

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : E-5 Karayolu, Güzelce Mevkii,  
Güzelşehir Alışveriş Merkezi,  
(444 ada, 2 nolu parsel)  
250, 251, 252, 253, 254, 255, 264,  
265, 266, 267, 268 ve 279 nolu işyerleri  
**Büyükcemece/İSTANBUL**

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

**MÜŞTERİ NO** : 442

**RAPOR NO** : **2012/2728**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 25 Aralık 2012

**RAPOR TARİHİ** : 23 Ocak 2013

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Güzelşehir Alışveriş Merkezi bünyesindeki **12 adet natamam işyerinin** değer tespitine yönelik olarak düzenlenmiştir.

**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 TAKYIDATI.....	7
5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	7
5.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2. BÖLGE ANALIZI .....	8
5.3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALIZI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	10
7. AÇIKLAMALAR .....	11
8. İMAR DURUMU .....	14
9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
10. DEĞERLENDİRME.....	15
11. FİYATLANDIRMA.....	16
11.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	16
11.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	17
11.3. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	17
11.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	19
12. UZMAN GÖRÜŞÜ.....	19
13. SONUÇ.....	20

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gόμεę Sokak, No: 37 Akgün İŞ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>İrtibat Büroları</b>	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
<b>ePosta</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 (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Őimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

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

### 3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- 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.
- 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.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

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

<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.10.2011	03.12.2010	07.01.2010
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2011/2928	2010/4023	2010/093
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Kıvanç KILVAN (400114)	Tacettin KIZILTEPE (400781) Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	5.110.000	5.080.000	5.080.000

## 4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu Kayıtları

**SAHİBİ** : Yeşil GYO A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Büyükçekmece  
**MAHALLESİ** : Güzelce  
**PAFTA NO** : 19IV  
**ADA NO** : 444  
**PARSEL NO** : 2  
**ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ** : BAK 541 dubleks konut, 13 işyeri ve arsası (\*)  
**ARSA ALANI** : 555.210,38 m<sup>2</sup>

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ	
1	250	-	İşyeri	308	/ 627017 (**)	272,73	16	1584	19771	06.09.2007	
2	251	-	İşyeri	368	/ 627017 (**)	325,86	16	1585	19771	06.09.2007	
3	252	-	İşyeri	118	/ 627017	104,49	17	1586	19771	06.09.2007	
4	253	-	İşyeri	248	/ 627017	219,60	17	1587	19771	06.09.2007	
5	254	-	İşyeri	368	/ 627017	325,86	17	1588	19771	06.09.2007	
6	255	-	İşyeri	368	/ 627017	325,86	17	1589	19771	06.09.2007	
7	264	-	İşyeri	5048	/ 627017	4.469,90	17	1598	19771	06.09.2007	
8	265	-	İşyeri	260	/ 627017	230,22	17	1599	19771	06.09.2007	
9	266	-	İşyeri	1588	/ 627017	1.406,14	17	1600	19771	06.09.2007	
10	267	-	İşyeri	448	/ 627017	396,69	17	1601	19771	06.09.2007	
11	268	-	İşyeri	118	/ 627017	104,49	17	1602	19771	06.09.2007	
12	279	-	İşyeri	88	/ 627017	77,92	17	1613	19771	06.09.2007	
<b>Toplam</b>				<b>9328</b>	<b>/ 627017</b>	<b>8.259,76</b>					

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.(11.05.2011 tarih)

(\*\*) Ekteki tapu suretinde sehven 627018 yazılmıştır.

## 4.2. Tapu Takyidatı

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde tapu memuru, bilgisayar kayıtlarına dayanarak, rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğunu belirtmiştir.

### Serhler Bölümü:

- **Bedaş A.Ş.** lehine 04.06.2004 tarih ve 6078 yevmiye no ile 99 yıl müddetle **kira şerhi**.
- **Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.** lehine 12.10.2005 tarih ve 18984 yevmiye no ile 99 yıl müddetle **kira şerhi**.

### Rehinler Bölümü:

- Orhan Kotan, Ziya Akın, Sedat Özcan, Emine Behiye Mentera, Ahmet Armağan lehine, 07.8.2000 tarih ve 5114 yevmiye no ile 1. dereceden, 3 yıl müddetle, **1.561.515.000.000,-ETL** (Birtrilyonbeşyüzaltmışbirmilyarbeşyüzonbeşmilyon Eski Türk Lirası) tutarında **ipotek şerhi**.

**Not: İpotek şerhinin süresi dolmuş olup taşınmazların tapu takyidatı açısından Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.**

## 5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Sempti, E-5 (D-100) Karayolu üzerinde 444 ada, 2 nolu parselde konumlu olan natamam durumdaki Güzelşehir Alışveriş Merkezi bünyesindeki **12 adet bağımsız bölümdür**.

E-5 (D-100) Karayolu'nun Kumburgaz istikametinde yolun sağında ve karayoluna cephele konumdaki Güzelşehir Villaları ana girişinin yanında yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin yakın çevresinde orta gelir düzeyine sahip aileler tarafından yazlık mesken amaçlı kullanılan, 2 - 3 katlı müstakil evler ve binalar ile ekili ve boş durumdaki araziler bulunmaktadır.

Taşınmaz, gerek mimarisi ve inşaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cephele olması nedenleriyle yüksek reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyeli şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

Site dışında ve fakat site girişinin yanında konumlu olan taşınmaz, TEM Otoyolu Kumburgaz girişleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul İl merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.

## 5.2. Bölge Analizi

### Büyükçekmece İlçesi:

Yüzölçümü 213 kilometrekaredir. Büyükçekmece Merkez'de 9, Kumburgaz'da 4, Mimar Sinan'da 3, Tepecik'te 4, Celaliye-Kamiloba'da 2, Muratbey'de 1 adet olmak üzere 23 adet mahalleden oluşmaktadır.

M.Ö. 7. yy' da ilk yerleşimin başladığı Büyükçekmece 1980 yılından sonra Türkiye'de başlayan hızlı ve modern kentleşme sürecinde yapılaşmış; 20 yıl öncesinin küçük bir beldesi iken bugün Avrupa standartlarında altyapısı tamamlanmış, İstanbul'un yeni yerleşim birimlerinden birisi olmuştur.

Şehircilik açısından bakıldığında; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik sorunlarını büyük ölçüde çözmüş, özellikle 1994 yılından sonra altyapı çalışmaları tamamlanarak kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir.

B.Çekmece bugün İstanbul'un rağbet gören, tatili, daimi ikameti, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toplayabilmiş, gecekondulu sorunu olmayan birkaç ilçesinden biridir.

### Kumburgaz Beldesi :

Kumburgaz, İstanbul'un Avrupa yakasında ve Marmara Denizi kıyısında 1.892 hektarlık bir alanda kurulmuştur. 8 kilometrelik bir sahil şeridinde sahiptir. Çatalca ilçesine bağlı iken 1988 yılında Büyükçekmece'nin ilçe olmasının ardından bu ilçeye bağlı bir belde olmuştur. Kumburgaz'ın batısında Silivri İlçesi'ne bağlı Eski Celaliye - Kamiloba Beldesi, doğusunda Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Eski Mimar Sinan Beldesi, kuzeyinde eski Celaliye - Kamiloba ile eski Tepecik Beldesi, güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır. Kumburgaz 20-25 sene öncesine kadar İstanbul'un en gözde sahil beldesi iken 17 Ağustos 1999 depremiyle pek çok binanın hasar alması ve bazı benzeri mimari ve altyapı sorunları nedeniyle 1990'lı yıllardan itibaren eski popüleritesini kaybetmiş ancak günümüzde tekrar toparlanma sürecine girmiştir. Halen eski kalabalık günleri kadar olmasa da özellikle yaz aylarında oldukça yüksek bir nüfusa sahip olmaktadır.



### **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.

## 6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>BİNA YAŞI</b>	: İnşa halinde
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	: 3 (bodrum + zemin + normal kat)
<b>TOPLAM ALANI</b>	: <b>Net 3.866,50 m<sup>2</sup> (*)</b> (Bkz. Sayfa 9 / Açıklamalar)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>TRAFO</b>	: Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	: Yok
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>HAVALANDIRMA</b>	: Yok
<b>ASANSÖR</b>	: 1 adet mevcut (kabin, ray ve motor imalatları yoktur)
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Yok
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Akrilik boya
<b>PARK YERİ</b>	: Açık otopark alanları mevcut
<b>SATIŞ VE KİRA KABİLİYETİ</b>	: Halihazırda fiziksel olarak birleştirilmiş olan rapor konusu taşınmazlar bir bütün halinde " <b>Satılabilirlik / kiralanabilirlik</b> " özelliğine sahiptirler.

(\*) Rapor konusu taşınmazların Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü ve Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivlerinde yer alan onaylı mimari projeleri üzerinde yapılan ölçülemelerden elde edilmiştir. Bu alanın hesabında, projeye göre zemin kattaki 264 nolu bağımsız bölüm ile iç merdivenle irtibatlandırılmış ve sehven "16 nolu işyeri eklentisi" olarak adlandırılmış olan bodrum kattaki 1.080 m<sup>2</sup> alanlı hacmin, tapu sicil kayıtlarında 16 bağımsız bölüm nolu işyerinin bulunmaması da dikkate alınarak 264 nolu bağımsız bölümün eklentisi olduğu kabul edilmiştir.

