

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı  
İnnovia Projesi, 2. Etabı, 49 adet ticari ünite  
(2947 Ada, 48, 49, 50, 51 ve 52 nolu parseller)  
Esenyurt / İSTANBUL

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

**MÜŞTERİ NO** : 442

**RAPOR NO** : **2012/2727**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 17 Aralık 2012

**RAPOR TARİHİ** : 23 Ocak 2013

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 2. Etabının bünyesinde yer alan 49 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 .....	5
4.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	6
4.1.	TAPU KAYITLARI .....	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI.....	7
5.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	7
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	8
5.4.	ULAŞIM .....	9
6.	İNNOVİA PROJESİ.....	10
7.	YAPILARIN ÖZELLİKLERİ .....	12
7.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	12
7.2.	AÇIKLAMALAR .....	13
7.3.	İMAR DURUMU .....	15
8.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	16
9.	DEĞERLENDİRME .....	16
10.	FİYATLANDIRMA .....	17
11.	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	21
12.	SONUÇ.....	22

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
<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 ALINIŐ</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>TARİH ve KARAR NO</b>	
<b>BDDK KURUL KAYDINA ALINIŐ</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>TARİH ve KARAR NO</b>	
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: 75.000,-YTL
<b>ŐİMDİKİ 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 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 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

<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.10.2011	27.01.2011
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2011/2934	2011/136
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114)	Tacettin KIZILTEPE (400781) Kıvanç KILVAN (400114)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	14.240.000	14.115.000

## 4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu kayıtları

**İLİ - İLÇESİ** : İstanbul - Esenyurt  
**KÖYÜ** : Esenyurt  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 2947

SIRA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )
1	48	30ar katlı betonarme 2 blok bina, dükkanlar ve arsası	10.806,97
2	49	Arsa	12.359,57
3	50	30ar katlı betonarme 4 blok bina, dükkanlar ve arsası	18.991,18
4	51	30ar katlı betonarme 4 blok bina, dükkanlar ve arsası	25.090,37
5	52	30ar katlı betonarme 4 blok bina, dükkanlar ve arsası	24.364,86
6	54	Arsa	22.417,50
			<b>114.030,45</b>

(\* ) 48, 50, 51, 52 nolu parseller kat mülkiyetine geçmiş; 54 nolu parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup kat irtifak listeleri (raporu konu daireler için) rapor ekinde sunulmuştur. 49 nolu parselde ise kat irtifakı henüz kurulmamıştır.

## 4.2. Tapu Takyidatı

Yeşil GYO tarafından alınan 25.12.2012 tarihli takyidat yazıları cd halinde dijital olarak ekte sunulmuş olup taşınmazların GYO portföyünde yer almasına engel bir hal tespit edilmemiştir.

## 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 bünyesinde konumlu olan **49 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 kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.



2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 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 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 hafiyatı 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

### İnnovia Projesi 2. Etabı:

2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 nolu ve toplam **114.030,45 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** olacaktır.

## **2. Etap bünyesindeki yapıların genel inşaat özellikleri:**

Projede yer alan blokların kat sayısı, bağımsız bölüm adedi ve genel nitelikleri aşağıdaki tabloda özetle verilmiştir. 49 adet dükkanın buldukları bloklar ise raporun devamında ayrıca tablolandırılmıştır.

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
<b>TOPLAM</b>				<b>3.900</b>

Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında 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.

## Projenin Halihazır Durumu:

Rapora konu taşınmazların inşaat faaliyetleri tamamlanmış durumdadır.

## 7. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ

### 7.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K (Tünel kalıp)
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Blok
<b>BLOK ADEDİ</b>	: 19
<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 merkezi sistem / Fan coil
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<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>	: <b>48, 50, 51 ve 52</b> nolu parseller üzerinde yer alan taşınmazlar " <b>Satılabilirlik</b> "; <b>49</b> nolu parsel üzerinde yer alan taşınmazlar ise henüz kat irtifakı kurulmamış olması nedeniyle " <b>Tahsis Belgesi ile Satılabilirlik</b> ," özelliğine sahiptir.

## 7.2. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 49 adet ticari ünite İnnovia II. Etap bünyesinde konumludur.
- Taşınmaların yer aldıkları parsel ve bloklar aşağıda tablolandırılmıştır.

Sıra No	Parsel No	Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
1	48	E Çarşı	27	2.180,91
2	49	G Çarşı	8	930,38
3	50	A Çarşı	4	544,91
4	51	B Çarşı	7	916,89
5	51	C Çarşı	1	786,80
6	52	D çarşı	1	546,63
7	52	F çarşı	1	398,75
<b>TOPLAM</b>			<b>49</b>	<b>6.305,27</b>

### **48 Nolu Parsel (E Çarşı):**

- Parsel bünyesinde E1 ve E2 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile bu blokların arasında ve yer alan E çarşı bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların yer aldıkları E Çarşı, bodrum, zemin olmak üzere toplam 3 katlı ve toplam 2180,91 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır.
- Mimari planlamasına göre,
  - Bodrum katta..... **8 adet işyeri,**
  - Zemin katta..... **19 adet işyeri**bulunmaktadır.
- 27 nolu bağımsız bölüm, parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzun kenarında yer almaktadır. Taşınmaza havuzun teras alanının 279,10 m<sup>2</sup>lik kısmı tahsis edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

### **49 Nolu Parsel (G Çarşı):**

- Parsel üzerinde E3 ve E4 konut blokları ile G çarşı yer almaktadır.
- Rapora konu taşınmazların yer aldığı G çarşı E4 Blok ile sitenin güney sınırı oluşturan yol arasında konumludur.
- G Çarşı tek katlıdır. Çarşı bünyesinde 7 adet işyeri bulunmakta olup, 8 nolu işyeri ise parsel bünyesinde yer alacak olan açık yüzme havuzunun yanında yer alacaktır. Taşınmaza havuzun teras alanının 326,75 m<sup>2</sup>lik kısmı tahsis edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

### **50 Nolu Parsel (A Çarşısı):**

- Parsel bünyesinde B1, B2, C1 ve C2 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile A çarşısı olarak adlandırılan blok bulunmaktadır.
- A Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli konumda olup toplam 544,91 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 adet işyeri bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

### **51 Nolu Parsel (B ve C Çarşısı):**

- Parsel bünyesinde B3, B6, B7 ve C4 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile B ve C çarşısı olarak adlandırılan çarşısı blokları bulunmaktadır.
- B Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli, C çarşısı Bloğu ise C4 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer almaktadır.
- B Çarşısı Bloğu bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Toplam 916,89 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olacak olan B Blokta 4 adet işyeri bulunmaktadır.
- C Çarşısı Bloğu tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. 786,80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan taşınmaza, parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 632 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

### **52 Nolu Parsel (D ve F Çarşısı):**

- Parsel bünyesinde B5, B4, B8 ve C3 olarak adlandırılan 4 adet konut bloğu ile D ve F çarşısı olarak adlandırılan çarşısı blokları bulunmaktadır.
- D Çarşısı Bloğu C3 Blokun ön cephesinde, F çarşısı Bloğu ise C3 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer almaktadır.
- Her iki blokta tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır.
- D Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 415 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir.
- F Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 285 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir.
- Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm ve kullanım alanları fiyatlandırma bölümünde tablo halinde verilmiştir.

### 7.3. İmar Durumu <sup>1</sup>

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<sub>max</sub> : 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 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 İmar Yasası ve yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

şeklindedir.

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

## 8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında taşınmazların işyeri olarak kullanımının devam etmesinin 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 :**

- 49 nolu parselde kat irtifakının henüz kurulmamış olması,
- 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

**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

#### 10.1.1. 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2 katlı (bodrum ve zemin) dükkan 410.000,-TL bedelle satılıktır. (~932,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0212 854 33 99)  
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 530.000,-TL bedelle satılıktır. (~5.889,-TL /m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3 :** (İnşaat firması:0212 854 13 16)  
Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3 katlı (2 bodrum ve zemin) dükkan 1.300.000,-TL bedelle satılıktır. (1.300,-TL /m<sup>2</sup>)

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

Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3 katlı (bodrum , zemin ve asma) dükkan 650.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.708 TL/m<sup>2</sup>)

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

Doğan Araslı Bulvarı üzerinde konumlu yeni binada yer alan, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 ofis 135.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.700 TL/m<sup>2</sup>)

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 arsa payları dahil değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Not: 49 nolu parselde kat irtifakı kurulmadığı için blok, kat ve bağımsız bölüm numaraları ile kullanım alanları tarafımıza gönderilen listelerden alınmıştır.

