt 3.972,98 m² kullanım alanına sahip olacak olan tesis bünyesinde,
 - Resepsiyon,
 - Kafeterya,
 - Terapi odaları,
 - Fitness Center,
 - Ders odaları,
 - Cafe,
 - Kapalı Yüzme havuzu,
 - Bay-Bayan odalarıyer alacaktır.
- Tüm hacimler tekniğine uygun biçimde gerekli ekipmanlar ile donatılacaktır.

7.3. İmar Durumu ¹

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan İnnovia Projesi 2. Etapın gerçekleştirildiği 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 parsellerin 15.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt III: Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut + Ticaret" olarak belirtilen alanda kaldıkları öğrenilmiştir.

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 m² alan için bir ağaç dikilecektir.
- 11) Planlama alanlarında avan proje onayları İstanbul İmar 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 lı 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/ve ya 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.

¹ Son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti ve buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında işyeri şeklinde kullanılmalarının en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

9. 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,
- Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti.

Olumsuz etkenler :

- İnşa halinde olmaları (geçici etken),
- Ulaşımın kolay olmasına rağmen projenin şehir merkezine (göreceli olarak) uzak olması.

10. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar dikkate alınarak yapılmıştır.

- I. Piyasa Değeri
- II. Aylık Kira Değeri

10.1. Piyasa Değeri

Taşınmazın 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

10.1.1. 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.*) ve Beylikdüzü/Esenyurt bölgesinde pazara çıkarılmış gayrimenkullerin satış/kira 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 596 02 70)
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 440 m² kullanım alanlı, 2 katlı (bodrum ve zemin) dükkan 410.000,-TL bedelle satılıktır. (~932,-TL/m²)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0212 854 33 99)
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 90 m² kullanım alanlı dükkan 530.000,-TL bedelle satılıktır. (~5.889,-TL /m²)

- **Emsal 3 :** (İnşaat firması:0212 854 13 16)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 1.000 m² kullanım aalnlı, 3 katlı (2 bodrum ve zemin) dükkan 1.300.000,-TL bedelle satılıktır. **(1.300,-TL /m²)**

- **Emsal 4 :** (İnşaat firması:0532 709 94 37)

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 240 m² kullanım aalnlı, 3 katlı (bodrum , zemin ve asma) dükkan 650.000,-TL bedelle satılıktır. **(~2.708 TL/m²)**

- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0212 854 33 99)

Doğan Araslı Bulvarı üzerinde konumlu yeni binada yer alan, 50 m² kullanım aalnlı, 1+1 ofis 135.000,-TL bedelle satılıktır. **(~2.700 TL/m²)**

Gerek bölgede yapılan piyasa araştırmalarından ve yakın çevrede emsal tutulabilecek yatırımların verilerinden, gerekse ofisimizdeki mevcut bilgilerden hareketle **“İnnovia 2. Etap Projesi”** bünyesinde konumlu olan rapor konusu taşınmazların **tamamlanmaları durumundaki değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.**

Sıra No	Parsel No	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Niteliği	m ² Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değerı (TL)
1	54	O	2.BOD.	1	3.006,36	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	1.100	3.305.000	18.660
	54	O	1.BOD.						
2	54	O	1.BOD.	2	130,60	İŞYERİ	1.650	215.000	1.180
3	54	O	1.BOD.	3	120,94	İŞYERİ	1.650	200.000	1.080
4	54	O	ZEMİN	4	671,60	İŞYERİ	1.940	1.305.000	7.330
5	54	O	ZEMİN	5	97,36	İŞYERİ	2.510	245.000	1.330
6	54	O	ZEMİN	6	132,40	İŞYERİ	2.510	330.000	1.840
7	54	O	ZEMİN	7	80,16	İŞYERİ	2.490	200.000	1.080
8	54	O	ZEMİN	8	131,47	İŞYERİ	2.490	325.000	1.790
9	54	O	ZEMİN	9	116,89	İŞYERİ	2.520	295.000	1.640
10	54	O	ZEMİN	10	116,89	İŞYERİ	2.520	295.000	1.640
11	54	O	ZEMİN	11	135,19	İŞYERİ	2.500	340.000	1.900
12	54	O	ZEMİN	12	96,13	İŞYERİ	2.480	240.000	1.330
13	54	O	1.	13	112,85	İŞYERİ	2.220	250.000	1.380
14	54	O	1.	14	75,61	İŞYERİ	2.200	165.000	920
15	54	O	1.	15	76,26	İŞYERİ	2.260	170.000	920
16	54	O	1.	16	80,78	İŞYERİ	2.190	175.000	970
17	54	O	1.	17	134,07	İŞYERİ	2.240	300.000	1.640
18	54	O	1.	18	101,12	İŞYERİ	2.190	220.000	1.230
19	54	O	1.	19	146,57	İŞYERİ	2.240	330.000	1.840
20	54	O	1.	20	82,54	İŞYERİ	2.220	185.000	1.030
21	54	O	1.	21	147,63	İŞYERİ	2.220	330.000	1.790