## 7. AÇIKLAMALAR

- 444 ada, 2 nolu parsel 555.210,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- Parsel üzerinde Güzelşehir Villaları ve sosyal tesisi ile Güzelşehir Alışveriş Merkezi projesi mevcuttur.
- Proje kapsamında toplam 721 adet villa yer almaktadır. Yetkililerden bu villalardan 400 adedinin halihazırda mal sahipleri ya da kiracılar tarafından mesken olarak kullanıldığı; diğer villaların ise natamam ya da inşa halinde olduğu öğrenilmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Binanın inşasına 27.02.2004 tarih ve 2004-8/5 nolu yapı ruhsatı ile müsaade edilmiştir. Halihazırda natamam durumda olan binanın 30.11.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (iskân ruhsatı) mevcuttur.
- Yapı, onaylı mimari projesine göre;
  - bodrum katta (toplam brüt 2.680,95 m<sup>2</sup>), **kat holü, 5 adet dükkân, zemin kattaki 264 nolu bağımsız bölümün eklentisi, bay-bayan WC'leri, makina dairesi, 2 adet depo ve 1 adet oda;**
  - zemin katta (toplam brüt 2.356 m<sup>2</sup>), **bina girişi, kat holü ve 9 adet işyeri;**
  - normal katta ise (toplam brüt 2.356 m<sup>2</sup>), **kat holü ve 15 adet işyeri**olacak şekilde **toplam 7.392,95 m<sup>2</sup>** alanlı olarak tasarlanmıştır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelerde binanın zemin ve normal kat konturlarında büyüme yapıldığı; yanı sıra mimari planlamasının kat irtifakına esas projesinden farklı olduğu görülmüştür.

- **Onaylı mimari projesinden farklı olarak yapılan imalâtlar aşağıda özetlenmiştir.**
  - bodrum kattaki 250, 251, 252, 253, 254 ve 255 nolu işyerleri ile zemin kattaki 264 nolu bölümün deposu ve ortak alanlar fiziksel olarak birleştirilmiş,
  - zemin ve 1. normal katlardaki bağımsız bölümlerin mimari proporsiyonları ve kullanım alanları farklı inşa edilmiş,
  - merdiven evleri farklı yerlerde inşa edilmiş,
  - zemin ve bodrum katlarda, bina konturlarında yapılan değişiklikler nedeniyle yapı, her bir katta yaklaşık 252 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 504 m<sup>2</sup> büyük inşa edilmiş,
  - zemin kattan bodrum kata araç inişi için bir rampa ile bu rampanın altına teknik hacimler yapılmış,
  - tüm katlarda yaklaşık 6'şar metre olarak tasarlanan aks aralıkları, yerinde 7,20 metre olarak uygulanmıştır.
  - Binanın her iki yönündeki aks sayısı (onaylı projede 6 x 12; yerinde 5 x 10) farklıdır.
- Halihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, pencere doğramaları takılmış, dış cephe ince sıvası ve boyası yapılmıştır.
- Bahçe peyzaj düzenlemesi henüz yapılmamıştır. Açık alanlar stabilize kaplıdır.
- Tüm iç hacimlerde zeminler ve tavanlar brüt beton; duvarlar ise brüt beton ve kısmen ince sıvalıdır.
- Isıtma ve havalandırma sistemleri, yangın söndürme sistemi ve sıhhi tesisatlarının imalatları yapılmamıştır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Dükkânların vitrin doğramaları ve camları yoktur.
- İlgililerden dükkânların ince imalatları yapılmadan; bina genelinde ısıtma ve havalandırma sistemlerinin yanı sıra yangın söndürme sistemi tesisatları, asansör, yürüyen merdiven ve ortak alanlarının zemin, duvar ve tavan imalatları yapıldıktan sonra kiracılara teslim edileceği öğrenilmiştir.
- Binadaki işyerlerinin kiracılara teslim standartlarının değerlendirmesinde bir örneği ekte sunulan Güzelşehir Projesi genel teknik şartnamesi ile (yapıdaki genel ince imalatların) ülkemizdeki alışveriş merkezlerinin genel standartlarına uygun olarak yapılacağı göz önünde bulundurulmuştur.

- Binanın **halihazırdaki fiziksel gerçekleşme** (inşai tamamlanma) **oranı yaklaşık % 50**; kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı ise **yaklaşık % 65** mertebesindedir.
- Halihazırda,
  - bodrum katta (~brüt 2.841 m<sup>2</sup>), **teknik hacimler ve işyeri** (birleştirilmiş 250 ilâ 255 nolu bağımsız bölümler ve 264 nolu bölümün eklentisi),
  - zemin katta (~brüt 2.681 m<sup>2</sup>), **bina girişi, kat holü ve 9 adet işyeri,**
  - normal katta ise (~brüt 2.681 m<sup>2</sup>), **15 adet işyeri** bulunmaktadır.
- Halen konu bağımsız bölümlerin yer aldığı bölümler her katta tek mekân halinde olup birbirleriyle ortak iç merdivenle irtibatlandırılmış durumdadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların onaylı mimari projeye göre tasarlanan kullanım alanları ile halihazırdaki kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Onaylı Mimari Projeye Göre Net Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )		Halihazırdaki Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
1	250	Bodrum	122	695	3.616
2	251	Bodrum	143		
3	252	Bodrum	48		
4	253	Bodrum	96		
5	254	Bodrum	143		
6	255	Bodrum	143		
7	264	Bodrum	1.080	2.170	
		Zemin	1.090		
8	265	1	97	1.001,50	1.235,96
9	266	1	648		
10	267	1	169		
11	268	1	49		
12	279	1	38,50		
<b>Toplam</b>			<b>3.866,50</b>	<b>3.866,50</b>	<b>4.851,96</b>

- Yapılan tespitler sonucu onaylı mimari projesinden farklı olarak inşa edilen binanın (mevcut uygulamanın) tadilat projesinin hazırlanarak belediye onayına sunulması ve yeni bir tadilat ruhsatı ile bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin düzenlenmesi gerekmektedir.

- Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda belediye yetkilileri -ekspertiz tarihi itibarıyla- tadilat projelerinin henüz kendilerine sunulmadığını belirtmişlerdir.
- Ayrıca onaylı tadilat projesi ve ruhsatını takiben tapu sicil müdürlüğünde kat irtifakının yeniden tesis edilmesi gerekecektir.
- **Yukarıda sıralanan hususlar nedeniyle "bağımsız bölümler bazında" bir değerlendirme yapma imkânı bulunmamaktadır. Bu sebeple ilgili belediye ve Tapu nezdindeki işlemlerin tamamlanması öncesinde değerlemenin,**
  - **Bağımsız bölümlerin toplam arsa paylarının değişmeyeceği noktasından hareketle ve,**
  - **Onaylı projedeki kullanım alanları esas tutularak ve bir bütün halinde** (toplam alan üzerinden)

**yapılması yoluna gidilmiştir.**

**Böylelikle mevcut durumdaki toplam alan esas alınmamakla, toplam değer emniyetli tarafta oluşması amaçlanmıştır.**

- Değerlemede onaylı mimari projeye esas toplam net alanlar (3.866,50 m<sup>2</sup>) dikkate alınmış olup ortak alanların sağladığı avantajlar değere yansıtılmıştır. Bu meyanda projeye göre zemin kattaki 264 nolu bağımsız bölüm ile iç merdivenle irtibatlandırılmış ve sehven "16 nolu işyeri eklentisi" olarak adlandırılmış olan bodrum kattaki 1.080 m<sup>2</sup> alanlı hacmin, 264 nolu bağımsız bölümün eklentisi olduğu kabul edilmiştir.

## 8. İMAR DURUMU <sup>1</sup>

Büyükçekmece Belediyesi imar bürosunda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 17.05.2000 tarih ve 2000/4-2 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Konut Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

**TAKS:** 0,20

**KAKS:** 0,40

**H<sub>max</sub> :** 6,50 m.

**İnşaat Nizamı :** Ayrık

**Kat adedi :** 2

**Çekme mesafeleri:**

Ön ve arka bahçe: 5 m.

Yan bahçe : 3 m.

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

## 9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin lokasyonu, işyerlerinin bina bünyesindeki konumları, kullanım alanları ve inşaî özellikleri dikkate alındığında kullanım seçeneklerinin,

1. **Hipermarket**
2. **Alışveriş merkezi**

şeklinde sıralanması mümkündür.

## 10. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### **Olumlu etkenler:**

- E-5 (D-100) Karayolu üzerinde ve Güzelşehir Vilları yanında konumlu olmaları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti,
- Yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması,
- Yaz aylarındaki yüksek ticari potansiyeli,
- Kat irtifakının kurulmuş; Yapı kullanma izin belgesinin (mevcut durum için) alınmış olması,
- Yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması.

### **Olumsuz etken:**

- Bağımsız bölümlerin proje tadilatı suretiyle yeniden irtifaklandırılması gereği.