**48 Nolu Parsel (E Çarşısı):**

Sıra No	Blok No	Giriş	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt m <sup>2</sup>	Niteliği	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
1	E	Çarşı	1.BODRUM	1	249,33	İşyeri	1.200	300.000	1.550
2	E	Çarşı	1.BODRUM	2	249,33	İşyeri	1.200	300.000	1.550
3	E	Çarşı	1.BODRUM	3	17,00	İşyeri	2.300	40.000	200
4	E	Çarşı	1.BODRUM	4	26,44	İşyeri	2.350	60.000	300
5	E	Çarşı	1.BODRUM	5	134,77	İşyeri	1.700	230.000	1.200
6	E	Çarşı	1.BODRUM	6	134,77	İşyeri	1.700	230.000	1.200
7	E	Çarşı	1.BODRUM	7	26,44	İşyeri	2.350	60.000	300
8	E	Çarşı	1.BODRUM	8	17,00	İşyeri	2.300	40.000	200
9	E	Çarşı	ZEMİN	9	72,83	İşyeri	2.800	205.000	1.050
10	E	Çarşı	ZEMİN	10	67,00	İşyeri	2.900	195.000	1.000
11	E	Çarşı	ZEMİN	11	67,85	İşyeri	2.850	195.000	1.000
12	E	Çarşı	ZEMİN	12	19,94	İşyeri	3.000	60.000	300
13	E	Çarşı	ZEMİN	13	46,53	İşyeri	3.050	140.000	700
14	E	Çarşı	ZEMİN	14	29,98	İşyeri	2.900	85.000	400
15	E	Çarşı	ZEMİN	15	49,92	İşyeri	2.950	145.000	750
16	E	Çarşı	ZEMİN	16	35,76	İşyeri	3.050	110.000	550
17	E	Çarşı	ZEMİN	17	326,46	Teraslı İşyeri	2.250	735.000	3.850
18	E	Çarşı	ZEMİN	18	109,35	İşyeri	2.500	275.000	1.400
19	E	Çarşı	ZEMİN	19	35,76	İşyeri	3.050	110.000	550
20	E	Çarşı	ZEMİN	20	49,92	İşyeri	2.950	145.000	750
21	E	Çarşı	ZEMİN	21	29,98	İşyeri	2.900	85.000	400
22	E	Çarşı	ZEMİN	22	46,53	İşyeri	3.050	140.000	700
23	E	Çarşı	ZEMİN	23	19,94	İşyeri	3.000	60.000	300
24	E	Çarşı	ZEMİN	24	72,83	İşyeri	2.800	205.000	1.050

25	E	Çarşı	ZEMİN	25	67,00	İşyeri	2.900	195.000	1.000
26	E	Çarşı	ZEMİN	26	67,85	İşyeri	2.850	195.000	1.000
27	E	Çarşı	ZEMİN	27	110,40	İşyeri	3.750	415.000	2.150
<b>TOPLAM</b>								<b>4.955.000</b>	<b>25.400</b>

**49 Nolu Parsel (G Carsı):**

Sıra No	Blok No	Giriş	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt m <sup>2</sup>	Niteliği	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
1	G	Çarşı	ZEMİN	1	171,73	İşyeri	2.500	430.000	2.250
2	G	Çarşı	ZEMİN	2	146,02	İşyeri	2.500	365.000	1.900
3	G	Çarşı	ZEMİN	3	119,26	İşyeri	2.600	310.000	1.600
4	G	Çarşı	ZEMİN	4	99,89	İşyeri	2.850	285.000	1.500
5	G	Çarşı	ZEMİN	5	78,29	İşyeri	2.800	220.000	1.150
6	G	Çarşı	ZEMİN	6	52	İşyeri	2.850	150.000	750
7	G	Çarşı	ZEMİN	7	105,29	İşyeri	2.600	275.000	1.400
8	G	Çarşı	ZEMİN	8	157,9	İşyeri	3.400	535.000	2.800
<b>TOPLAM</b>								<b>2.570.000</b>	<b>13.350</b>

**50 Nolu Parsel (A Carsı):**

Sıra No	Blok No	Giriş	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt m <sup>2</sup>	Niteliği	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
1	A	Çarşı	Bod+Zemin+1	1	208,22	Asma Katlı+Depolu İşyeri	2.750	575.000	3.000
2	A	Çarşı	Bod+Zemin+1	2	209,63	Asma Katlı+Depolu İşyeri	2.750	575.000	3.000
3	A	Çarşı	Zemin	3	73,83	İşyeri	3.600	265.000	1.350
4	A	Çarşı	Zemin	4	53,23	İşyeri	3.550	190.000	1.000
<b>TOPLAM</b>								<b>1.605.000</b>	<b>8.350</b>

**51 Nolu Parsel (B ve C Carsı):**

Sıra No	Blok No	Giriş	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt m <sup>2</sup>	Niteliği	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
1	B	Çarşı	Zemin	1	112,32	Teraslı İşyeri	2.750	310.000	1.600
2	B	Çarşı	Bod+Zemin+1	2	202,32	Teraslı,Depolu Asma Katlı İş Yeri	2.250	455.000	2.350
3	B	Çarşı	Zemin	3	48,65	İş Yeri	2.950	145.000	750
4	B	Çarşı	Zemin	4	48,65	İş Yeri	2.950	145.000	750
5	B	Çarşı	Zemin	5	44,1	İş Yeri	2.900	130.000	650
6	B	Çarşı	Zemin+1	6	398,11	Teraslı Asma Katlı İşyeri	2.250	895.000	4.700
7	B	Çarşı	Zemin	7	62,74	Teraslı İşyeri	2.950	185.000	950
1	C	Çarşı	Zemin	1	786,8	Teraslı İşyeri	2.050	1.615.000	8.500
<b>TOPLAM</b>								<b>3.880.000</b>	<b>20.250</b>

**52 Nolu Parsel (D ve F Çarşısı):**

Sıra No	Blok No	Giriş	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt m <sup>2</sup>	Niteliği	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Değer (TL)	Kira Değeri (TL)
1	D	Çarşı	Zemin	1	546,63	Teraslı İş Yeri	2.400	1.310.000	6.850
2	F	Çarşı	Zemin	1	398,75	İş Yeri	2.400	955.000	5.000
<b>TOPLAM</b>								<b>2.265.000</b>	<b>11.850</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>								<b>15.275.000</b>	<b>79.200</b>

**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.**)

Parsel üzerindeki yapıların bazıları için kat irtifakı kurulmadığından ve dolayısıyla arsa payları belirlenmediğinden arsa değerinin tespiti mümkün değildir. Bu sebeple bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

**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 yararlanır.

Bölgede ve taşınmazların yer aldığı İnnovia projesi bünyesinde yapılan araştırmalardan hareketle emsal karşılaştırma yönteminde belirlendiği üzere taşınmazların kira değerleri E Çarşısı için toplam 25.400 TL, G Çarşısı için 13.350 TL, A Çarşısı için 8.350 TL, B Çarşısı için 11.750 TL, C Çarşısı için 8.500 TL, D Çarşısı için 6.850 TL ve F çarşısı için ise 5.000 TL'dir.