22	54	O	1.	22	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
23	54	O	1.	23	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
24	54	O	1.	24	135,14	İŞYERİ	2.220	300.000	1.640
25	54	O	1.	25	96,13	İŞYERİ	2.190	210.000	1.180
26	54	O	1.	26	385,64	İŞYERİ	1.660	640.000	3.590
27	54	O	1.	27	165,40	İŞYERİ	2.220	365.000	2.050
28	54	O	1.	28	304,66	İŞYERİ	1.650	505.000	2.820
29	54	O	1.	29	81,24	İŞYERİ	2.180	175.000	970
30	54	O	2.	30	203,82	İŞYERİ	2.240	455.000	2.560
31	54	O	2.	31	153,07	İŞYERİ	2.220	340.000	1.900
32	54	O	2.	32	145,03	İŞYERİ	2.220	320.000	1.790
33	54	O	2.	33	112,23	İŞYERİ	2.230	250.000	1.380
34	54	O	2.	34	88,99	İŞYERİ	2.250	200.000	1.080
35	54	O	2.	35	147,63	İŞYERİ	2.220	330.000	1.790
36	54	O	2.	36	80,24	İŞYERİ	2.220	180.000	970
37	54	O	2.	37	148,04	İŞYERİ	2.220	330.000	1.840
38	54	O	2.	38	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
39	54	O	2.	39	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
40	54	O	2.	40	131,99	İŞYERİ	2.230	295.000	1.640
41	54	O	2.	41	145,57	İŞYERİ	2.220	325.000	1.790
42	54	O	2.	42	146,48	İŞYERİ	2.240	330.000	1.840
43	54	O	2.	43	139,61	İŞYERİ	2.230	310.000	1.740
44	54	O	2.	44	128,68	İŞYERİ	2.200	285.000	1.590
45	54	O	3.	45	200,72	İŞYERİ	2.220	445.000	2.460
46	54	O	3.	46	100,88	İŞYERİ	2.420	245.000	1.330
47	54	O	3.	47	95,96	İŞYERİ	2.430	235.000	1.280
48	54	O	3.	48	86,02	İŞYERİ	2.190	190.000	1.030
49	54	O	3.	49	101,12	İŞYERİ	2.190	220.000	1.230
50	54	O	3.	50	147,55	İŞYERİ	2.220	330.000	1.790
51	54	O	3.	51	82,54	İŞYERİ	2.220	185.000	1.030
52	54	O	3.	52	146,17	İŞYERİ	2.200	320.000	1.790
53	54	O	3.	53	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
54	54	O	3.	54	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
55	54	O	3.	55	135,51	İŞYERİ	2.220	300.000	1.690
56	54	O	3.	56	117,71	İŞYERİ	2.220	260.000	1.430
57	54	O	3.	57	114,50	İŞYERİ	2.330	265.000	1.490
58	54	O	3.	58	123,03	İŞYERİ	2.340	290.000	1.590
59	54	O	3.	59	124,31	İŞYERİ	2.240	280.000	1.540
60	54	O	3.	60	181,04	İŞYERİ	2.200	400.000	2.200
61	54	O	4.	61	74,59	İŞYERİ	2.240	165.000	920
62	54	O	4.	62	113,16	İŞYERİ	2.200	250.000	1.380
63	54	O	4.	63	99,89	İŞYERİ	2.230	225.000	1.230
64	54	O	4.	64	101,70	İŞYERİ	2.240	230.000	1.230
65	54	O	4.	65	69,62	İŞYERİ	2.240	155.000	870
66	54	O	4.	66	148,20	İŞYERİ	2.220	330.000	1.840
67	54	O	4.	67	104,73	İŞYERİ	2.230	235.000	1.280

68	54	O	4.	68	137,48	İŞYERİ	2.230	305.000	1.690
69	54	O	4.	69	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
70	54	O	4.	70	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
71	54	O	4.	71	135,30	İŞYERİ	2.220	300.000	1.640
72	54	O	4.	72	111,57	İŞYERİ	2.240	250.000	1.380
73	54	O	4.	73	129,91	İŞYERİ	2.230	290.000	1.590
74	54	O	4.	74	124,67	İŞYERİ	2.230	280.000	1.540
75	54	O	5.	75	64,85	İŞYERİ	2.230	145.000	770
76	54	O	5.	76	100,50	İŞYERİ	2.200	220.000	1.230
77	54	O	5.	77	82,80	İŞYERİ	2.220	185.000	1.030
78	54	O	5.	78	140,67	İŞYERİ	2.200	310.000	1.740
79	54	O	5.	79	145,91	İŞYERİ	2.200	320.000	1.790
80	54	O	5.	80	146,08	İŞYERİ	2.200	320.000	1.790
81	54	O	5.	81	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
82	54	O	5.	82	116,89	İŞYERİ	2.240	260.000	1.430
83	54	O	5.	83	135,30	İŞYERİ	2.220	300.000	1.640
84	54	O	5.	84	111,57	İŞYERİ	2.240	250.000	1.380
85	54	O	5.	85	102,60	İŞYERİ	2.220	230.000	1.230
86	54	O	5.	86	112,55	İŞYERİ	2.220	250.000	1.380
87	54	O	6.	87	64,85	İŞYERİ	1.970	130.000	720
88	54	O	6.	88	100,50	İŞYERİ	1.930	195.000	1.080
89	54	O	6.	89	82,80	İŞYERİ	1.940	160.000	870
90	54	O	6.	90	140,67	İŞYERİ	1.930	270.000	1.490
91	54	O	6.	91	145,91	İŞYERİ	1.940	285.000	1.590
92	54	O	6.	92	146,08	İŞYERİ	1.940	285.000	1.590
93	54	O	6.	93	116,89	İŞYERİ	1.950	230.000	1.280
94	54	O	6.	94	116,89	İŞYERİ	1.950	230.000	1.280
95	54	O	6.	95	135,30	İŞYERİ	1.930	260.000	1.430
96	54	O	6.	96	111,57	İŞYERİ	1.940	215.000	1.180
97	54	O	6.	97	102,60	İŞYERİ	1.950	200.000	1.080
98	54	O	6.	98	112,55	İŞYERİ	1.920	215.000	1.180
99	54	O	7.	99	64,85	İŞYERİ	1.970	130.000	720
100	54	O	7.	100	100,50	İŞYERİ	1.930	195.000	1.080
101	54	O	7.	101	82,80	İŞYERİ	1.940	160.000	870
102	54	O	7.	102	140,67	İŞYERİ	1.930	270.000	1.490
103	54	O	7.	103	145,91	İŞYERİ	1.940	285.000	1.590
104	54	O	7.	104	146,08	İŞYERİ	1.940	285.000	1.590
105	54	O	7.	105	116,89	İŞYERİ	1.950	230.000	1.280
106	54	O	7.	106	116,89	İŞYERİ	1.950	230.000	1.280
107	54	O	7.	107	135,30	İŞYERİ	1.930	260.000	1.430
108	54	O	7.	108	111,57	İŞYERİ	1.940	215.000	1.180
109	54	O	7.	109	102,60	İŞYERİ	1.950	200.000	1.080
110	54	O	7.	110	112,55	İŞYERİ	1.920	215.000	1.180
111	54	O	8.	111	64,85	İŞYERİ	1.970	130.000	720
112	54	O	8.	112	100,50	İŞYERİ	1.930	195.000	1.080
113	54	O	8.	113	82,80	İŞYERİ	1.940	160.000	870