## 11.FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

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

### 11.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların yakın çevresinde, E-5 Karayolu üzerinde ve Büyükçekmece bölgesinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

• **Emsal 1 : (Tel: 212 5568274)**

Mimaroba'da E-5 Karayoluna cepheli 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3 katlı showrooma uygun dükkan 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~4.545,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 2 : (Tel: 212 8631797)**

Mimaroba'da E-5 Karayoluna cepheli 1.350 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4 katlı showrooma uygun bina 3.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~2.220,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 3 : (Tel: 537 9596664)**

Mimaroba'da ana cadde üzerinde 725 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.000.000,-USD bedelle satılık. (~2.760,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 4 : (Tel: 0535 717 55 89)**

Kumburgaz Merkezi'nde E-5 Karayolu yanyola cepheli konumda yer alan 45 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 110.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.445,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 5 : (Tel: 532 4277409)**

Mimaroba'da ana cadde üzerinde 330 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3 katlı dükkan 3.800.000,-TL bedelle satılık. (~11.000,-TL/m<sup>2</sup>)

Bu araştırmalardan ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle rapor konusu taşınmazların lokasyonları, bina bünyesindeki konumları, inşai kaliteleri, mimari özellikleri, onaylı mimari projedeki toplam kullanım alanları ile binanın rapor içeriğinde belirtilen standartlarda **tamamlanması durumundaki bir bütün halinde ve arsa payları dahil m<sup>2</sup> birim değeri için 1.725,-TL (\*)** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.



**Buna göre taşınmazların arsa payları dahil değeri,**

**Onaylı projedeki alanları toplamı** : 3.866,50 m<sup>2</sup>

**Arsa payları dahil m<sup>2</sup> birim değeri** : 1.725,-TL olmak üzere

3.866,50 m<sup>2</sup> x 1.725,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **6.670.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*)Bu ortalama birim değerin tesbitinde, bodrum kat da dahil olmak üzere katlar arasındaki şerefiye farkları dikkate alınarak ayrı ayrı değerler saptanmış ve bu değerlerin toplamlarından oluşan tutar toplam alana oranlanmıştır.

### **11.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesinde konu taşınmazlara ait ileriki yıllardaki gelir (kira) ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılmaktadır.

Ancak, binanın natamam durumda olması ve alışveriş merkezinde kira piyasasının henüz oluşmamış olması nedenleriyle **bu yöntemin sağlıklı olarak kullanılması mümkün olmamıştır.**

### **11.3. İkame Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Arsa paylarının değeri**
- b) İnşai yatırımların toplam değeri**

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

#### **a) Arsa paylarının değeri :**

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

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

• **Emsal 1 : (Tel: 0212 4168574)**

Kumburgazda E-5 Karayolu'na cepheli ve imar planında Ticaret + konut alanı olarak belirlenen alanda yer alan, 2.666 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.665.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.000,-TL/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 2 : (Tel: 532 2086330)**

Kumburgazda E-5 Karayolu'na cepheli ve imar planında Ticaret + konut alanı olarak belirlenen alanda yer alan, 4.100 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.750.000,-USD bedelle satılıktır. (~670,-USD/m<sup>2</sup>)

• **Emsal 3 : (Tel: 212 7285564)**

Güzelce'de, E-5 Karayoluna yakın, imar planında Ticaret + konut alanı olarak belirlenen alanda yer alan, 300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 200.000,-TL bedelle satılıktır. (~665,-TL/m<sup>2</sup>)

Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle rapora konu parselin konumu ve üzerinde gerçekleştirilen AVM projesinin mevcudiyeti dikkate alınarak arsa payının **m<sup>2</sup> birim değeri için 300,-TL** hesap ve takdir edilmiştir.

Buna göre rapor konusu taşınmazların arsa paylarının değeri,

8.259,76 m<sup>2</sup> x 300,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **2.475.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**b) İnşai yatırımların değeri:**

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup>** birim bedelleri (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları ile kiracılara teslim standartları dikkate alınarak saptanmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların onaylı mimari projeye göre (kiralabilir)**

**İNşAAT ALANLARI TOPLAMI:** 3.866,50 m<sup>2</sup>

**Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri:** 1.080,-TL

**Kiracılara teslim standardına göre inşai tamamlanma oranı:** % 65 olmak üzere

- **İNşai yatırımların mevcut inşai tamamlanma oranı itibariyle değeri,**

3.866,50 m<sup>2</sup> x 1.080,-TL/m<sup>2</sup> x % 65  $\cong$  (2.714.283) **2.715.000,-TL**

- **İNşai yatırımların tamamlanması durumundaki değeri,**

3.866,50 m<sup>2</sup> x 1.080,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  (4.175.820) **4.175.000,-TL**'dir.

**Özet olarak taşınmazların bir bütün halinde ve ;**

➤ **halihazır durumları itibariyle değeri,**

Arsa paylarının değeri ..... 2.475.000,-TL

İnşai yatırımın değeri ..... 2.715.000,-TL olmak üzere

**TOPLAM 5.190.000,-TL**

➤ **müşteriye teslim anlamındaki tamamlanmaları durumundaki değeri,**

Arsanın değeri ..... 2.475.000,-TL

İnşai yatırımın değeri ..... 4.175.000,-TL olmak üzere

**TOPLAM 6.650.000,-TL'dir.**

#### **11.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi**

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine çok yakındır. **Ancak nihai değer olarak (taşınmazın halihazır fiziksel durumu ve henüz işletmeye açılmamış olması sebepleriyle) "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.**

**Diğer yandan yukarıda da değinildiği üzere Yapı kullanma izin belgesi (iskân ruhsatı) alınmış olmakla birlikte onaylı proje ile uygulama arasında farklılıklar bulunması nedeniyle tadilat projesinin hazırlanarak onaylatılması ve kat irtifakının yenilenmesi gerekmektedir.**

## **12.UZMAN GÖRÜŞÜ**

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

## 13.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Güzelşehir Alışveriş Merkezi** bünyesinde konumlu olan **12 adet natamam bağımsız bölümün** yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, alışveriş merkezinin lokasyonuna, taşınmazların bina bünyesindeki konumlarına, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **projedeki kullanım alanları esas tutularak bir bütün halde** günümüz ekonomik koşullarındaki,

**A. Halihazır durumları itibariyle arsa payları dahil toplam değeri için,**

**5.190.000,-TL** (Beşmilyonyüzdoksanbin Türk Lirası)

(5.190.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*)  $\cong$  **2.940.000,-USD**)

(5.190.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*)  $\cong$  **2.205.000,-Euro**)

**B. Tamamlanmaları durumundaki arsa payları dahil toplam değeri için ise,**

**6.650.000,-TL** (Altımilyonaltıyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(6.650.000,-TL ÷ 1,766 TL/USD (\*)  $\cong$  **3.765.000,-USD**)

(6.650.000,-TL ÷ 2,354 TL/Euro (\*)  $\cong$  **2.825.000,-Euro**)

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların,

Halihazır durumları itibariyle **KDV dahil** toplam değeri 6.124.200,-TL;

Tamamlanmaları durumundaki **KDV dahil** toplam değeri ise 7.847.000,-TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 23 Ocak 2013  
(Ekspertiz Tarihi: 25 Aralık 2012)

Saygılarımızla,  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

**Uygar TOST**  
**Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401681)

**Eki:**

- Konum krokisi
- Uydu görüntüleri
- Tapu Suretleri (12 adet)
- Onaylı mimari proje kat planları (3 sayfa)
- Mevcut kat planları (3 sayfa)
- Yapı ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

**Kıvanç KILVAN**  
**İnşaat Mühendisi**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)



**Konum krokisi**





**Uydu görünümü**


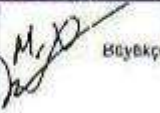




Uydu görünümü

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	GÜZELCE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelği	Yüzölçümü		
	19 IV	444	2	TARLA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
	Sınırı	Planlıdır			Zemin Sistem No : 20410214		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Nitelği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bir. No.
0.00		İŞ YERİ		508/627013	-	-	250
Edinme Sebebi	TANIRCI İELAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı İkon Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünav Değişikliği İşleminde.						
Sahibi	Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geçmiş	Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittici	
Cilt No.	19771	16	1584		06.09.2007	Cilt No.	
Sahife No.	 <b>ERŞİT ÖZBOĞAN</b> Büyükçekmece 1 Bölge Tapu Sicil Müd.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : Tapu senedi belgeleri tükler ile beraber tapu kütüphanesine yatırılmaktadır.            * Tapu Sicil Müdürlüğüne başvuru için 0534451844 Tapu Sicil Müdürlüğüne            başvurulmalıdır.</small>							
ATILIM A.Ş. 2014		Dinle Servisye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Sıra No. 100	




ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçe	BÜYÜKÇEKMECE					
	Mahalle	GÜZELCE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
19 IV	444	2	TARLA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	555.210,38 m <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 20410215			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Blm. No.
9.00		İŞ YERİ		368/627018			251
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tunçali İHLAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı İken Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Orvan Değişikliği İşleminde.					
	Sahibi	Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	19771	16	1585		06.09.2007	Cilt No.	
Sahife No.	 <b>ERİM ÇUNBOĞAN</b> Büyükçekmece 1. Bölge Tapu Sicil Müd.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT: * Mülkiyetin geçişine ilişkin her türlü belgeyi tapu sicilinde kayıtlı olarak göstermek zorundasınız. ** Tapu Sicil Kurumu Hükümeti tarafından verilen tapu sicil bilgileri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih	

ATILIM A.Ş. 2002

Tüm her türlü işlemlere taraf olanlar tarafından basılmıştır.