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

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan bitmiş haldeki ortalama m<sup>2</sup> birim kira değerleri ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Parsel / Blok No	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	TOPLAM DEĞER (TL)(Yıllık Kira Değeri / 0,06)
48 / E Çarşı	25.400	304.800	6	5.080.000
49 / G Çarşı	13.350	160.200	6	2.670.000
50 / A Çarşı	8.350	100.200	6	1.670.000
51 / B Çarşı	11.750	141.000	6	2.350.000
51 / C Çarşı	8.500	102.000	6	1.700.000
52 / D çarşı	6.850	82.200	6	1.370.000
52 / F çarşı	5.000	60.000	6	1.000.000
<b>TOPLAM</b>				<b>15.840.000</b>

#### 10.1.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki 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 15.275.000,-TL ; aylık kira değerleri toplamı ise 79.200,-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 79.200,-TL hesap ve takdir edilmiştir.**

### 11. UZMAN GÖRÜŞÜ

**Rapor konusu taşınmazlar, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince proje olarak (48, 50, 51 ve 52 nolu parsellerde kat mülkiyetine geçilmiş olmakla birlikte 49 nolu parselde henüz irtifak kurulmamış olması dikkate alınarak) GYO portföyünde yer alabilirler.**

## 12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia Projesi 2. Etapı bünyesinde konumlu olan ve halen bir kısmının kat irtifakı kurulmamış olan 49 adet işyerinin** 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 koşullarındaki,

### A. Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

**15.275.000,-TL** (Onbeşmilyonikiyüzyetmişbeşbin Türk Lirası);

(15.275.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **6.490.000,-Euro**)

(15.275.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **8.650.000,-USD**)

### B. Aylık kira değerleri toplamı için,

**79.200,-TL** (Yetmişdokuzbinikiyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(79.200,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*) ≅ **33.645,-Euro**)

(79.200,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*) ≅ **44.845,-USD**)

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

İnnovia projesi bünyesinde yer alan taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 18.024.500,-TL ; KDV dahil aylık kira değeri ise 93.456,-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 :

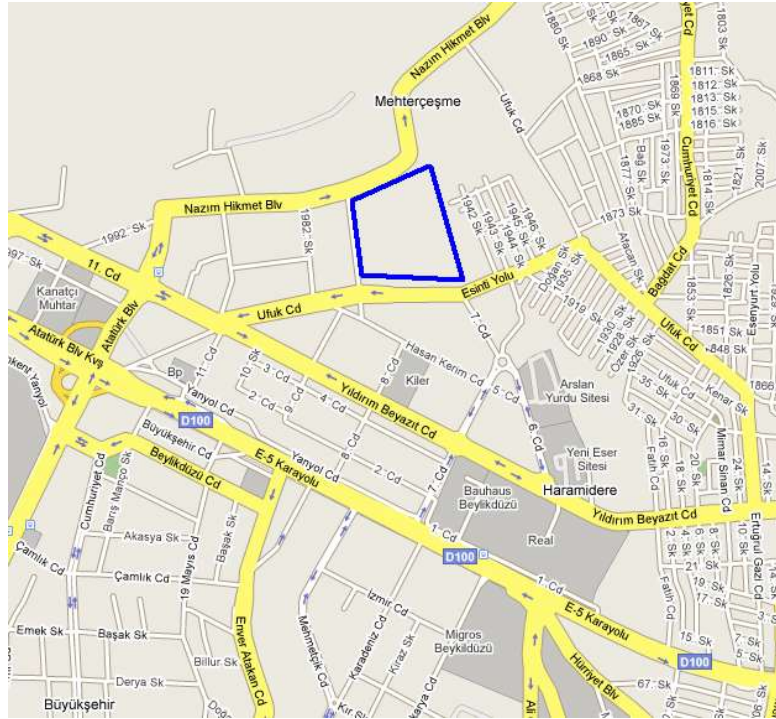
- Konum krokileri (2 adet/1 sayfa)
- Uydu Fotoğrafı
- Vaziyet planı
- Yapı ruhsatları (6 sayfa)
- İmar durum belgeleri (5 adet)
- Kat irtifak listeleri
- Tahsis edilen alan krokilerei (4 adet)
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