114	54	O	8.	114	140,67	İŞYERİ	1.930	270.000	1.490
115	54	O	8.	115	145,91	İŞYERİ	1.940	285.000	1.590
116	54	O	8.	116	146,08	İŞYERİ	1.940	285.000	1.590
117	54	O	8.	117	116,89	İŞYERİ	1.950	230.000	1.280
118	54	O	8.	118	116,89	İŞYERİ	1.950	230.000	1.280
119	54	O	8.	119	135,30	İŞYERİ	1.930	260.000	1.430
120	54	O	8.	120	111,57	İŞYERİ	1.940	215.000	1.180
121	54	O	8.	121	102,60	İŞYERİ	1.950	200.000	1.080
122	54	O	8.	122	112,55	İŞYERİ	1.920	215.000	1.180
123	54	O	9.	123	64,85	İŞYERİ	1.970	130.000	720
124	54	O	9.	124	100,50	İŞYERİ	1.930	195.000	1.080
125	54	O	9.	125	82,80	İŞYERİ	1.940	160.000	870
126	54	O	9.	126	140,67	İŞYERİ	1.930	270.000	1.490
127	54	O	9.	127	145,91	İŞYERİ	1.940	285.000	1.590
128	54	O	9.	128	146,08	İŞYERİ	1.940	285.000	1.590
129	54	O	9.	129	116,89	İŞYERİ	1.950	230.000	1.280
130	54	O	9.	130	116,89	İŞYERİ	1.950	230.000	1.280
131	54	O	9.	131	135,30	İŞYERİ	1.930	260.000	1.430
132	54	O	9.	132	111,57	İŞYERİ	1.940	215.000	1.180
133	54	O	9.	133	102,60	İŞYERİ	1.950	200.000	1.080
134	54	O	9.	134	112,55	İŞYERİ	1.920	215.000	1.180
135	54	O	10.	135	64,85	İŞYERİ	1.800	115.000	620
136	54	O	10.	136	100,50	İŞYERİ	1.770	180.000	970
137	54	O	10.	137	82,80	İŞYERİ	1.740	145.000	770
138	54	O	10.	138	140,67	İŞYERİ	1.770	250.000	1.380
139	54	O	10.	139	145,91	İŞYERİ	1.790	260.000	1.430
140	54	O	10.	140	146,08	İŞYERİ	1.780	260.000	1.430
141	54	O	10.	141	116,89	İŞYERİ	1.760	205.000	1.130
142	54	O	10.	142	116,89	İŞYERİ	1.760	205.000	1.130
143	54	O	10.	143	135,30	İŞYERİ	1.760	240.000	1.330
144	54	O	10.	144	111,57	İŞYERİ	1.790	200.000	1.080
145	54	O	10.	145	102,60	İŞYERİ	1.780	185.000	1.030
146	54	O	10.	146	112,55	İŞYERİ	1.770	200.000	1.080
147	54	O	11.	147	64,85	İŞYERİ	1.800	115.000	620
148	54	O	11.	148	100,50	İŞYERİ	1.770	180.000	970
149	54	O	11.	149	82,80	İŞYERİ	1.740	145.000	770
150	54	O	11.	150	140,67	İŞYERİ	1.770	250.000	1.380
151	54	O	11.	151	145,91	İŞYERİ	1.790	260.000	1.430
152	54	O	11.	152	146,08	İŞYERİ	1.780	260.000	1.430
153	54	O	11.	153	116,89	İŞYERİ	1.760	205.000	1.130
154	54	O	11.	154	116,89	İŞYERİ	1.760	205.000	1.130
155	54	O	11.	155	135,30	İŞYERİ	1.760	240.000	1.330
156	54	O	11.	156	111,57	İŞYERİ	1.790	200.000	1.080
157	54	O	11.	157	102,60	İŞYERİ	1.780	185.000	1.030
158	54	O	11.	158	112,55	İŞYERİ	1.770	200.000	1.080
159	54	O	12.	159	64,85	İŞYERİ	1.800	115.000	620

160	54	O	12.	160	100,50	İŞYERİ	1.770	180.000	970
161	54	O	12.	161	82,80	İŞYERİ	1.740	145.000	770
162	54	O	12.	162	140,67	İŞYERİ	1.770	250.000	1.380
163	54	O	12.	163	145,91	İŞYERİ	1.790	260.000	1.430
164	54	O	12.	164	146,08	İŞYERİ	1.780	260.000	1.430
165	54	O	12.	165	116,89	İŞYERİ	1.760	205.000	1.130
166	54	O	12.	166	116,89	İŞYERİ	1.760	205.000	1.130
167	54	O	12.	167	135,30	İŞYERİ	1.760	240.000	1.330
168	54	O	12.	168	111,57	İŞYERİ	1.790	200.000	1.080
169	54	O	12.	169	102,60	İŞYERİ	1.780	185.000	1.030
170	54	O	12.	170	112,55	İŞYERİ	1.770	200.000	1.080
171	54	O	13.	171	64,85	İŞYERİ	1.800	115.000	620
172	54	O	13.	172	100,50	İŞYERİ	1.770	180.000	970
173	54	O	13.	173	82,80	İŞYERİ	1.740	145.000	770
174	54	O	13.	174	140,67	İŞYERİ	1.770	250.000	1.380
175	54	O	13.	175	145,91	İŞYERİ	1.790	260.000	1.430
176	54	O	13.	176	146,08	İŞYERİ	1.780	260.000	1.430
177	54	O	13.	177	116,89	İŞYERİ	1.760	205.000	1.130
178	54	O	13.	178	116,89	İŞYERİ	1.760	205.000	1.130
179	54	O	13.	179	135,30	İŞYERİ	1.760	240.000	1.330
180	54	O	13.	180	111,57	İŞYERİ	1.790	200.000	1.080
181	54	O	13.	181	102,60	İŞYERİ	1.780	185.000	1.030
182	54	O	13.	182	112,55	İŞYERİ	1.770	200.000	1.080
183	54	O	14.	183	1.016,76	İŞYERİ	1.330	1.350.000	7.580
TOPLAM								49.505.000	273.610