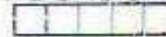
Slovak No 199



li		BÜYÜKÇEKMECE		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
İlçesi		GÜZELCE					
Mahallesi							
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	TARLA	Niteliği	Yüzölçümü		
9 IV	244				ha	555.21	38 m <sup>2</sup> dmp
Planındadır							
Sınırı						Zemin Sistem No : 20410216	
				X			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		İS YERİ		Niteliği		Araç Payı	
0.00						18/627017	
						Blok No	
						Kat No.	
						Bağınca Blm. No.	
						232	
Tamamı İLİLAŞ GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı İKON Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu Kütükleri Üzerinde Değişikliği İçeren İfadenin...							
Eğilme Sebebi							
Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Sahibi							
Girdisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.	
		1771		17		1596	
Sıra No.		Tarih		Gittisi			
		06.09.2007					
Cilt No.		Sıra No.		Tarih		Cilt No.	
Sahife No.		Sıra No.		Tarih		Sahife No.	
Sıra No.		Tarih		Gittisi			
Tarih		Sıra No.		Tarih		Sıra No.	



ATILIM A.Ş. 2008

Dâiri Sicil Müdürlüğü tarafından tasvirlenmiştir.



Sicil No 199



İli		İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf					
İlçesi		BÜYÜKÇEKMECE									
Mahallesi		GÜZELCE									
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü						
9 JV	444	2	TARLA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
					555.210,38 m <sup>2</sup>						
Sınırı		Platondadır		Zemin Sistem No : 20410217							
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağınmaz Bin. No.			
0,00		İŞ YERİ		245/627017				253			
Edinme Söbebi		Tamamen İHLAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı İKRA Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına TİREKİ KİŞİLERİN ÖZVAK DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİNDEN.									
Sahibi		Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gibital					
Cilt No.	19771	17	1557		05.09.2007	Cilt No.					
Sahife No.	 <b>İBRAHİM ÇARBAYRAK</b> Büyükşehir Belediye Başkanı					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih	<small>MBC : Mülkiyet şerhiyle ilgili olarak diğer bir tapu işlemine ilişkin bir işlem yapılmıştır.          --- Tapu Sicil Kurumu Hükümetleri tarafından verilen tapu senedi Tapu Sicil Kurumu (MBC) tarafından          10/10/2007</small>					Tarih					

31.01.2006


Ünvan Sıra No ve İşletmesi belirtilenler geçerlidir.

Sıra No 193









İl		İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf					
İlçesi		BOYUKÇEKMECE									
Mahallesi		GÜZELCE									
Köyü											
Sokağı											
Mevki											
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
9 IV	444	2	TAKLA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	353.210,38				
Sını		Plenudadır		Zemin Sistem No : 20410219							
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bir. No.	
0,00		Ş YERİ		66/627017						255	
LİHİMLİ İHLAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı olan Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği işleminden.											
Edinme Sebebi											
Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Sahibi											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Şahide No.	Sıra No.	Tarih		Gittisi			
		19771	17	1589		06.09.2007					
Cilt No.								Cilt No.			
Şahide No.								Şahide No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
EKİMLERİN İZİNİ ALINMADAN BÜYÜKÇEKMECE 1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.											
NOT: * Arşivdeki dosya aynı tabanlı olarak saklanmıştır. ** İşletme Konusu HAKİMİN gözetiminde tutulmaktadır.											

ATILIM 4 2006

Düzen: Sunmaya İhtiyacı olmayan tarafların hasırınıdır.

Stok No 199



İli		İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf	
İlçesi		BÜYÜKÇEKMECE					
Mahallesi		GÜZELCE					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
9 IV	444	2	TARLA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı				Plansızdır			
Zemlin Sistem No : 20410228							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bagimsiz Birim No.
0,00		Ş YERİ		5048/627017			264
Edinme Sebebi		Tamamen İHLAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı İken Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvanı Değişikliği işleminden.					
Sahibi		Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tem					
Geldisi	Yeremiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	19771	17	1598		06.09.2007	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: 1- Mülkiyetin devri tapu sicilinde kayıtlıdır. 2- Tapu Sicil Kurumu'nun kararına göre tapu sicilinde kayıtlıdır. 3- Tapu Sicil Kurumu'nun kararına göre tapu sicilinde kayıtlıdır.</small>							

ATM-30 A.S. 2006


Dünya Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Sayfa No 199








ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE									
	Mahallesi	GÜZELCE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
	9 IV	444	2	TARLA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
	Sınırı					Plandadır					
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		0,00		Niteliği		Ş YERİ		Arsa Payı		588/627017	
Edinme Sebebi		Tamamı İHLAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı İken Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Cevan Değişikliği işleminden.									
Sahibi		Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi	
Cilt No.		19771		17		1620				06.09.2007	
Sahife No.		Sicil No: 270000 Erkan GÜNBOĞAN Büyükcçekmece 1. Bölge Tapu Sicil Müd.									
Sıra No.											
Tarih		NOT: * Mülkiyet hakkı ve diğer haklar ile yazarın şahsiyetini koruyan hakları saklıdır. ** Tapu Kanunu Madde 27/1 gereğince 1977/1144 sayılı Tapu Sicil Müdürlüğüne gösterilmiştir.									

ATILIM A.Ş. 2020


Düner Sermaye İşçisi tarafından bastırılmıştır

Sicil No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	GÜZELCE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
9 IV	444	2	TARLA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 20410231				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlama Bim. No.	
0,00		Ş YERİ		448/627017			267	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tanımlı İHLAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı İKON Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Övün Değişikliği işleminden.							
	Edinme Sebebi							
Sahibi	Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	19771	17	1601		06.09.2007	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT: * Niteliğin payı ayı. Parsel ile sınırlar için tapu kütüphanesine bakılmalıdır. ** Tabii haklar KEMERLİ tapu ofisinde adres değişikliği ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.								




İl		İSTANBUL		<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotograf	
İlçesi		BÜYÜKÇEKMECE					
Mahallesi		GÜZELCE					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
9 IV	444	2	TARLA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No : 20410232			
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		Ş YERİ		18/527017			268
Edinme Sebebi		<p>Temamı İHLAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı İKEN Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tezvi Kısıtlıların Devras Değişikliği işlemindedir.</p>					
Sahibi		<p>Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</p>					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	19771	17	1602		06.09.2007	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Sahiplerinin</p> <p style="text-align: center;">EREN ÖLÜMBAĞCI</p> <p style="text-align: center;">Büyükderece I. Bölge Tapu Sicil Müd.</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyet parçaları halinde satış işlemi bu belge ile mümkün değildir.  ** Belge Kanun Hükümleri gereğince önceki tapu sicil müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							

ATILMAZ 2004

Devlet Gazeteye (Ticaret) Gazetelerinde Yayımlanır.

Sıra No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
	İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE						
	Mahallesel	GÜZELCE						
	Köyü							
	Sokağı							
	Merkezi							
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
19 IV	444	2	TARLA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	555.210,38 m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 20410243	
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.	
0,00		İŞ YERİ		88/627017	-	-	279	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı İHLAS GAYRİMENKUL YAT. ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı İken Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üvvan Değişikliği İşlemlerinden.						
	Sahibi	Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	GİTİSİ		
Cilt No.	19771	17	1613		06.09.2007		Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile birlikte devredilebilir ve ipotekli olabilir.</p> <p>** Bölge Kurumu Hükümeti tarafından onay edilmiş Tapu Sicil Müdürlüğüne kayıtlıdır.</p>								

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşlemleri tarafından hazırlanmıştır.

Stok No 199



**YAPILANISATI**

Ruhsat Tekip No: **000000000004**

1. Kuruluşun kuruluş adı <b>Kumuluşcu Zehra</b> <b>Bahçelievler</b> <b>Belediyesi</b>		2. Kuruluşun kuruluş tarihi <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Eski <input type="checkbox"/> Kuruluş <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi <b>23.02.2004</b>	4. Akademi no <b>2004-B/5</b>
5. Proje no <b>5</b>		6. Ada no <b>444</b>		7. Parsel no <b>2</b>	
8. İmar planı onay tarihi <b>07.05.2000</b>		9. Parçeleasyon planı onay tarihi <b>01.08.2000</b>		10. İmar durumu tarih ve no <b>10.04.2000-415</b>	
11. Parsel inkişaf planı tarih ve onay no <b>Ticresat 4 Kona - 555 210</b>		12. Tapu sicil bilgileri tarih ve no <b>B. Çelmece Tapu Sicil</b>		13. Tapu sicil bilgileri tarih ve no <b>02.06.2000-9114</b>	
14. Zemin etki onay tarihi <b>22.08.2003</b>		15. ÇED rapor onay tarihi <b>22.08.2003</b>		16. Planlama raporu tarihi <b>22.08.2003</b>	

YAPI SAHİBİNİN		YAPIMÜTEAHHİNİN		ŞANTİYE ŞERHİNİN	
18. Adı soyadı, ünvanı <b>İHLAS HOLDING</b> <b>A.Ş. VE MEK</b>		24. Adı soyadı, ünvanı <b>İHLAS HOLDING</b> <b>A.Ş.</b>		25. Adı soyadı, ünvanı <b>-</b>	
19. Oda no <b>Marmara Kurumlar</b> <b>470003104</b>		26. Kurum adı no <b>Marmara Kurumlar</b> <b>470003104</b>		27. Oda no <b>-</b>	
20. Yığılma no <b>470003104</b>		28. Şantiye alan no <b>4400309</b> <b>KOZ Sİ. VE Sİ. 2003</b>		29. Şantiye alan no <b>-</b>	
21. Adres <b>Bahçelievler Mah.</b> <b>E.5. Kağıt</b> <b>Kumuluşcu</b>		30. Adres <b>29 Ekim cad. No:23</b> <b>Kenibucak - İst.</b>		31. Adres <b>-</b>	