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



2012/2727





Konum krokisi





Uydu Fotoğrafi



Vaziyet Planı





YAPI RUHSATI															
Ruhusatevvelikuzum: <b>ESENYURT BELEDİYESİ</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>ESENYURT</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>29.12.2010</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>2010/19829</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>10.02.10</b>			
Ruhusatevvelikuzum: <b>ISTANBUL</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>ESENYURT</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>28.10.2010/19829</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>08.11.2010</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>19829</b>			
Ruhusatevvelikuzum: <b>ESENYURT</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>YEŞİLKENT</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>1</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>1</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>TİCARET+KONUT</b>			
Ruhusatevvelikuzum: <b>NAZIM HİKMET BULV.</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>12.309.57</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>16.09.2010</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>24868</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>24868</b>			
Ruhusatevvelikuzum: <b>24D-18</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>2947</b>				Ruhusatevvelikuzum: <b>49</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>1</b>		Ruhusatevvelikuzum: <b>1</b>			
Yapı Sahibinin				Yapı Mühahhidinin				Şantiye Şefinin							
Yeşil İnş. Gayr. Yat. Hiz. A.Ş. Ve Mimarlar Odası				Yeşil İnş. Gayr. Yat. Hiz. A.Ş. Mimarlar Odası				Şaban Fatih ÖZKAN-İnş. Müh.							
Marmara Kurumlar				Marmara Kurumlar				Marmara Kurumlar							
9500045368				9500045368				9500045368							
Yeşil Plaza Yılanı Ayazma Yolu No:15 Topkapı / İSTANBUL				Yeşil Plaza Yılanı Ayazma Yolu No:15 Topkapı / İSTANBUL				Yeşil Plaza Yılanı Ayazma Yolu No:15 K:12 Topkapı / İST.							
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
E3-BLOK MİSKEN				282		18.689,60		500		560		2.686,48		55.384,00	
E4-BLOK MİSKEN				270		17.965,20		500		552		2.686,48		55.304,00	
DÜKKAN				3		930,40		24		25					
ORTAK KULL. ALANI						17.718,80		7,50		72,50		80,00			
TOPLAM				560		55.304,00		5		A.		945,00		52.262.280,00	
												2.686.714,17		54.948.994,17	
Yapının Teknik Özellikleri															
73. Zemin Süresi				75. Tavanlar				77. Çelik Kullanım Alanları				79. Yalıtım Sistemleri			
1. Betonarme zemin katları				1. Ahşap				1. Kuvvet				1.1.1. Çerçevesiz sistem			
2. Betonarme katlar				2. Betonarme				2. Betonarme				1.1.2. Perde sistem			
3. Betonarme çatılar				3. Betonarme				3. Betonarme				1.1.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
4. Betonarme çatılar				4. Betonarme				4. Betonarme				1.2.1. Çerçevesiz-Perde sistem			
5. Betonarme çatılar				5. Betonarme				5. Betonarme				1.2.2. Perde sistem			
6. Betonarme çatılar				6. Betonarme				6. Betonarme				1.2.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
7. Betonarme çatılar				7. Betonarme				7. Betonarme				1.3.1. Çerçevesiz sistem			
8. Betonarme çatılar				8. Betonarme				8. Betonarme				1.3.2. Perde sistem			
9. Betonarme çatılar				9. Betonarme				9. Betonarme				1.3.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
10. Betonarme çatılar				10. Betonarme				10. Betonarme				1.4.1. Çerçevesiz sistem			
11. Betonarme çatılar				11. Betonarme				11. Betonarme				1.4.2. Perde sistem			
12. Betonarme çatılar				12. Betonarme				12. Betonarme				1.4.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
13. Betonarme çatılar				13. Betonarme				13. Betonarme				1.5.1. Çerçevesiz sistem			
14. Betonarme çatılar				14. Betonarme				14. Betonarme				1.5.2. Perde sistem			
15. Betonarme çatılar				15. Betonarme				15. Betonarme				1.5.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
16. Betonarme çatılar				16. Betonarme				16. Betonarme				1.6.1. Çerçevesiz sistem			
17. Betonarme çatılar				17. Betonarme				17. Betonarme				1.6.2. Perde sistem			
18. Betonarme çatılar				18. Betonarme				18. Betonarme				1.6.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
19. Betonarme çatılar				19. Betonarme				19. Betonarme				1.7.1. Çerçevesiz sistem			
20. Betonarme çatılar				20. Betonarme				20. Betonarme				1.7.2. Perde sistem			
21. Betonarme çatılar				21. Betonarme				21. Betonarme				1.7.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
22. Betonarme çatılar				22. Betonarme				22. Betonarme				1.8.1. Çerçevesiz sistem			
23. Betonarme çatılar				23. Betonarme				23. Betonarme				1.8.2. Perde sistem			
24. Betonarme çatılar				24. Betonarme				24. Betonarme				1.8.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
25. Betonarme çatılar				25. Betonarme				25. Betonarme				1.9.1. Çerçevesiz sistem			
26. Betonarme çatılar				26. Betonarme				26. Betonarme				1.9.2. Perde sistem			
27. Betonarme çatılar				27. Betonarme				27. Betonarme				1.9.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
28. Betonarme çatılar				28. Betonarme				28. Betonarme				1.10.1. Çerçevesiz sistem			
29. Betonarme çatılar				29. Betonarme				29. Betonarme				1.10.2. Perde sistem			
30. Betonarme çatılar				30. Betonarme				30. Betonarme				1.10.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
31. Betonarme çatılar				31. Betonarme				31. Betonarme				1.11.1. Çerçevesiz sistem			
32. Betonarme çatılar				32. Betonarme				32. Betonarme				1.11.2. Perde sistem			
33. Betonarme çatılar				33. Betonarme				33. Betonarme				1.11.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
34. Betonarme çatılar				34. Betonarme				34. Betonarme				1.12.1. Çerçevesiz sistem			
35. Betonarme çatılar				35. Betonarme				35. Betonarme				1.12.2. Perde sistem			
36. Betonarme çatılar				36. Betonarme				36. Betonarme				1.12.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
37. Betonarme çatılar				37. Betonarme				37. Betonarme				1.13.1. Çerçevesiz sistem			
38. Betonarme çatılar				38. Betonarme				38. Betonarme				1.13.2. Perde sistem			
39. Betonarme çatılar				39. Betonarme				39. Betonarme				1.13.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
40. Betonarme çatılar				40. Betonarme				40. Betonarme				1.14.1. Çerçevesiz sistem			
41. Betonarme çatılar				41. Betonarme				41. Betonarme				1.14.2. Perde sistem			
42. Betonarme çatılar				42. Betonarme				42. Betonarme				1.14.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
43. Betonarme çatılar				43. Betonarme				43. Betonarme				1.15.1. Çerçevesiz sistem			
44. Betonarme çatılar				44. Betonarme				44. Betonarme				1.15.2. Perde sistem			
45. Betonarme çatılar				45. Betonarme				45. Betonarme				1.15.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
46. Betonarme çatılar				46. Betonarme				46. Betonarme				1.16.1. Çerçevesiz sistem			
47. Betonarme çatılar				47. Betonarme				47. Betonarme				1.16.2. Perde sistem			
48. Betonarme çatılar				48. Betonarme				48. Betonarme				1.16.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
49. Betonarme çatılar				49. Betonarme				49. Betonarme				1.17.1. Çerçevesiz sistem			
50. Betonarme çatılar				50. Betonarme				50. Betonarme				1.17.2. Perde sistem			
51. Betonarme çatılar				51. Betonarme				51. Betonarme				1.17.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
52. Betonarme çatılar				52. Betonarme				52. Betonarme				1.18.1. Çerçevesiz sistem			
53. Betonarme çatılar				53. Betonarme				53. Betonarme				1.18.2. Perde sistem			
54. Betonarme çatılar				54. Betonarme				54. Betonarme				1.18.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
55. Betonarme çatılar				55. Betonarme				55. Betonarme				1.19.1. Çerçevesiz sistem			
56. Betonarme çatılar				56. Betonarme				56. Betonarme				1.19.2. Perde sistem			
57. Betonarme çatılar				57. Betonarme				57. Betonarme				1.19.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
58. Betonarme çatılar				58. Betonarme				58. Betonarme				1.20.1. Çerçevesiz sistem			
59. Betonarme çatılar				59. Betonarme				59. Betonarme				1.20.2. Perde sistem			
60. Betonarme çatılar				60. Betonarme				60. Betonarme				1.20.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
61. Betonarme çatılar				61. Betonarme				61. Betonarme				1.21.1. Çerçevesiz sistem			
62. Betonarme çatılar				62. Betonarme				62. Betonarme				1.21.2. Perde sistem			
63. Betonarme çatılar				63. Betonarme				63. Betonarme				1.21.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
64. Betonarme çatılar				64. Betonarme				64. Betonarme				1.22.1. Çerçevesiz sistem			
65. Betonarme çatılar				65. Betonarme				65. Betonarme				1.22.2. Perde sistem			
66. Betonarme çatılar				66. Betonarme				66. Betonarme				1.22.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
67. Betonarme çatılar				67. Betonarme				67. Betonarme				1.23.1. Çerçevesiz sistem			
68. Betonarme çatılar				68. Betonarme				68. Betonarme				1.23.2. Perde sistem			
69. Betonarme çatılar				69. Betonarme				69. Betonarme				1.23.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
70. Betonarme çatılar				70. Betonarme				70. Betonarme				1.24.1. Çerçevesiz sistem			
71. Betonarme çatılar				71. Betonarme				71. Betonarme				1.24.2. Perde sistem			
72. Betonarme çatılar				72. Betonarme				72. Betonarme				1.24.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
73. Betonarme çatılar				73. Betonarme				73. Betonarme				1.25.1. Çerçevesiz sistem			
74. Betonarme çatılar				74. Betonarme				74. Betonarme				1.25.2. Perde sistem			
75. Betonarme çatılar				75. Betonarme				75. Betonarme				1.25.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
76. Betonarme çatılar				76. Betonarme				76. Betonarme				1.26.1. Çerçevesiz sistem			
77. Betonarme çatılar				77. Betonarme				77. Betonarme				1.26.2. Perde sistem			
78. Betonarme çatılar				78. Betonarme				78. Betonarme				1.26.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
79. Betonarme çatılar				79. Betonarme				79. Betonarme				1.27.1. Çerçevesiz sistem			
80. Betonarme çatılar				80. Betonarme				80. Betonarme				1.27.2. Perde sistem			
81. Betonarme çatılar				81. Betonarme				81. Betonarme				1.27.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
82. Betonarme çatılar				82. Betonarme				82. Betonarme				1.28.1. Çerçevesiz sistem			
83. Betonarme çatılar				83. Betonarme				83. Betonarme				1.28.2. Perde sistem			
84. Betonarme çatılar				84. Betonarme				84. Betonarme				1.28.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
85. Betonarme çatılar				85. Betonarme				85. Betonarme				1.29.1. Çerçevesiz sistem			
86. Betonarme çatılar				86. Betonarme				86. Betonarme				1.29.2. Perde sistem			
87. Betonarme çatılar				87. Betonarme				87. Betonarme				1.29.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
88. Betonarme çatılar				88. Betonarme				88. Betonarme				1.30.1. Çerçevesiz sistem			
89. Betonarme çatılar				89. Betonarme				89. Betonarme				1.30.2. Perde sistem			
90. Betonarme çatılar				90. Betonarme				90. Betonarme				1.30.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
91. Betonarme çatılar				91. Betonarme				91. Betonarme				1.31.1. Çerçevesiz sistem			
92. Betonarme çatılar				92. Betonarme				92. Betonarme				1.31.2. Perde sistem			
93. Betonarme çatılar				93. Betonarme				93. Betonarme				1.31.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
94. Betonarme çatılar				94. Betonarme				94. Betonarme				1.32.1. Çerçevesiz sistem			
95. Betonarme çatılar				95. Betonarme				95. Betonarme				1.32.2. Perde sistem			
96. Betonarme çatılar				96. Betonarme				96. Betonarme				1.32.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
97. Betonarme çatılar				97. Betonarme				97. Betonarme				1.33.1. Çerçevesiz sistem			
98. Betonarme çatılar				98. Betonarme				98. Betonarme				1.33.2. Perde sistem			
99. Betonarme çatılar				99. Betonarme				99. Betonarme				1.33.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
100. Betonarme çatılar				100. Betonarme				100. Betonarme				1.34.1. Çerçevesiz sistem			
101. Betonarme çatılar				101. Betonarme				101. Betonarme				1.34.2. Perde sistem			
102. Betonarme çatılar				102. Betonarme				102. Betonarme				1.34.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
103. Betonarme çatılar				103. Betonarme				103. Betonarme				1.35.1. Çerçevesiz sistem			
104. Betonarme çatılar				104. Betonarme				104. Betonarme				1.35.2. Perde sistem			
105. Betonarme çatılar				105. Betonarme				105. Betonarme				1.35.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
106. Betonarme çatılar				106. Betonarme				106. Betonarme				1.36.1. Çerçevesiz sistem			
107. Betonarme çatılar				107. Betonarme				107. Betonarme				1.36.2. Perde sistem			
108. Betonarme çatılar				108. Betonarme				108. Betonarme				1.36.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
109. Betonarme çatılar				109. Betonarme				109. Betonarme				1.37.1. Çerçevesiz sistem			
110. Betonarme çatılar				110. Betonarme				110. Betonarme				1.37.2. Perde sistem			
111. Betonarme çatılar				111. Betonarme				111. Betonarme				1.37.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
112. Betonarme çatılar				112. Betonarme				112. Betonarme				1.38.1. Çerçevesiz sistem			
113. Betonarme çatılar				113. Betonarme				113. Betonarme				1.38.2. Perde sistem			
114. Betonarme çatılar				114. Betonarme				114. Betonarme				1.38.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
115. Betonarme çatılar				115. Betonarme				115. Betonarme				1.39.1. Çerçevesiz sistem			
116. Betonarme çatılar				116. Betonarme				116. Betonarme				1.39.2. Perde sistem			
117. Betonarme çatılar				117. Betonarme				117. Betonarme				1.39.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
118. Betonarme çatılar				118. Betonarme				118. Betonarme				1.40.1. Çerçevesiz sistem			
119. Betonarme çatılar				119. Betonarme				119. Betonarme				1.40.2. Perde sistem			
120. Betonarme çatılar				120. Betonarme				120. Betonarme				1.40.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
121. Betonarme çatılar				121. Betonarme				121. Betonarme				1.41.1. Çerçevesiz sistem			
122. Betonarme çatılar				122. Betonarme				122. Betonarme				1.41.2. Perde sistem			
123. Betonarme çatılar				123. Betonarme				123. Betonarme				1.41.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
124. Betonarme çatılar				124. Betonarme				124. Betonarme				1.42.1. Çerçevesiz sistem			
125. Betonarme çatılar				125. Betonarme				125. Betonarme				1.42.2. Perde sistem			
126. Betonarme çatılar				126. Betonarme				126. Betonarme				1.42.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
127. Betonarme çatılar				127. Betonarme				127. Betonarme				1.43.1. Çerçevesiz sistem			
128. Betonarme çatılar				128. Betonarme				128. Betonarme				1.43.2. Perde sistem			
129. Betonarme çatılar				129. Betonarme				129. Betonarme				1.43.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
130. Betonarme çatılar				130. Betonarme				130. Betonarme				1.44.1. Çerçevesiz sistem			
131. Betonarme çatılar				131. Betonarme				131. Betonarme				1.44.2. Perde sistem			
132. Betonarme çatılar				132. Betonarme				132. Betonarme				1.44.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
133. Betonarme çatılar				133. Betonarme				133. Betonarme				1.45.1. Çerçevesiz sistem			
134. Betonarme çatılar				134. Betonarme				134. Betonarme				1.45.2. Perde sistem			
135. Betonarme çatılar				135. Betonarme				135. Betonarme				1.45.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
136. Betonarme çatılar				136. Betonarme				136. Betonarme				1.46.1. Çerçevesiz sistem			
137. Betonarme çatılar				137. Betonarme				137. Betonarme				1.46.2. Perde sistem			
138. Betonarme çatılar				138. Betonarme				138. Betonarme				1.46.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
139. Betonarme çatılar				139. Betonarme				139. Betonarme				1.47.1. Çerçevesiz sistem			
140. Betonarme çatılar				140. Betonarme				140. Betonarme				1.47.2. Perde sistem			
141. Betonarme çatılar				141. Betonarme				141. Betonarme				1.47.3. Çerçevesiz-Perde sistem			
142. Betonarme çatılar				142. Betonarme											