Sıra No	Parsel No	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m²)	Niteliği	m² Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
1	54	M	ZEMİN	1	473,48	DEPOLU İŞYERİ	2.780	1.315.000	7.380
2	54	M	ZEMİN	2	449,99	İŞYERİ	2.780	1.250.000	7.020
	54	M	1.						
3	54	M	1.	3	539,26	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	2.290	1.235.000	6.920
	54	M	2.						
4	54	M	1.	4	573,38	ASMA KATLI İŞYERİ	2.270	1.300.000	7.330
	54	M	2.						
5	54	M	1.	5	54,89	İŞYERİ	3.340	185.000	1.030
6	54	M	1.	6	80,81	İŞYERİ	3.300	265.000	1.490
7	54	M	2.	7	278,27	İŞYERİ	2.490	695.000	3.890
8	54	M	2.	8	260,32	DEPOLU İŞYERİ	2.490	650.000	3.640
9	54	M	2.	9	753,13	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	1.990	1.500.000	8.460
	54	M	3.						
10	54	M	2.	10	124,15	İŞYERİ	3.040	375.000	2.100
11	54	M	2.	11	267,35	DEPOLU İŞYERİ	2.490	665.000	3.740
12	54	M	2.	12	756,48	ASMA KATLI	1.990	1.505.000	8.460

	54	M	3.			DEPOLU İŞYERİ			
13	54	M	2.	13	105,20	İŞYERİ	3.060	320.000	1.790
14	54	M	2.	14	96,36	İŞYERİ	3.050	295.000	1.640
15	54	M	2.	15	765,75	DEPOLU İŞYERİ	1.940	1.485.000	8.350
16	54	M	2.	16	77,55	İŞYERİ	3.370	260.000	1.430
17	54	M	2.	17	379,43	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	2.580	980.000	5.480
	54	M	3.						
18	54	M	2.	18	333,06	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	2.550	850.000	4.770
	54	M	3.						
19	54	M	2.	19	61,70	İŞYERİ	3.330	205.000	1.130
20	54	M	2.	20	53,64	İŞYERİ	3.320	180.000	970
21	54	M	2.	21	60,15	İŞYERİ	3.330	200.000	1.080
22	54	M	2.	22	76,69	İŞYERİ	3.330	255.000	1.430
23	54	M	2.	23	1.569,57	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	1.390	2.180.000	12.250
24	54	M	2.	24	121,15	DEPOLU İŞYERİ	3.070	370.000	2.050
25	54	M	3.	25	74,65	İŞYERİ	3.350	250.000	1.380
26	54	M	3.	26	52,14	İŞYERİ	3.310	175.000	920
27	54	M	3.	27	1.136,06	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	1.390	1.580.000	8.870
	54	M	4.						
28	54	M	3.	28	72,48	İŞYERİ	4.060	295.000	1.640
29	54	M	3.	29	74,32	İŞYERİ	3.360	250.000	1.380
30	54	M	3.	30	508,93	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	1.940	985.000	5.530
	54	M	4.						
31	54	M	3.	31	240,81	DEPOLU İŞYERİ	2.650	640.000	3.590
32	54	M	3.	32	76,78	İŞYERİ	3.330	255.000	1.430
33	54	M	3.	33	445,80	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	1.940	865.000	4.870
	54	M	4.						
34	54	M	3.	34	228,25	DEPOLU İŞYERİ	2.500	570.000	3.180
TOPLAM								24.385.000	136.620

Sıra No	Parsel No	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Niteliği	m ² Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
1	54	S	1.BODRU M+ 2.BODRU M	1	3.972,98	SPA MERKEZİ	1.110	4.410.000	24.910

GENEL TOPLAM

78.300.000

435.140

10.1.2. 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.

1. Arsa Payı değeri:

Taşınmazların hisselerine düşen arsa payı miktarı toplamı kat irtifak listesinde de görülebileceği gibi 10.518,56 m²'dir. Çevrede yapılan araştırmalar (Bkz. Emsal Bilgileri) sonucu bölgedeki benzer nitelikteki arsaların m² birim değerlerinin konum, büyüklük ve imar durumuna göre 1.700 - 2.000,-TL aralığında olduğu tespit edilmiş olup bulunan emsaller aşağıdaki gibidir.

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0212 442 44 66)
Esenyurt merkezde konumlu, 9.000 m² yüzölçümlü, özel okul imarlı arsa 13.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~**1.444,-USD/m²**)
- **Emsal 2 :** (İnşaat firması:0532 709 94 37)
Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu, 600 m² yüzölçümlü, konut imarlı (H:15,50) arsa 2.400.000,-TL bedelle satılıktır. (**4.000,-TL/m²**)

Bu araştırmalardan hareketle, arsanın konumu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde gerçekleştirilmekte olan İnnovai 2. Etap projesinin mevcudiyeti dikkate alınarak m² birim değeri için 2.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Buna göre bağımsız bölümlerin toplam arsa payı değeri,

10.518,56 m² x 2.000,-TL \cong **21.035.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

2. İnşai değeri:

Rapora konu bağımsız bölümlerin;

Brüt alanları toplamı : 41.377,30 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri (karı havi) = 1.250,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 41.377,30 m² x 1.250,-TL/m²
≅ **51.720.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların toplam değeri :

21.035.000,-TL + 51.720.000,-TL = **72.755.000,-TL**'dir.