42. Yığınla bölünme alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Alınan Alan</b>	43. İmar alanı (m <sup>2</sup> )	44. Yığınla alan (m <sup>2</sup> )	45. Döner alan (m <sup>2</sup> )	46. Yığınla alan (m <sup>2</sup> )	47. Yığınla alan (m <sup>2</sup> )	48. Yığınla alan (m <sup>2</sup> )
<b>2680.95</b>			<b>1</b>	<b>29</b>	<b>2680.95</b>	<b>2680.95</b>
<b>6</b>	<b>2680.95</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>7392.95</b>	<b>7392.95</b>
<b>9</b>	<b>2356.00</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>14</b>	<b>2356.00</b>	<b>6.50</b>	<b>4.50</b>	<b>3.50</b>	<b>III</b>	<b>II</b>
<b>7</b>	<b>7312.95</b>	<b>264.000.000</b>	<b>1.95193800000</b>	<b>2.776.051500000</b>	<b>4777.790.700.000</b>	

**YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER**

<b>15. İZLİM SİSTEMİ</b> <input checked="" type="checkbox"/> Üstten çekim katlar <input type="checkbox"/> Dış çekim katları <input type="checkbox"/> İç çekim katları <input type="checkbox"/> Dış çekim katları <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kırım	<b>17. TESİSATLAR</b> <input type="checkbox"/> Yarı otomatik <input type="checkbox"/> Hava otomatik <input checked="" type="checkbox"/> Karotasyon <input type="checkbox"/> Pasajlar <input type="checkbox"/> Anzara <b>18. SİCEK SÜ</b> Tavan Sıkı <input type="checkbox"/> Yalıtımlı <input type="checkbox"/> Yalıtımlı <input type="checkbox"/> Döşeme <input type="checkbox"/> Sırt <input type="checkbox"/> LPS <input type="checkbox"/> Kırım <input type="checkbox"/> Pasaj <input type="checkbox"/> Çerçeve kapama <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Mafiyat <input type="checkbox"/> Kırım <input type="checkbox"/> Tavan <input type="checkbox"/>	<b>19. DİĞER KULLANILAN ALANLAR</b> <input checked="" type="checkbox"/> Çim <input checked="" type="checkbox"/> Sığırak <input type="checkbox"/> Çim <input type="checkbox"/> İnşaat malzemesi <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Çakıl depo <input type="checkbox"/> Çakıl depo <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kırım bariyeri <input type="checkbox"/> Sıkı kırım <input checked="" type="checkbox"/> Makine Dairesi	<b>20. YANM SİSTEMLERİ</b> <input type="checkbox"/> Yığınla (Kafli) <input checked="" type="checkbox"/> Yığınla (Kafli) <input type="checkbox"/> Yığınla <input checked="" type="checkbox"/> Yığınla <input type="checkbox"/> Yığınla <input type="checkbox"/> Yığınla <input type="checkbox"/> Yığınla	<b>21. KULLANILAN MALZEME</b> <input type="checkbox"/> Beton <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kırık <input type="checkbox"/> Duvar <b>22. DİĞERLER</b> <input checked="" type="checkbox"/> Pasaj <input type="checkbox"/> Mafiyat <input type="checkbox"/> Kırım <input type="checkbox"/> Anzara
---	--	--	--	---

**YAPI PROJELERİ**

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda no	76. İmar no	77. Oda no	78. Adres
<b>23.02.2004</b>	<b>MUSTAFA İSLAK</b>	<b>26670</b>	<b>34.4352</b>	<b>54/01/01</b>	<b>Bahçelievler A.Ş.</b> <b>Kumuluşcu</b>
<b>23.02.2004</b>	<b>Hasan Tamer Kozluca</b>	<b>43209</b>	<b>34.0478</b>	<b>P/12</b>	<b>29 Ekim cad. No:23</b> <b>Bahçelievler - İst.</b>
<b>23.01.2004</b>	<b>Saban YILMAZ</b>	<b>10335</b>	<b>34.34</b>	<b>02.02.2004</b>	<b>İst. 2. mah. 88. 56. No:15</b> <b>Bahçelievler - İst.</b>
<b>23.01.2004</b>	<b>KARAF KAYA</b>	<b>38706</b>	<b>103</b>		<b>İst. 2. mah. 88. 56. No:15</b> <b>Hasan Bahçelievler - İst.</b>