YAPI RUHSATI											
Yapılaşma birimi: ESENYURT BELEDİYESİ				Yapılaşma sınıfı: 1.1.1.1				Yapılaşma tarihi: 29.12.2010		Yapılaşma no: 2010/12364	
Yapılaşma alanı: İSTANBUL				Yapılaşma sınıfı: ESENYURT				Yapılaşma tarihi: 15.10.2010		Yapılaşma no: 19830	
Yapılaşma sınıfı: ESENYURT				Yapılaşma sınıfı: MARMARA KURUMLAR				Yapılaşma tarihi: 16.09.2010		Yapılaşma no: 24858	
Yapılaşma sınıfı: NAZIM HİKMET BULV.				Yapılaşma sınıfı: YAPILANIM ALANI				Yapılaşma tarihi: 16.09.2010		Yapılaşma no: 24858	
Yapılaşma sınıfı: 24D-1B				Yapılaşma sınıfı: 2947				Yapılaşma tarihi: 51		Yapılaşma no: 1.200	
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin			
Yeşil İnş. Gayri Yat. Hiz. A.Ş. Ve Hissedarları				Yeşil İnş. Gayri Yat. Hiz. A.Ş. Ve Hissedarları				Şaban Fatih ÖZKAN - İnş. Müh.			
Marmara Kurumlar				Marmara Kurumlar				18011659360			
Yeşil Plaza Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Topkapı / İSTANBUL				Yeşil Plaza Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Topkapı / İSTANBUL				Yeşil Plaza Yılanlı Ayazma Yolu No:15 K.12 Topkapı / İST.			
Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri						Yapı ile İlgili Özellikler					
B3-BLOK MESKEN						170 15.693,70					
B6-BLOK MESKEN						170 15.693,70					
B7-BLOK MESKEN						172 15.923,51					
C4-BLOK MESKEN						191 17.639,62					
DÜKKAN						8 1.703,70					
ORTAK KULLANIM ALANI						30.831,27					
TOPLAM						711 97.485,50					
Yapının Teknik Özellikleri						Yapının Teknik Özellikleri					
1. Katman						1. Katman					
2. Katman						2. Katman					
3. Katman						3. Katman					
4. Katman						4. Katman					
5. Katman						5. Katman					
6. Katman						6. Katman					
7. Katman						7. Katman					
8. Katman						8. Katman					
9. Katman						9. Katman					
10. Katman						10. Katman					
11. Katman						11. Katman					
12. Katman						12. Katman					
13. Katman						13. Katman					
14. Katman						14. Katman					
15. Katman						15. Katman					
16. Katman						16. Katman					
17. Katman						17. Katman					
18. Katman						18. Katman					
19. Katman						19. Katman					
20. Katman						20. Katman					
21. Katman						21. Katman					
22. Katman						22. Katman					
23. Katman						23. Katman					
24. Katman						24. Katman					
25. Katman						25. Katman					
26. Katman						26. Katman					
27. Katman						27. Katman					
28. Katman						28. Katman					
29. Katman						29. Katman					
30. Katman						30. Katman					
31. Katman						31. Katman					
32. Katman						32. Katman					
33. Katman						33. Katman					
34. Katman						34. Katman					
35. Katman						35. Katman					
36. Katman						36. Katman					
37. Katman						37. Katman					
38. Katman						38. Katman					
39. Katman						39. Katman					
40. Katman						40. Katman					
41. Katman						41. Katman					
42. Katman						42. Katman					
43. Katman						43. Katman					
44. Katman						44. Katman					
45. Katman						45. Katman					
46. Katman						46. Katman					
47. Katman						47. Katman					
48. Katman						48. Katman					
49. Katman						49. Katman					
50. Katman						50. Katman					
51. Katman						51. Katman					
52. Katman						52. Katman					
53. Katman						53. Katman					
54. Katman						54. Katman					
55. Katman						55. Katman					
56. Katman						56. Katman					
57. Katman						57. Katman					
58. Katman						58. Katman					
59. Katman						59. Katman					
60. Katman						60. Katman					
61. Katman						61. Katman					
62. Katman						62. Katman					
63. Katman						63. Katman					
64. Katman						64. Katman					
65. Katman						65. Katman					
66. Katman						66. Katman					
67. Katman						67. Katman					
68. Katman						68. Katman					
69. Katman						69. Katman					
70. Katman						70. Katman					
71. Katman						71. Katman					
72. Katman						72. Katman					
73. Katman						73. Katman					
74. Katman						74. Katman					
75. Katman						75. Katman					
76. Katman						76. Katman					
77. Katman						77. Katman					
78. Katman						78. Katman					
79. Katman						79. Katman					
80. Katman						80. Katman					
81. Katman						81. Katman					
82. Katman						82. Katman					
83. Katman						83. Katman					
84. Katman						84. Katman					
85. Katman						85. Katman					
86. Katman						86. Katman					
87. Katman						87. Katman					
88. Katman						88. Katman					
89. Katman						89. Katman					
90. Katman						90. Katman					
91. Katman						91. Katman					
92. Katman						92. Katman					
93. Katman						93. Katman					
94. Katman						94. Katman					
95. Katman						95. Katman					
96. Katman						96. Katman					
97. Katman						97. Katman					
98. Katman						98. Katman					
99. Katman						99. Katman					
100. Katman						100. Katman					
Yapı Projeleri						Yapı Projeleri					
Harun DURGUN						50200584688					
İrfan BALIOĞLU						33382425628					
Adem BEREKETOĞLU						15954000396					
Serkan BAL						68296117528					
Mümin SOYALAN						47347905650					









<b>T.C.</b> <b>İSTANBUL İLİ</b> <b>ESENYURT İLÇESİ</b> <b>ESENYURT BELEDİYESİ</b> <b>BAŞKANLIĞI</b>	İsim : YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZ. VE PAZ. TİC. A.Ş. ve HİSS. Adres : İlgili : 28.10.2010 Tarih ve 43007 Sayılı dilekçenize karşılıktır.
Günü : 28.10.2010 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 19828	

İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'î imar 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 Fosseptik 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"- "ÖA3" ile gösterilen alanda bulunmaktadır.
  - \* Plan Notu ektedir.
  - \* Plan folyesi arka yüzdedir.
  - \* Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.
  - \* Uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.