10.1.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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 kira değerleri Ofis için toplam 273.610 TL, AVM için 136.620 TL, Sosyal Tesis için ise 24.910 TL'dir.

Taşınmazların günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direk kapitalizasyon oranı ise % 6,5 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan bitmiş haldeki ortalama m² birim kira değerleri ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK / GİRİŞ	BLOK ADI	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL) (Yıllık Kira Değeri / 0,065)
54/O	OFİS	273.610	3.283.320	6,5	50.510.000
54/M	AVM	136.620	1.639.440	6,5	25.220.000
54/S	Sosyal Tesis	24.910	298.920	6,5	4.600.000
TOPLAM					80.330.000

10.1.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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 değerın alınması uygun görülmüş ve taşınmazlarının toplam değeri 78.300.000,-TL ; aylık kira değerleri toplamı ise (435.140) 435.000,-TL olarak belirlenmiştir.

10.2. Taşınmazların Aylık Kira Değeri :

Rapora konu taşınmazların proje bünyesindeki konumları, kullanım alanları, mimari özellikleri, inşai kaliteleri ve kullanım fonksiyonları da dikkate alınarak takdir edilen aylık kira değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların aylık kira değerleri toplam 435.000,-TL hesap ve takdir edilmiştir.

11. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu taşınmazlar, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia Projesi 2. Etapı bünyesinde inşaatına devam edilmekte olan 183 adet ofis, 34 adet mağaza ile 1 adet sosyal tesisin** 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 **projenin tamamlanıp hayata geçirilmesi halinde** günümüz ekonomik koşullarındaki,

1. Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

78.300.000,-TL (Yetmişsekizmilyonüçyüzbin Türk Lirası);

(78.300.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (*) ≅ **33.263.000,-Euro**)

(78.300.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (*) ≅ **44.337.000,-USD**)

2. Aylık kira değerleri toplamı için ise,

435.000,-TL (Dörtüzyötuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(435.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (*) ≅ **185.000,-Euro**)

(435.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (*) ≅ **246.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 2,354 TL; 1,- USD = 1,766 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların tamamlanmaları durumundaki KDV dahil (%18) toplam değeri 92.394.000 TL ; KDV dahil toplam kira değeri ise 513.300 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)

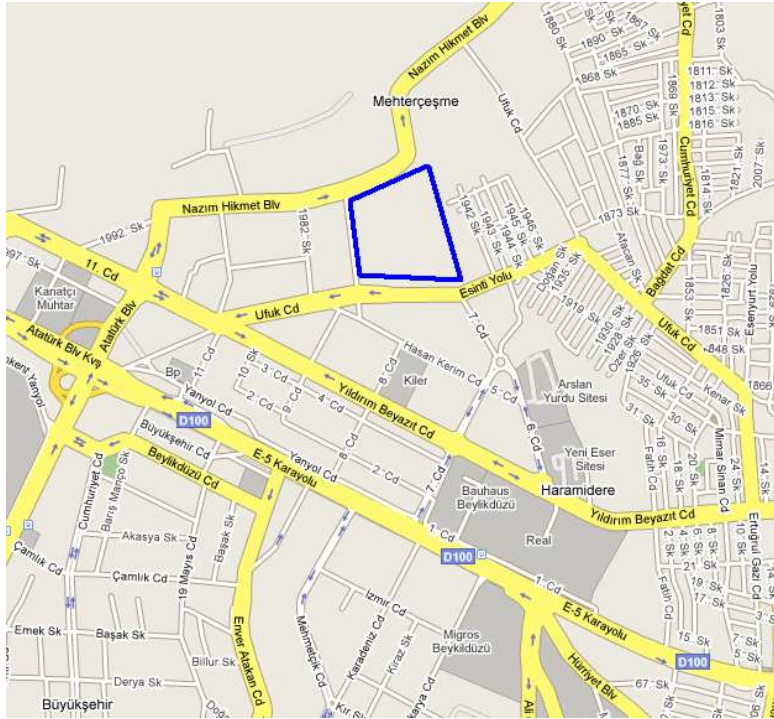
Ekler :

- Konum krokileri (2 adet/1 sayfa)
- Uydu Fotoğrafı
- Vaziyet planı
- Takyidat yazısı (örnek olarak)
- Yapı ruhsatı
- İmar durum belgesi
- Bina kesitleri (3 adet)
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