2012/2728

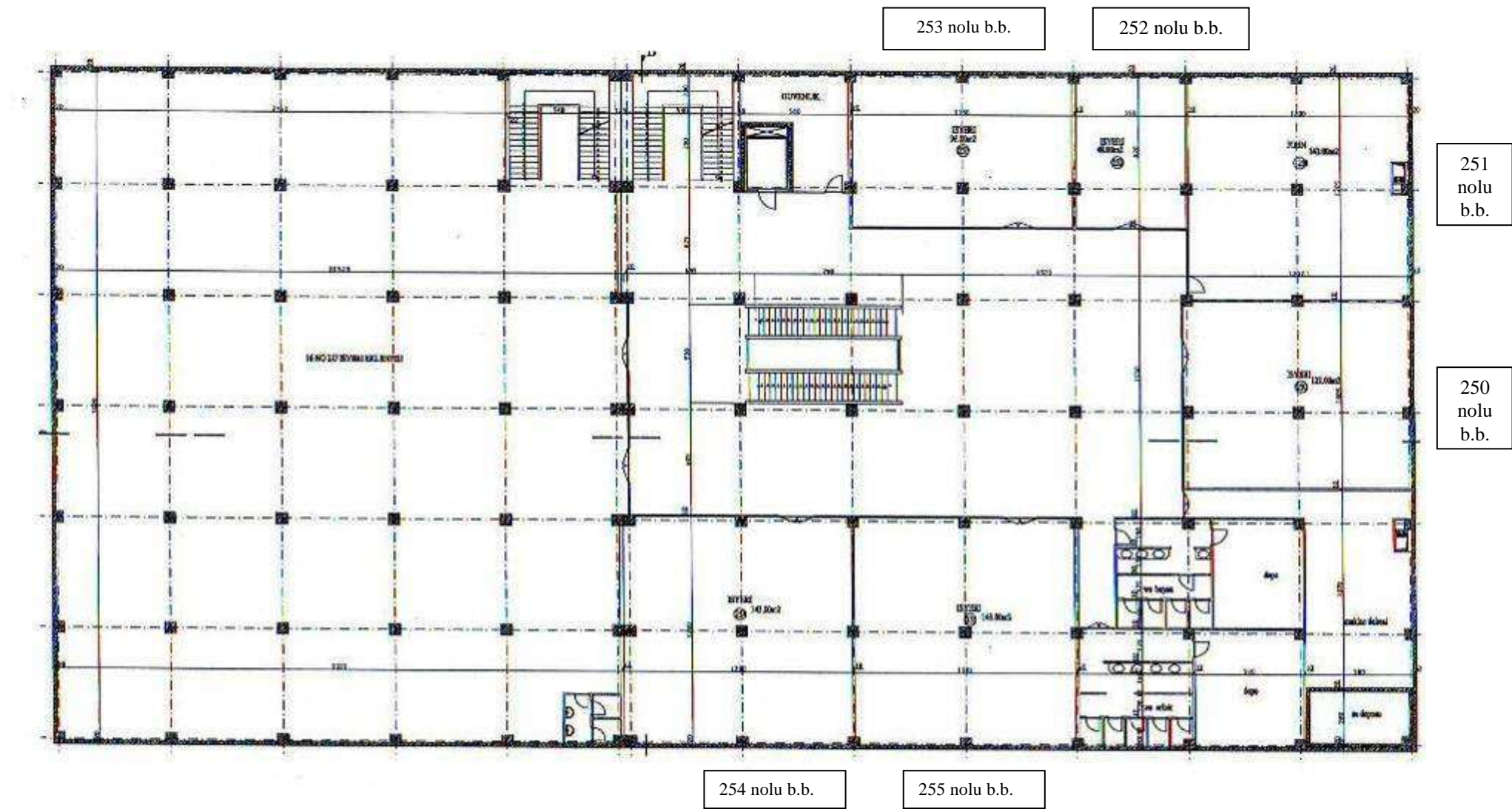


### YAKIN KULLANIM ZİMMİ BELGESİ

1. Sağlık Kurumu Adı: <b>AKOĞLU SAĞLIK EĞİTİM ENSTİTÜSÜ</b>		2. Sağlık Kurumu Türü: <input type="checkbox"/> 1. Sağlık Kurumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Sağlık Kurumu		3. Sağlık Kurumu Adresi: <b>3-B. Ekim 2009</b>		4. Sağlık Kurumu No: <b>CCG9/163</b>	
5. Hastanın Adı: <b>MEHMET AKOĞLU</b>		6. Hastanın Doğum Tarihi: <b>15.02.2009</b>		7. Hastanın Doğum Yeri: <b>İSTANBUL</b>		8. Hastanın Kimliği: <input type="checkbox"/> 1. Kimliği <input checked="" type="checkbox"/> 2. Kimliği	
9. Hastanın Durumu: <b>Yeni</b>		10. Hastanın Yaşı: <b>10</b>		11. Hastanın Cinsiyeti: <input type="checkbox"/> 1. Cinsiyeti <input checked="" type="checkbox"/> 2. Cinsiyeti		12. Hastanın Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
13. Hastanın Tanı: <b>AKUT İNFEKSİYÖZ MENENJİT</b>		14. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		15. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		16. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
17. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		18. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		19. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		20. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
21. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		22. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		23. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		24. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
25. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		26. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		27. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		28. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
29. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		30. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		31. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		32. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
33. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		34. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		35. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		36. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
37. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		38. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		39. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		40. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
41. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		42. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		43. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		44. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
45. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		46. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		47. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		48. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
49. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		50. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		51. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		52. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
53. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		54. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		55. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		56. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
57. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		58. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		59. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		60. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
61. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		62. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		63. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		64. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
65. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		66. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		67. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		68. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
69. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		70. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		71. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		72. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
73. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		74. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		75. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		76. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
77. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		78. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		79. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		80. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
81. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		82. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		83. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		84. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
85. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		86. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		87. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		88. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
89. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		90. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		91. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		92. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
93. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		94. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		95. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		96. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	
97. Hastanın Tanı Durumu: <b>Yeni</b>		98. Hastanın Tanı Tarihi: <b>15.02.2009</b>		99. Hastanın Tanı Yeri: <b>İSTANBUL</b>		100. Hastanın Tanı Durumu: <input type="checkbox"/> 1. Durumu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Durumu	





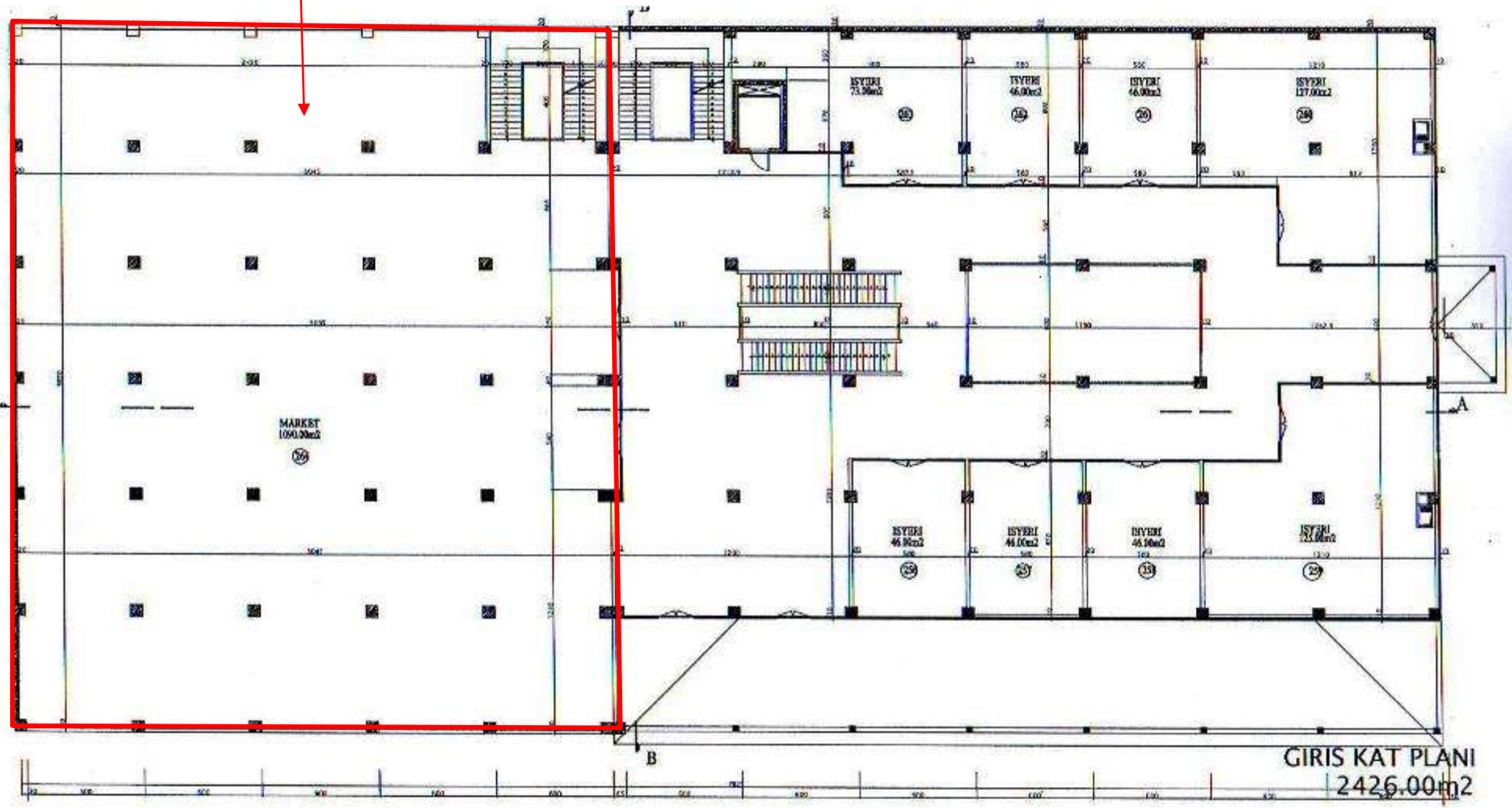


Badrum Kat  
(onaylı proje)

Onaylı Mimari Proje – Bodrum Kat Planı

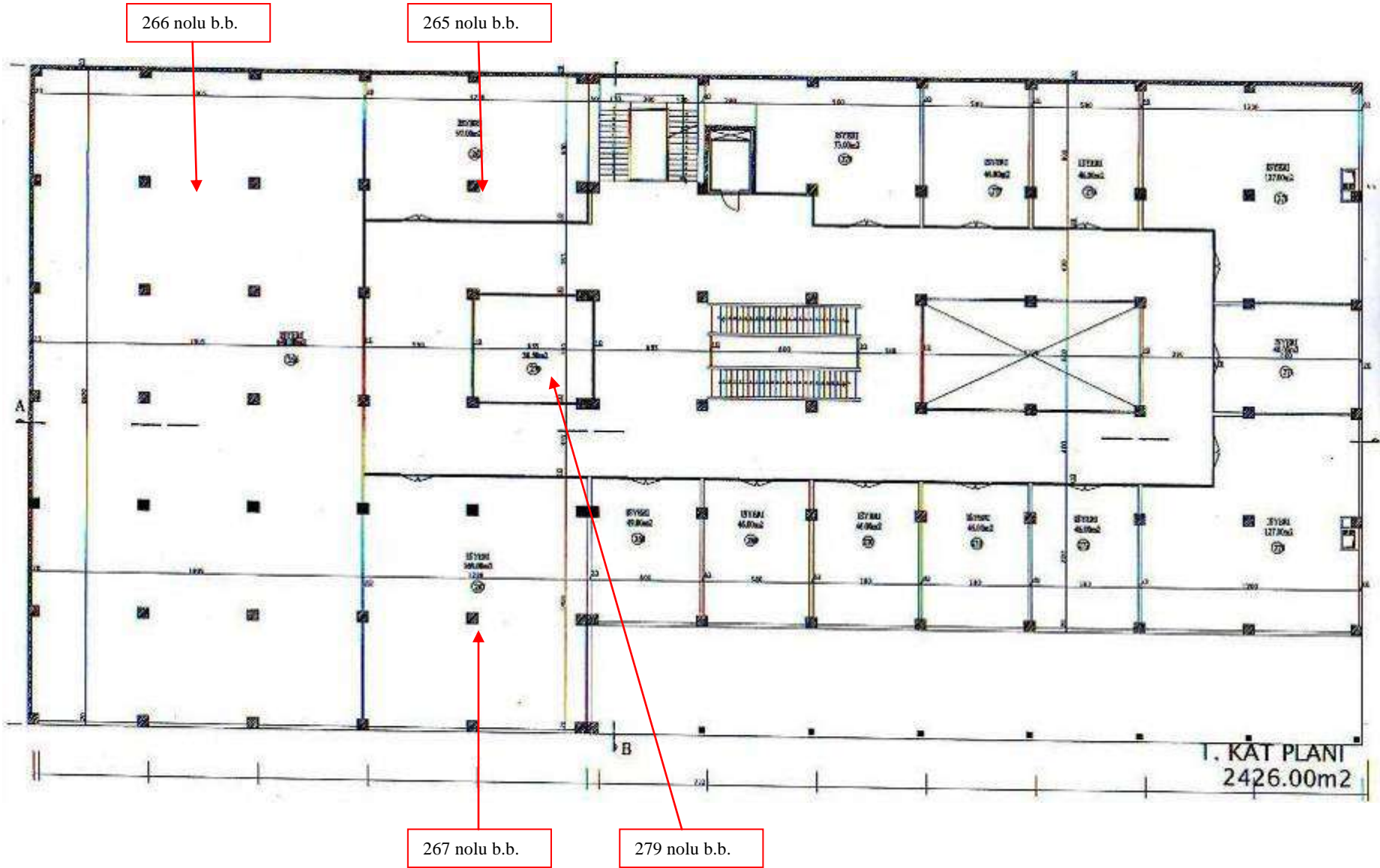


264 nolu b.b.