1 : 1000

<b>Mer'î İmar Planı</b>					Bina Yüksekliği : Max. h=Serbest	İnşaat Nizamı	Ayrık
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:51							Yapılır
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	a - İskan Sahasıdır	e - 40 Rakımlıdır	
	24d-1b	2947	48	10806.97 m2	b - İnkişaf Sahasıdır	f - Amme Hiz. Ayrılan Sahada	
					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 imar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		
Adı, Soyadı Harita Memuru .....					Adı, Soyadı Raportör .....		
İmza .....					İmza .....		
Adı, Soyadı İmar Durumu Bürosu .....					Adı, Soyadı İmar ve Şehircilik Müdürü .....		
Şefi					İmza .....		
İmza .....					İmza .....		

<b>T.C.</b> <b>İSTANBUL İLİ</b> <b>ESENYURT İLÇESİ</b> <b>ESENYURT BELEDİYESİ</b> <b>BAŞKANLIĞI</b>	İsim : YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZ. VE PAZ. TİC. A.Ş. ve HISS. Adres : İlgili : 28.10.2010 Tarih ve 43006 Sayılı dilekçenize karşılıktır.
Günü : 28.10.2010 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 19829	

İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'i imar 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 Fosseptik 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 yapılacaktır.
  - \* Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müd. 09.05.2005 tarihinde onaylanan raporunda "ÖA2"- "ÖA1" ile gösterilen alanda bulunmaktadır.
  - \* Plan Notu ektedir.
  - \* Plan folyesi arka yüzdendir.
  - \* Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.
  - \* Uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.

1 : 1000

<b>Mer'i İmar Planı</b>					Bina Yüksekliği : Max. h=Serbest	İnşaat Nizamı	Ayrık
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 : 1953 Sk. No:46							Yapılır
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	a - İskan Sahasıdır	e - 40 Rakımlıdır	
	24d-1b	2947	49	12359,57 m2	b - İnkişaf Sahasıdır	f - Amme Hiz. Ayrılan Sahada	
					c - İskan Dışı Sahadır	g - 4 Yıllık Programda	
					d - Sanayi Sahasıdır	h - 4 Yıllık Programda Değildir	
Harita durumu kadaströ paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.					İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		
Adı, Soyadı Harita Memuru .....					Adı, Soyadı Raportör .....		
İmza .....					İmza .....		
Adı, Soyadı İmar Durumu Bürosu .....					Adı, Soyadı İmar ve Şehircilik Müdürü .....		
Şefi .....					İmza .....		
İmza .....					İmza .....		



<p style="text-align: center;"><b>T.C.</b> <b>İSTANBUL İLİ</b> <b>ESENYURT İLÇESİ</b> <b>ESENYURT BELEDİYESİ</b> <b>BAŞKANLIĞI</b></p> <p>Günü : 28.10.2010 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 19827</p>	<p>İsim : YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZ. VE PAZ. TİC. A.Ş. ve HİSS.</p>
	<p>Adres : .....</p> <p>İlgi : 28.10.2010 Tarih ve 43008 Sayılı dilekçenize karşılıktır.</p>

İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'i imar 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 Fosseptik veya Kanal Projesi, tapudan alınacak Röperli Kroki, Harita Şefliğinden alınacak İmar İstikamet Rölivesi, 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"- "ÖA3" ile gösterilen alanda bulunmaktadır.
  - \* Plan Notu ektedir.
  - \* Plan folyesi arka yüzdedir.
  - \* Ticaret+ Konut alanında kalmaktadır.
  - \* Uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.

1 : 1000

<b>Mer'i İmar Planı</b>					Bina Yüksekliği : Max. h=Serbest	İnşaat Nizamı	Ayrık
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.	Çatı Piyesi	Cephe
Mahallesi : Yeşilkent					Kod Alınacak Nokta : Plan Notu + Yönt.		Yapılamaz
Sokağı : Nazım Hikmet Bulv. No:53 - 1953 Sk. No:46					a - İskan Sahasıdır	e - 40 Rakımlıdır	Yapılır
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	b - İnkişaf Sahasıdır	f - Amme Hiz. Ayrılan Sahada	
	24d-1b	2947	50	18991.18 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 imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		
Adı, Soyadı Harita Memuru .....					Adı, Soyadı Raporçör .....	H. İbrahim TOMBULCA Şehircilik Müd.	
İmza .....					İmza .....	98.11/2010	
Adı, Soyadı İmar Durumu Bürosu .....					Adı, Soyadı İmar ve Şehircilik Müdürü .....	Figen YEKES İmar ve Şehircilik Müd.	
Şefi .....					İmza .....	98.11/2010	

T.C.  
İSTANBUL İLİ  
ESENYURT İLÇESİ  
ESENYURT BELEDİYESİ  
BAŞKANLIĞI

Günü : 28.10.2010  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Sayı : 19830

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

Adres :

İlgi : 28.10.2010 Tarih ve 43005

Sayıli dilekçenize karşılıktır.

İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'î imar 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 Gr. Müdürlüğü'nce tasdikli Fosseptik veya Kanal Projesi, tapudan alınacak Röperli Kroki, Harita Şef-liğinden alınacak İmar İstikamet Rölövesi, 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 yüzdedir.
  - \* Ticaret+ 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	Ayrık
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.	Çatı Piyesi	Cephe
Mahallesi	Yeşilkent				Kod Alınacak Nokta : Plan Notu + Yönt.		Yapılamaz
Sokağı	Nazım Hikmet Bulv. No:55						Yapılır
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	a - İskan Sahasıdır	e - 40 Rakımlıdır	
	24d-1a 24d-1b	2947	51	25090.37 m2	b - İnkişaf Sahasıdır	f - Amme Hiz. Ayrılan Sahada	
					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 imar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		
Adı, Soyadı Harita Memuru .....					Adı, Soyadı Raporör .....		
İmza .....					İmza .....		
Adı, Soyadı İmar Durumu Bürosu .....					Adı, Soyadı İmar ve Şehircilik Müdürü .....		
Şefi .....					İmza .....		
İmza .....					İmza .....		

T.C.  
İSTANBUL İLİ  
ESENYURT İLÇESİ  
ESENYURT BELEDİYESİ  
BAŞKANLIĞI

Günü : 28.10.2010  
İmar ve Şehircilik Müdürüğü  
Sayı : 19831

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

Adres :

İlgi : 28.10.2010 Tarih ve 43004

Sayıli dilekçenize karşılıktır.

İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'i imar planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.  
Proje ile müracaat esnasında, İSKİ Gnl. Müdürlüğü'nce tasdikli Fosseptik veya Kanal Projesi, tapudan alınacak Röperli Kroki, Harita Şefliğinden alınacak İmar İstikamet Rölivesi, 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.