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



2012/2726



Konum krokisi



Uydu Fotoğrafi



Vaziyet Planı



TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat İrtifakı Adı/Parsel : 2947/54
 Zemin No : 5018551 Yüzölçümü : 22.417,50 m2
 İl / İlçe : İSTANBUL/ESENYURT Ana Tapı Nitelik : Aşa
 Kurum Adı : Esenyurt TM Blok/Kat/Giriş - B.R.No : 54 / 2.BODURUM-1.BODURUM / O (Bağ.Bul.No:1)
 Mühürle / Köy Adı : ESENYURT Köyü Arsa Payı/Payda : 30063900/883249500
 Mevkiil : Bağ. Böl. Nitelik : ASMA KATLI DEPOLU İYERİ
 CBİ / Sayfa No : 629 / 62447
 Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S.B./İ	Açıklama	Malik / Lehine	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebhi - Tarih - Yev.
İrtifak	N.M:200 MZLİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:01/01/1990.BİS Tarih:01/01/1990 - Süre:-)		-	-
İrtifak	Ö.M:520 MZLİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:01/01/1990.BİS Tarih:01/01/1990 - Süre:-)		-	-
İrtifak	EKREM URKŞAŞ,NURETTİN URKŞAŞ VE ZEKI BÜSTEMOĞLU HİSSELENDİREN TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 2313 M2 VE 2178 MELİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESIS EDİLDİ (Bağlama Tarih:01/01/1990.BİS Tarih:01/01/1990 - Süre:-)		-	-
İrtifak	TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE ALİ BRYKAR HESSESİ ÜZERİNE 2313 MZLİK VE 2178 MELİK KISIMLAR ÜZERİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:01/01/1990.BİS Tarih:01/01/1990 - Süre:-)		-	-
İrtifak	P. 787 MZLİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:01/04/1993.BİS Tarih:01/04/1995 - Süre:-)		01/04/1993 - 1525	-
İrtifak	S:788 MZLİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:01/04/1993.BİS Tarih:01/04/1995 - Süre:-)		01/04/1993 - 1525	-
İrtifak	A.M. TEK GENEL MÜDÜRÜĞÜ LEHİNE 162 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:13/05/1993.BİS Tarih:13/05/1993 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	13/05/1993 - 2579	-
İrtifak	LM:55 MZLİK KISIMDA TEAŞ GENEL MÜDÜRÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:30/06/1994.BİS Tarih:30/06/1994 - Süre:-)		30/06/1994 - 5800	-
İrtifak	Ö.M:TEK LEHİNE 213 MZLİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:21/07/1994.BİS Tarih:21/07/1994 - Süre:-)		21/07/1994 - 4054	-
İrtifak	H.M:359 MZLİK KISIMDA TEAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:29/09/1994.BİS Tarih:29/09/1994 - Süre:-)		29/09/1994 - 5797	-
İrtifak	J.M: 43 MZLİK KISIMDA TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:29/09/1994.BİS Tarih:29/09/1994 - Süre:-)		29/09/1994 - 5801	-
İrtifak	K.M: TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 360 MZLİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:29/09/1994.BİS Tarih:29/09/1994 - Süre:-)		29/09/1994 - 5801	-
İrtifak	LM: 840 MZLİK KISIMDA TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:29/09/1994.BİS Tarih:29/09/1994 - Süre:-)		29/09/1994 - 6437	-

İrtifak	D:224 MİLLİK KISIMDA TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:27/10/1994,Bitis Tarihi:27/10/1994 - Süre:-)	27/10/1994 - 6822	-
İrtifak	R:78 MİLLİK KISIMDA TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:15/12/1994,Bitis Tarihi:15/12/1994 - Süre:-)	15/12/1994 - 8746	-
İrtifak	SUMMANI YAZICI HİSSESİNDEN TEAŞ LEHİNE 2313 M2,2178 MİLLİK KISIMLARDAN İRTİFAK HAKKI TESİSİ EDİLDİ.18/01/1995 YEV.697 (Başlama Tarihi:19/01/1995,Bitis Tarihi:19/01/1995 - Süre:-)	19/01/1995 - 697	-
İrtifak	U.M:627 MİLLİK KISIMDA TEAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:15/06/1995,Bitis Tarihi:15/06/1995 - Süre:-)	15/06/1995 - 6436	-
İrtifak	CENGİZ ŞAŞEK HİSSESİNE TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 2313 M2VE 2178 M2LİK KISIMLARDAN İRTİFAK HAKKI TESİSİ EDİLDİ.21/08/1995 YEV.9395 (Başlama Tarihi:21/08/1995,Bitis Tarihi:21/08/1995 - Süre:-)	21/08/1995 - 9395	-
İrtifak	MUHARREM ÇELİK HİSSESİNDE TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 2313 M2VE 2178 MİLLİK KISIMLARDAN İRTİFAK HAKKI TESİSİ EDİLDİ 20/10/1995 YEV.10283 (Başlama Tarihi:20/10/1995,Bitis Tarihi:20/10/1995 - Süre:-)	20/10/1995 - 10283	-
İrtifak	C.M: 2700 MİLLİK KISIM ÜZERİNDE TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR.M:4292 MİLLİK KISIM ÜZERİNDE TEAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR.M: 414 MİLLİK KISIM ÜZERİNDE TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:07/03/1996,Bitis Tarihi:07/03/1996 - Süre:-)	07/03/1996 - 1416	-
İrtifak	TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE MUHAMMET GÜLER HİSSESİ ÜZERİNDE 2313 MİLLİK VE 2178 MİLLİK KISIMLAR ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI 18/04/1996 YEV 2721 (Başlama Tarihi:18/04/1996,Bitis Tarihi:18/04/1996 - Süre:-)	18/04/1996 - 2721	-
İrtifak	V.M:313 MİLLİK KISIMDA TEAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:16/05/1996,Bitis Tarihi:16/05/1996 - Süre:-)	16/05/1996 - 1345	-
İrtifak	E.TEAŞ GENEL MÜD. LEHİNE 1017 MİLLİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:27/11/1998,Bitis Tarihi:27/11/1998 - Süre:-)	27/11/1998 - 9551	-
Beyan	Yönetim Planı : 18/05/2011 (Başlama Tarihi:22/05/2011,Bitis Tarihi:22/05/2011 - Süre:-)	03/06/2011 - 17964	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay Payda	Metrekafe	Edinme Sebabi - Tarihi - Yev.	Terklin Sebabi - Tarihi - Yev.
141563470	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kar İhtilafı Tesisi - 03/06/2011 - 17964 - - -	

T.C.
İSTANBUL İLİ
ESENYURT İLÇESİ
ESENYURT BELEDİYESİ
BAŞKANLIĞI

Günü : 28.10.2010
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : 19832

İsim : YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZ. VE PAZ. TİC. A.Ş. ve HİSS.

Adres :

İlgili : 28.10.2010 Tarih ve 43003

Sayıli dilekçenize karşılıktır.