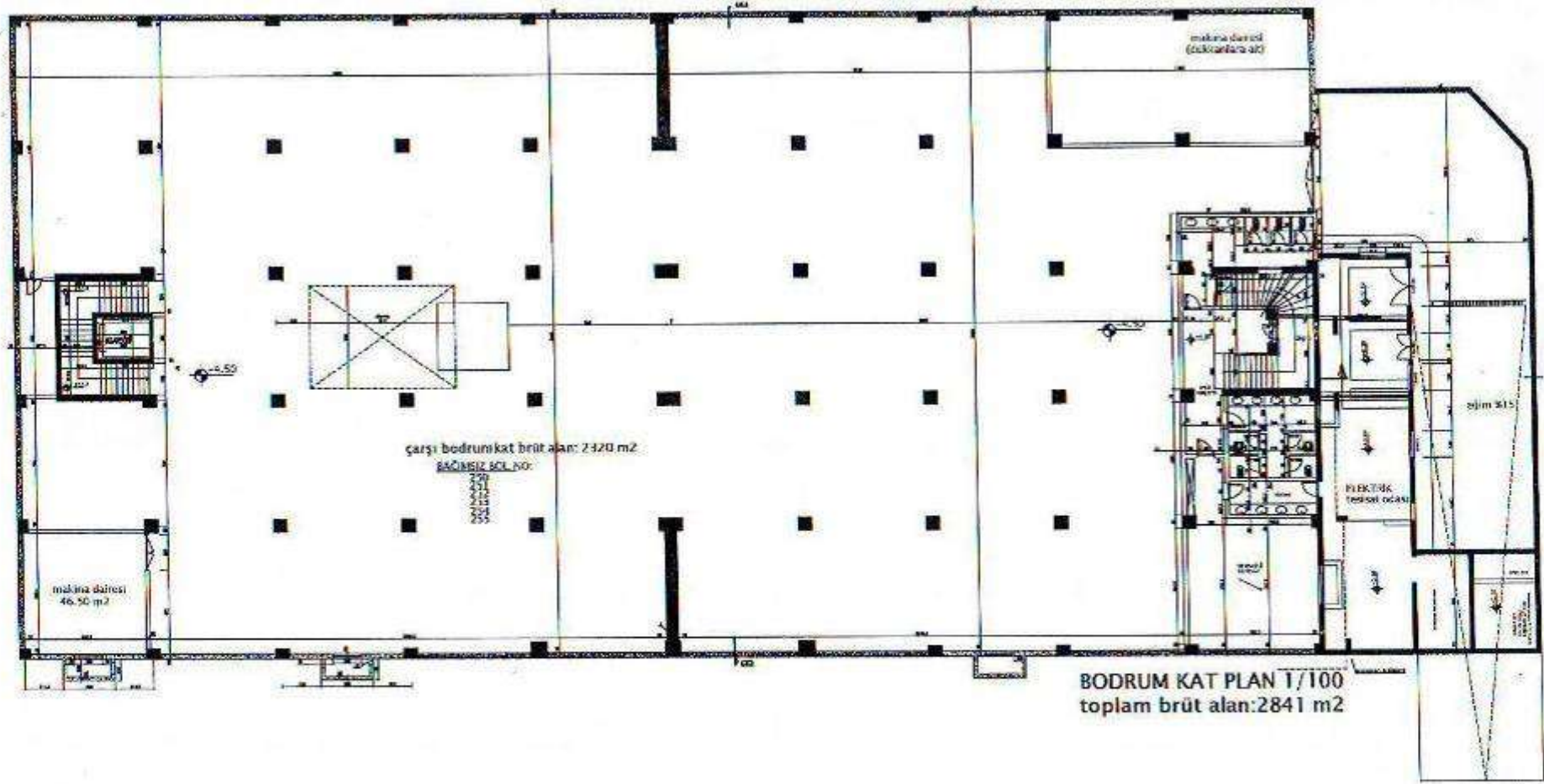


Onaylı Mimari Proje – Zemin Kat Planı

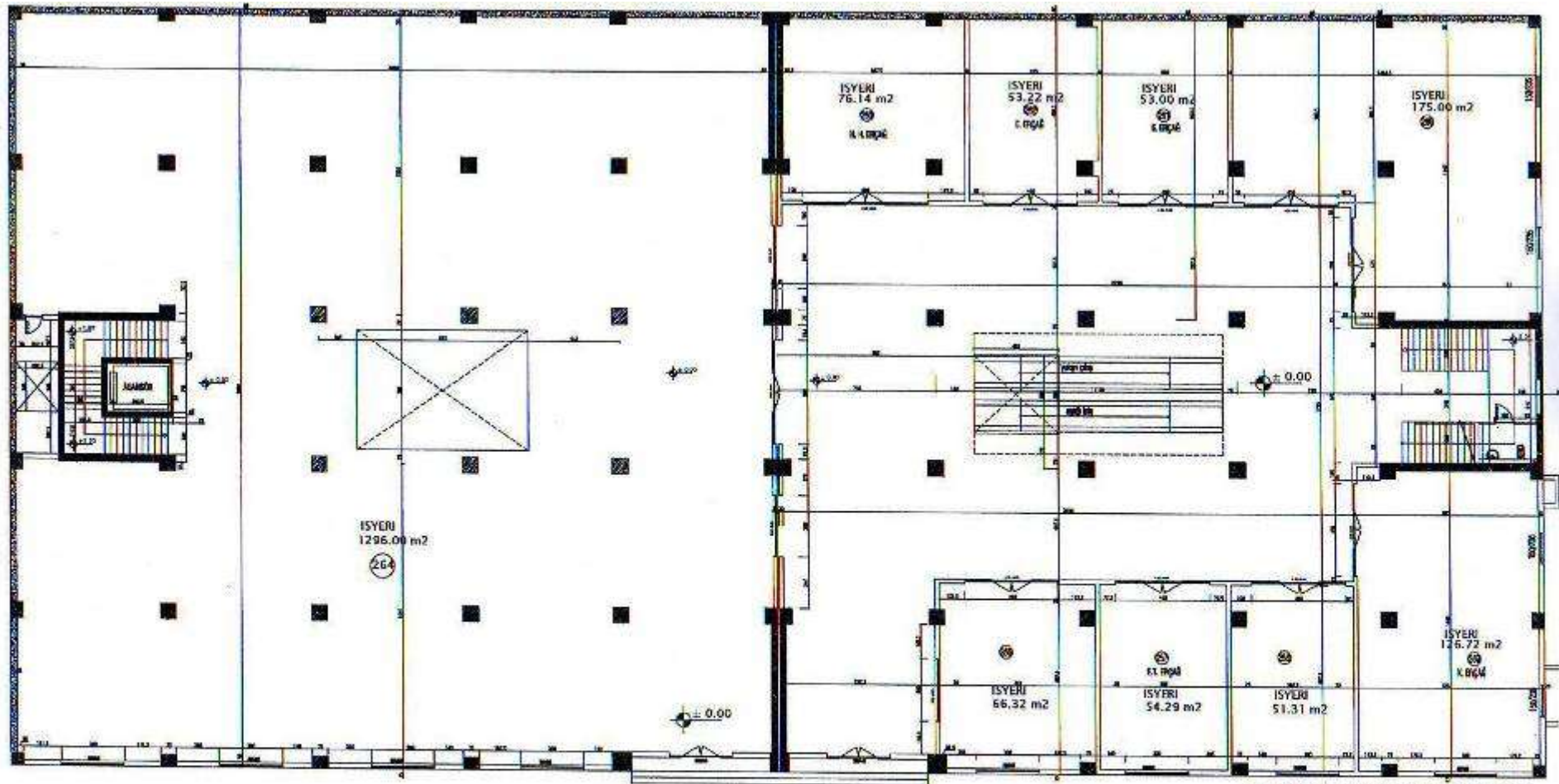




Onaylı Mimari Proje – 1. Kat Planı



Mevcut durumdaki bodrum kat planı

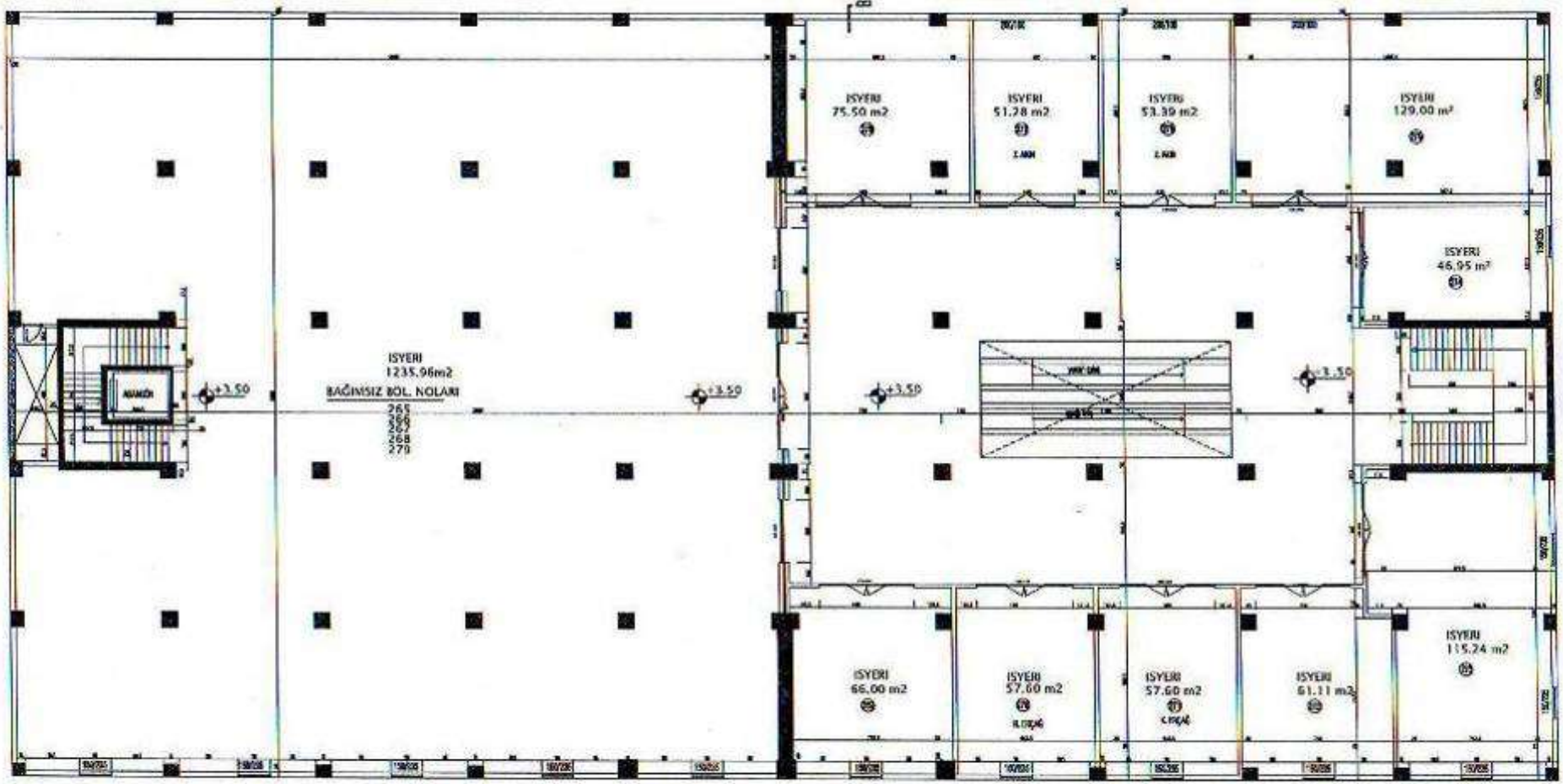


ZEMİN KAT PLANI 1/100  
toplam brüt alan:2681 m2

Mevcut

Mevcut durumdaki zemin kat planı





1. KAT PLANI 1/100  
toplam brüt alan:2681 m²

Mevcut

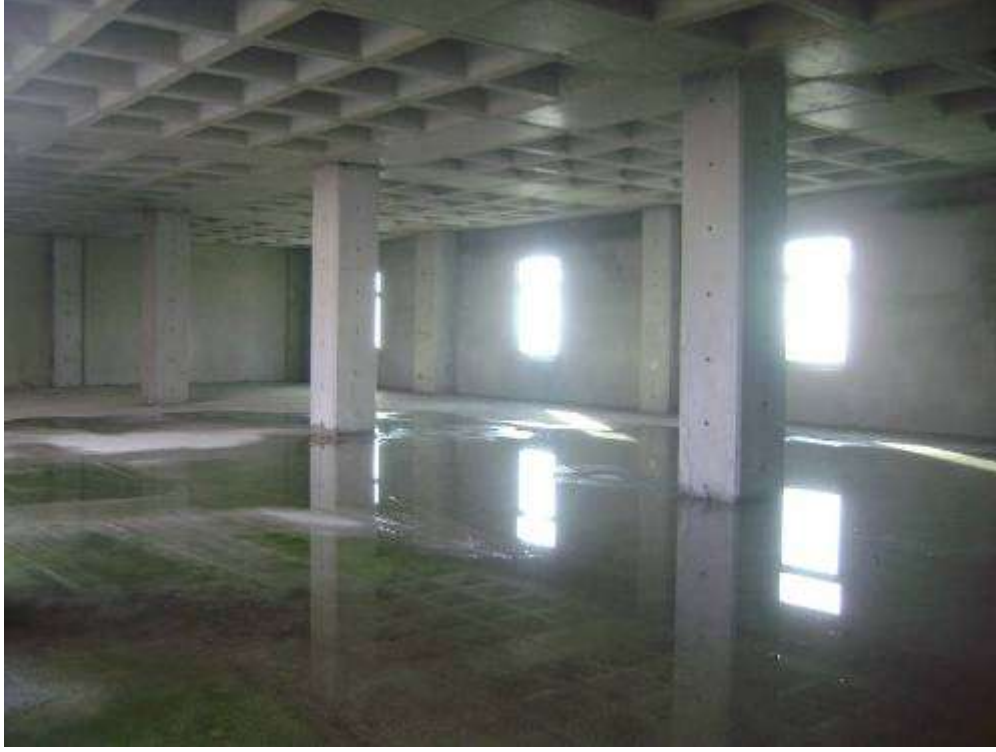
Mevcut durumdaki normal kat planı



**Güzelşehir AVM'nin görünümü**

**Bağımsız bölümlerin görünüşleri**



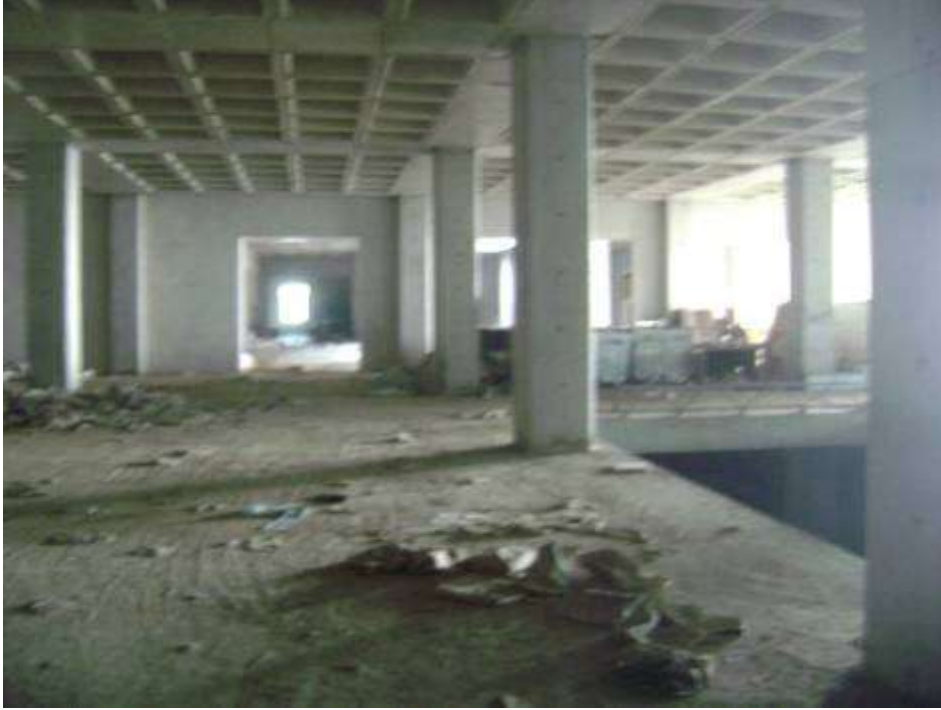


**Bağımsız bölümlerin görünüşleri**





**Bağımsız bölümlerin görünüşleri**



**Bağımsız bölümlerin görünüşleri**





## ÖZGEÇMİŞ

<b>Adı Soyadı</b>	: M. Kivanç KILVAN
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: İstanbul, 06.11.1973
<b>Medeni Hali</b>	: Evli
<b>SPK Lisans Belgesi tarih ve No</b>	: <b>14 Nisan 2003 / 400114</b>
<b>Mesleği</b>	: İnşaat Mühendisi
<b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>	: 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 <b>Yedek Subay</b>	: Ağustos 1997 – Kasım 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; <b>Değerleme Uzmanı</b>	: Nisan 1999 - Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; <b>Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	: Ocak 2005 - ...



## ÖZGEÇMİŞ

<b>Adı Soyadı</b>	: Uygur TOST
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: Kocaeli, 02.01.1979
<b>Medeni Hali</b>	: Evli
<b>SPK Lisans Belgesi tarih ve No</b>	: <b>01 Nisan 2011 / 401681</b>
<b>Mesleği</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
<b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>	: Yıldız Teknik Üniversitesi / 2002

### Mesleki Tecrübe

Eskidji Gayrimenkul – İstanbul; <b>Gayrimenkul Danışmanı</b>	: Mart 2004 – Ekim 2004
Colliers International- İstanbul; <b>Yatırım Danışmanı</b>	: Ocak 2005 - Mayıs 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. <b>Değerleme Uzmanı</b>	: Mayıs 2005 - ...

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TÖKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401681

**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

**Uygar TOST**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay 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 Kreş 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 (Yarımcı)	2179	1	Parsel
14	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2180	1	Parsel
15	Kocaeli	Körfez (Yarımcı)	2181	1	Parsel

 **LOTUS**  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat:38  
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: 272118/0101 Mers: 08170010000000000000  
Büyükdere Yö. 470 000 0000 (Çakırlıçay Sarmaya) 0212 311 706 01 TL