1 : 1000

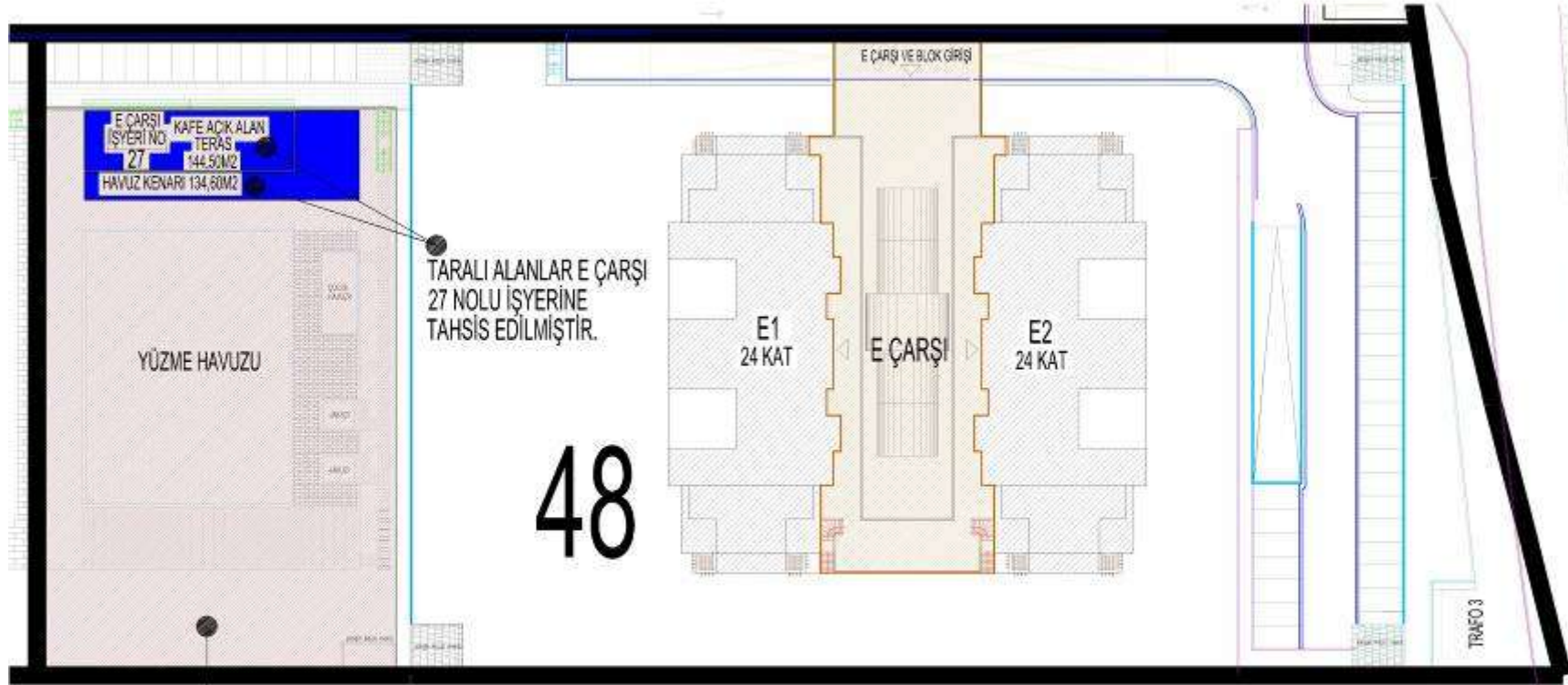
Mer'i İmar Planı					Bina Yüksekliği : Max. h=Serbest	İnşaat Nizamı	Ayrık
Adı : ESENYURT III. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI					Bina Derinliği : Plan notu + Yönt.	Bina Sahası Emsali	----
Tasdik Tarihi : 15.10.2010/2367					Ön Bahçe Mesafesi : min. 10 m.	İnşaat Sahası Emsali	Emsal:2.50
Ölçeği : 1 / 1000					Yan Bahçe Mesafesi : min. 5 m.	İfraz Şartları	Saha
İlçesi : Esenyurt					Arka Bahçe Mesafesi : min. 5 m.	Çatı Piyesi	Cephe
Mahallesi : Yeşilkent					Kod Alınacak Nokta : Plan Notu + Yönt.		Yapılamaz
Sokağı : 1953 Sk. No:50							Yapılır
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	a - İskan Sahasıdır	e - 40 Rakımlıdır	
	24d-1b	2947	52	24364.86 m2	b - İnkişaf Sahasıdır	f - Amme Hiz. Ayrılan Sahada	
					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 imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.		
Adı, Soyadı Harita Memuru .....					Adı, Soyadı Raportör .....		
İmza .....					İmza .....		
Adı, Soyadı İmar Durumu Bürosu .....					Adı, Soyadı İmar ve Şehircilik Müdürü.....		
Şefi					İmza .....		
İmza .....					İmza .....		



**48 NOLU PARSEL**

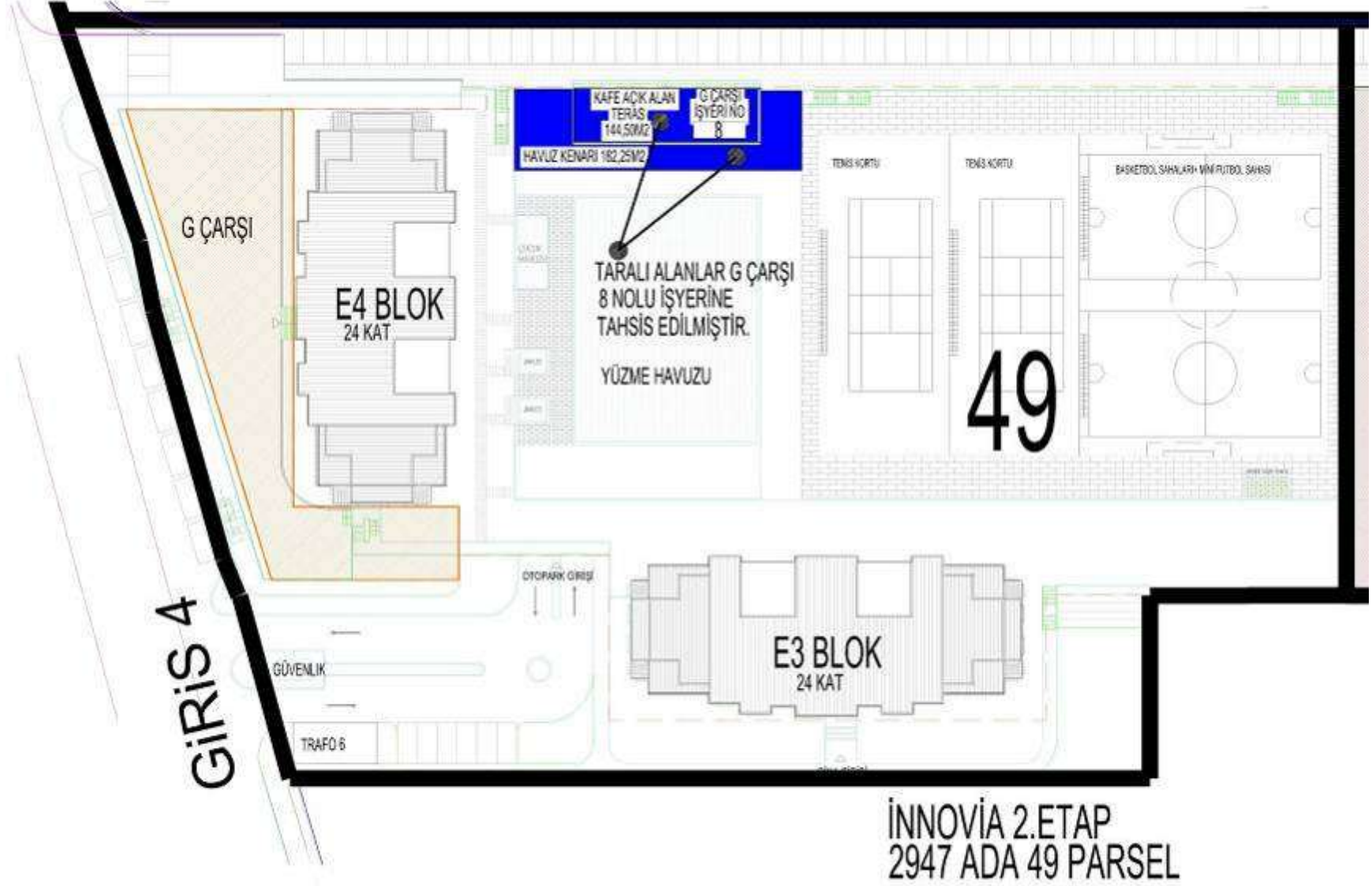
SIRA NO	BLOK NO	GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	HİSSESİ	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	MALİKİ
1	E	ÇARŞI	1.BODRUM	1	2443300/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	E	ÇARŞI	1.BODRUM	2	2443300/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	E	ÇARŞI	1.BODRUM	3	170000/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	E	ÇARŞI	1.BODRUM	4	264400/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	E	ÇARŞI	1.BODRUM	5	1333700/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	E	ÇARŞI	1.BODRUM	6	1333700/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	E	ÇARŞI	1.BODRUM	7	264400/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	E	ÇARŞI	1.BODRUM	8	170000/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9	E	ÇARŞI	ZEMİN	9	728300/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	E	ÇARŞI	ZEMİN	10	670000/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11	E	ÇARŞI	ZEMİN	11	678500/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
12	E	ÇARŞI	ZEMİN	12	199400/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	E	ÇARŞI	ZEMİN	13	465300/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
14	E	ÇARŞI	ZEMİN	14	299800/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
15	E	ÇARŞI	ZEMİN	15	499200/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
16	E	ÇARŞI	ZEMİN	16	357600/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
17	E	ÇARŞI	ZEMİN	17	3185789/364194889	TAM	TERASLI İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
18	E	ÇARŞI	ZEMİN	18	1079500/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
19	E	ÇARŞI	ZEMİN	19	357600/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
20	E	ÇARŞI	ZEMİN	20	499200/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
21	E	ÇARŞI	ZEMİN	21	299800/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
22	E	ÇARŞI	ZEMİN	22	465300/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
23	E	ÇARŞI	ZEMİN	23	199400/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
24	E	ÇARŞI	ZEMİN	24	728300/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
25	E	ÇARŞI	ZEMİN	25	670000/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