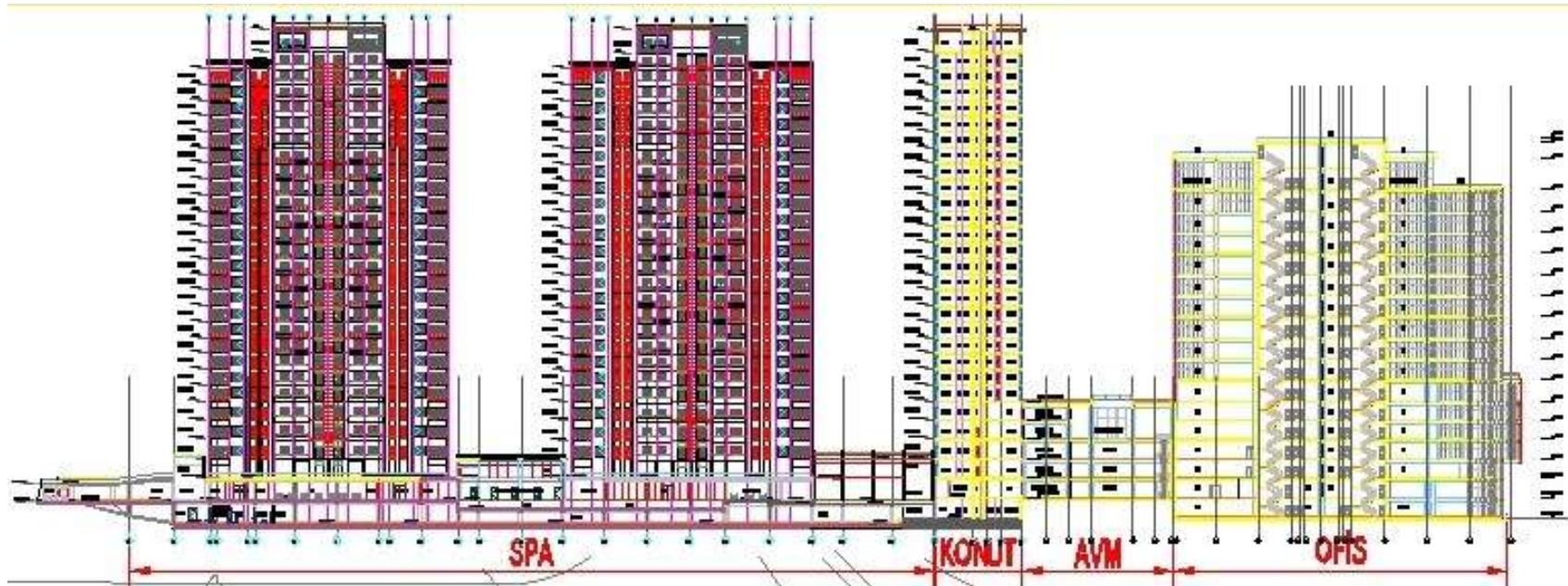
İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'î İmar planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında, İSKİ Gnl. Müdürlüğü'nce tasdikli Foseptik veya Kanal Projesi, tapudan alınacak Röperli Kroki, Harita Şefliğinden alınacak İmar İstikamet Rölevesi, blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif En-Boy Kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.

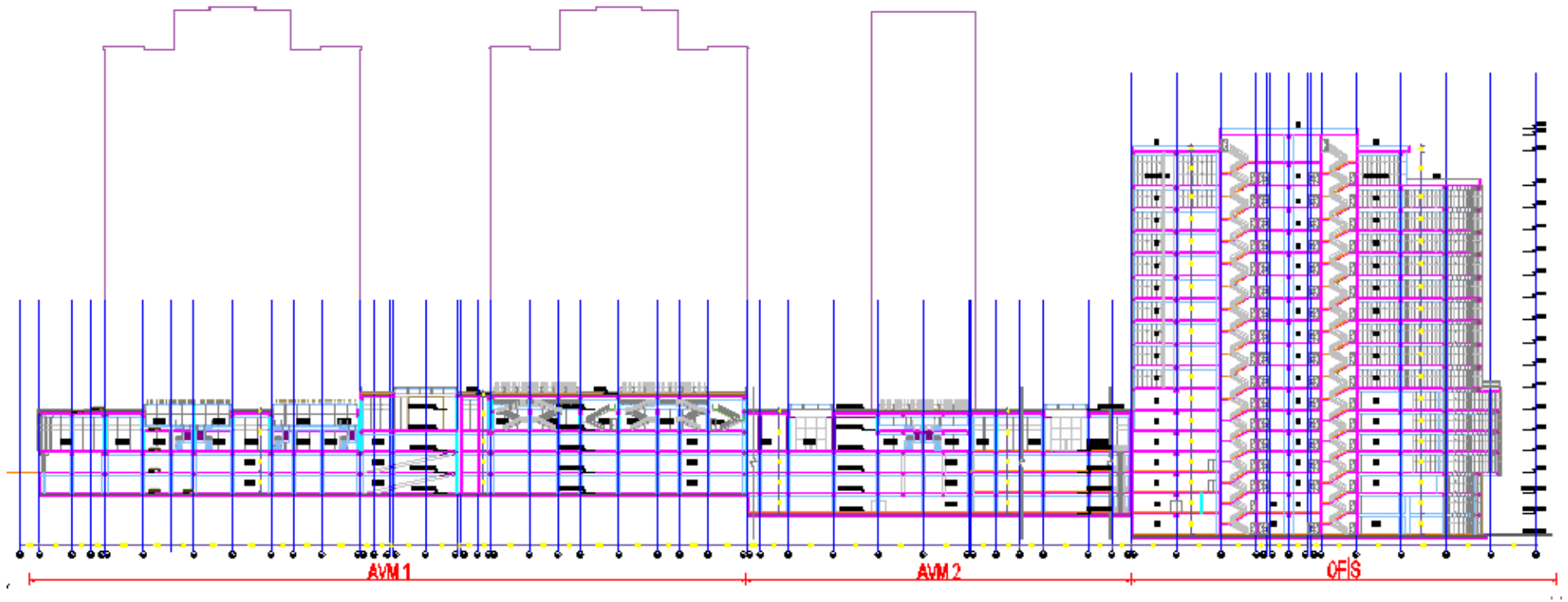
- K**
- * Sondaj + Sismik Zemin Etüdü yaptırılacaktır.
 - * Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müd. 09.05.2005 tarihinde onaylanan raporunda "ÖA2" ile gösterilen alanda bulunmaktadır.
 - * Plan Notu ektedir.
 - * Plan folyesi arka yüzdendir.
 - * Konut alanında kalmaktadır.
 - * Uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.
 - * UKOME'den görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

1 : 1000

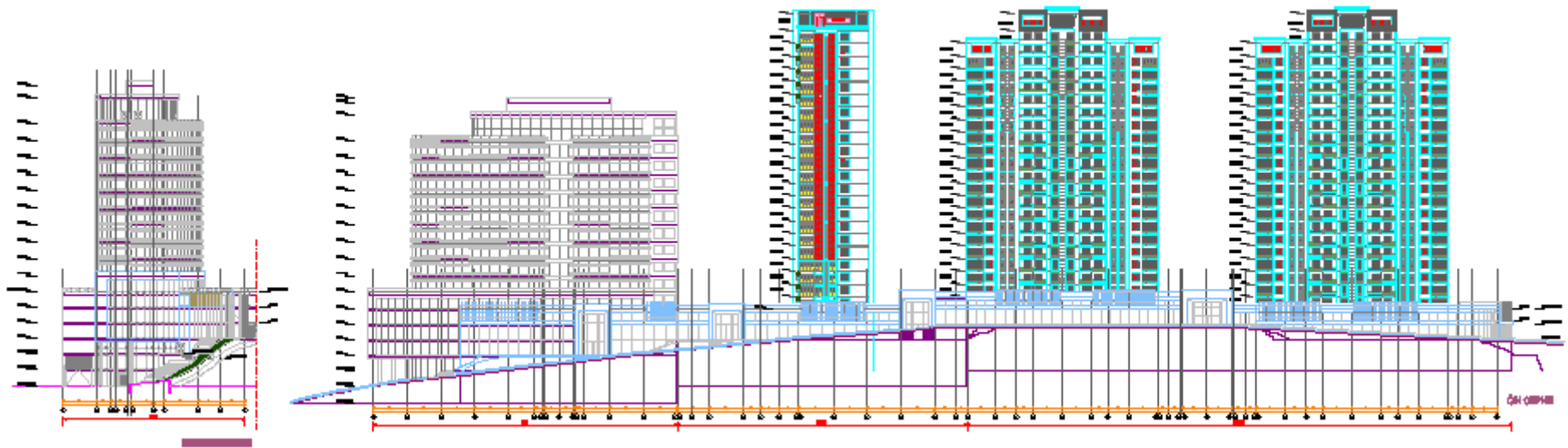
Mer'î İmar Planı					Bina Yüksekliği : Max. h=Serbest	İnşaat Nizamı	Ayrıntı
Adı	ESENYURT III. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI				Bina Derinliği : Plan notu + Yönt.	Bina Sahası Emsali	----
Tasdik Tarihi	15.10.2010/2367				Ön Bahçe Mesafesi : min. 10 m.	İnşaat Sahası Emsali	Emsal:2.50
Ölçeği	1 / 1000				Yan Bahçe Mesafesi : min. 5 m.	İfraz Şartları	Saha
İlçesi	Esenyurt				Arka Bahçe Mesafesi : min. 5 m.		Cephe
Mahallesi	Yeşilkent				Kod Alınacak Nokta : Plan Notu + Yönt.	Çatı Piyesi	Yapılamaz
Sokağı	Nazım Hikmet Bulv. No:36 - 1953 Sk. No:54						Yapılır
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	a - İskan Sahasıdır	e - 40 Rakımlıdır	
	24d-1a				b - İnkişaf Sahasıdır	f - Amme Hiz. Ayrılan Sahada	
	24d-1b	2947	54	22417.50 m2	c - İskan Dışı Sahadır	g - 4 Yıllık Programda	
					d - Sanayi Sahasıdır	h - 4 Yıllık Programda Değildir	
Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.					İmar durumu İmar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		
Adı, Soyadı Harita Memuru					H. İbrahim TOMBULCA Şehir Plancısı		
İmza					İmza		
Adı, Soyadı İmar Durumu Bürosu					Adı, Soyadı İmar ve Şehircilik Müdürü.....		
Şefi					Figen YEŞİL İmar ve Şehircilik Müdürü		
İmza					İmza		



Bina kesit



Bina kesit



Bina kesit







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.


İlky 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**
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 -

**yesilGYO**
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cd. No:185 Kat:5 Levent/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274993 / Mers. No: 08100012749930000000
Davatpage No: 4700012222 (Çarşing) Sermaye: 1.115.706.07 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
Tic. Sic. No: 271197 Şişli/İstanbul
Büyükdere Cad. No: 41/04 Kat: 2/1 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271197 Şişli/İstanbul

(SÖZLEŞME NO: 442 – 2012/040)

4. İşin süresi:

Sözleşme tarihinden itibaren azami 30 (Otuz) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli :

Hizmet bedeli, 27.000,-TL (Yirmiyedibin) + KDV olarak belirlenmiştir.

6. Masraflar :

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmi kurum harçları hariç) Ekspertiz tarafından karşılanacaktır.

7. Uyuşmazlıkların Çözümü:

Bu anlaşmanın uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü tebligat için 1.maddede belirtilen adresler geçerlidir. Adreslerde meydana gelebilecek değişiklikler, taraflarca bir gün içinde yekdiğerine bildirilecektir.

8. İmza ve Yürürlük:

İşbu anlaşma 12 Aralık 2012 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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


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

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.


yeşilGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Sok. No:110 Kat:10/10A Blok: E.5.3430A Kat:10/10A İstanbul
Tic. Sic. No: 278775/Ş. Sic. No: 110018/Ş. Sic. No: 110018/Ş. www.yesilgyo.com
Borsapay Vd: 410 000 3661 Çarşı Meydanı No: 115, T06/01 TL