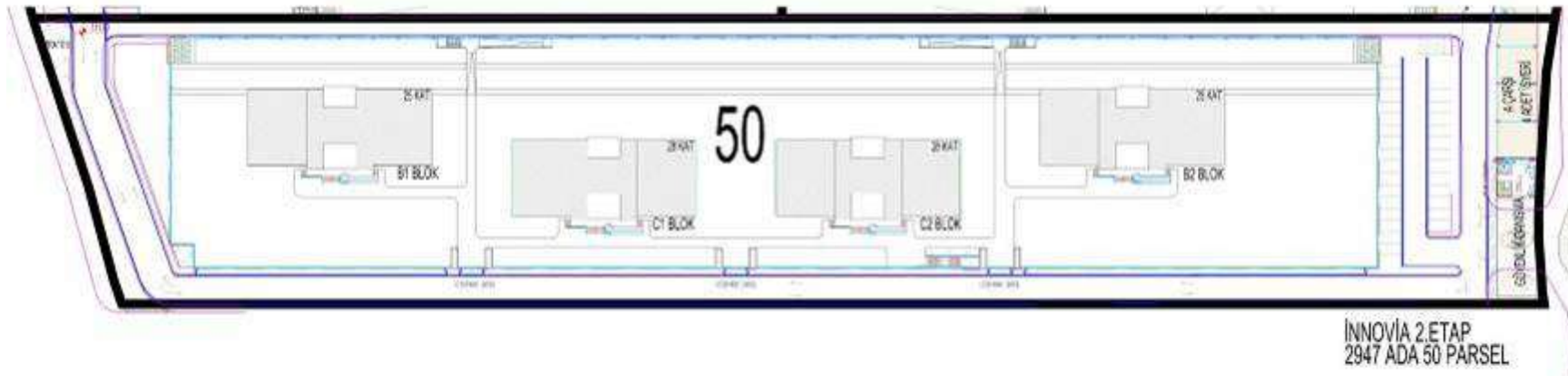
26	E	ÇARŞI	ZEMİN	26	678500/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
27	E	ÇARŞI	ZEMİN	27	1090000/364194889	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>50 NOLU PARSEL</b>									
1	A	ÇARŞI	BODRUM+ZEMİN+ 1	1	2148028/672287772	TAM	ASMA KATLI-DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	A	ÇARŞI	BODRUM+ZEMİN+ 1	2	2162574/672287772	TAM	ASMA KATLI - DEPOLU İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	A	ÇARŞI	ZEMİN	3	761641/672287772	TAM	İŞYERİ		ESENYURT BELEDİYESİ
4	A	ÇARŞI	ZEMİN	4	549129/672287772	TAM	İŞYERİ		CELAL YÜKSEKDAĞ
<b>51 NOLU PARSEL</b>									
1	B	ÇARŞI	ZEMİN	1	1180006/667403842	TAM	TERASLI İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAK. A.Ş.
2	B	ÇARŞI	BODRUM+ZEMİN+ 1	2	2125523/667403842	TAM	TERASLI DEPOLU ASMA KATLI İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAK. A.Ş.
3	B	ÇARŞI	ZEMİN	3	511105/667403842	TAM	İŞYERİ		ESENYURT BELEDİYESİ
4	B	ÇARŞI	ZEMİN	4	511105/667403842	TAM	İŞYERİ		ESENYURT BELEDİYESİ
5	B	ÇARŞI	ZEMİN	5	463304/667403842	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAK. A.Ş.
6	B	ÇARŞI	ZEMİN+1	6	4182444/667403842	TAM	TERASLI ASMA KATLI İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAK. A.Ş.
7	B	ÇARŞI	ZEMİN	7	659131/667403842	TAM	TERASLI İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAK. A.Ş.
8	C	ÇARŞI	ZEMİN	1	8265924/667403842	TAM	TERASLI İŞYERİ	1.NOLU TERAS	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAK. A.Ş.
<b>52 NOLU PARSEL</b>									
1	D	ÇARŞI	---	1	6234516/660287706	TAM	TERASLI İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	F	ÇARŞI	---	1	4547890/660287706	TAM	İŞYERİ		YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



48 PARSELDE YER ALAN TARALI ALANDAKİ  
OTOPARK KATLARININ TÜMÜ 49 PARSELE  
TAHSİS EDİLMİŞTİR.

İNNOVIA 2.ETAP  
2947 ADA 48 PARSEL

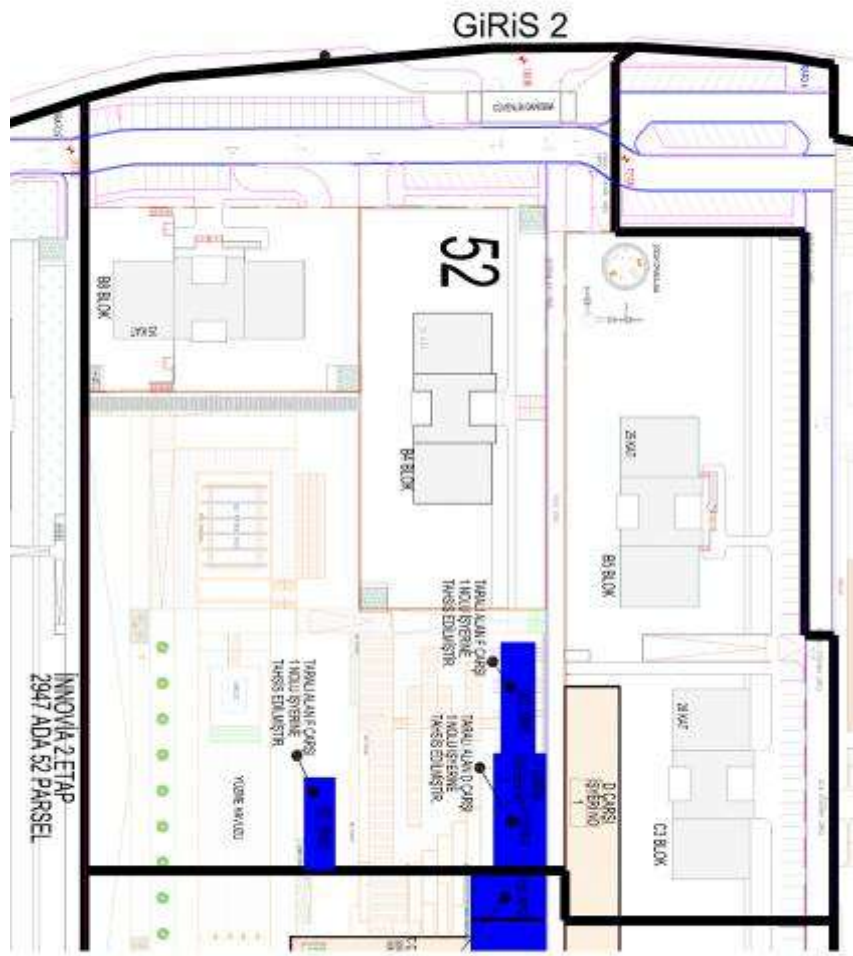




INNOVIA 2. ETAP  
2947 ADA 50 PARSEL























## 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









