



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESENYURT / İSTANBUL

(19 adet daire)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2014 / 3059

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ.....	3
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	8
6.1. TAPU KAYITLARI	8
6.2. TAPU TAKYİDATI (YEŞİL GYO A.Ş. HİSSESİ)	11
8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	13
8.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	13
8.2. BÖLGE ANALİZİ	13
8.3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
8.4. ULAŞIM.....	15
9. İNNOVİA PROJESİ	16
10. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ	20
10.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	20
10.2. AÇIKLAMALAR	21
11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
12. DEĞERLENDİRME.....	22
13. FİYATLANDIRMA.....	23
13.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	23
13.2. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	26
13.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	28
13.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	29
14. SONUÇ.....	31

1. RAPOR ÖZETİ

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, No:23
Innovia Projesi, 1. Etap
(2949 Ada, 7 nolu parsel), 19 adet daire
Esenyurt / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 442 – 2014/020 no ile
- DEĞERLEME TARİHİ** : 28 Aralık 2014
- RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014
- DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 19 adet daire
- DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet/Tam mülkiyet
- TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz Köyü,
2949 ada, 7 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
- İMAR DURUMU ÖZETİ** : "Ticaret+Konut Alanı", Kaks:2,50, Taks:0,40
(Bkz. İmar Durumu)
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 19 adet dairenin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İNNOVIA PROJESİ 1. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 19 ADET DAİRENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	5.355.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Öznur AKTULAN (SPK Lisans Belge No: 401665)

2. RAPOR BİLGİLERİ

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRES** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, No:23
İnnovia Projesi, 1. Etap
(2949 Ada, 7 nolu parsel), 19 adet daire
Esenyurt / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 442 – 2014/020 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 442
- RAPOR NO** : 2014/3059
- DEĞERLEME TARİHİ** : 28 Aralık 2014
- RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan 19 adet dairenin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114
Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

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

RAPOR TARİHİ	03.10.2011	23.01.2013
RAPOR NUMARASI	2011/2929	2012/2720
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	13.365.000 (58 adet daire için)	12.400.000 (56 adet daire için)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15 Topkapı - Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	: (212) 709 37 45
FAKS NO	: (212) 353 09 09
KURULUŞ TARİHİ	: 23.12.1997
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 235.115.706,01-TL
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Tekirdağ ili, Merkez ilçesi, Barbaros köyü, Tavanlıçeşme mevki, 201 ada1 nolu ile 8103 ve 8104 no'lu parseller (toplam 8.166 m² yüzölçümlü 3 adet arsa)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt mahallesi, 2945 ada, 37 ve 38 nolu parsellerde toplam 21.069,45 m² hisse
- İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parseldeki Güzelşehir projesindeki alışveriş merkezi'nde 12 adet natamam işyeri
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ekşinoz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta 19 adet daire (16 adedi tam, 3 adedi hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Eşkinöz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'taki 1.155 m² kullanım alanlı kreş binasında %70 pay
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, eşkinöz köyü, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 parsel'de inşa edilen İnnovia projesi 1. etap'ta (771 m² kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen İnnovia projesi 2. etap'ta toplam 56 adet daire (51 adedi tam, 5 adedi hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilen İnnovia Projesi 2. etap'ta toplam 171 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etap'ta 176 adet daire (167 adedi tam, 9 adet hisseli)
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2011 Sokak, 2945 ada, 35 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 3. etap'ta 41 adet ticari ünite
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etap'ta 5.281 adet daire
- İstanbul ili, Esenyurt, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 49 nolu parsel üzerinde geliştirilen İnnovia projesi 4. etap'ta 121 adet ticari ünite
- Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Belen Köyü Körfez projesinde toplam 121.014 m² yüzölçümüne sahip 20 adet parsel (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m²),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesinde, toplam 59.900,22 m² yüzölçümüne sahip 7 adet parsel
- İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu üzerinde konumlu Yeşil Plaza binasında %50 hisse

5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

İLİ - İLÇESİ : İstanbul – Esenyurt
KÖYÜ : Ekşinoz

PAFTA NO : ---

ADA NO : 2949

PARSEL NO : 7

YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 58.240,13

ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : B.A.K. 7 blok bina sosyal tesis kafe ve arsası (*)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup tapu listesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kat No	Daire No	Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Malik	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)
1	1A	18	77	KONUT	43	4208	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	91792/145600325	36,72
2	2B	3	15	KONUT	45	4379	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	138216/145600325	55,29

3	3A	ZEMİN	2	KONUT	45	4443	ESENYURT BELEDİYESİ (20951/160373) YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (42437/160373) YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.(19192/160373) HASAN KUZ : ABDULLAH LÜTFÜ Oğlu (21134/801865) ZİYA KUZ : ABDULLAH LÜTFÜ Oğlu (21134/801865) HALİM ŞEVKİ KUZ : ABDULLAH LÜTFÜ Oğlu (21134/801865) İBRAHİM ÖZİŞÇİ : MUZAFFER Oğlu (48657/160373) SEZEN HARAÇCI : KEMAL Oğlu (3151/160373) AHMET ŞAKA : MEHMET EMİN Oğlu (4851/160373) FAHRİ KUZ : ABDULLAH LÜTFÜ Oğlu (21134/801865) DUDU DEMİRTAŞ : ABDULLAH LÜTFÜ Kızı (21134/801865)	160373/145600325	64,15
4	3B	3	15	KONUT	46	4534	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	138216/145600325	55,29
5	3B	6	27	KONUT	46	4546	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (44683/69108) SÜLEYMAN TOYGARTEPE : HASAN YAŞAR Oğlu (24425/69108)	138216/145600325	55,29
6	3B	7	33	KONUT	46	4552	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	163538/145600325	65,42
7	3B	14	58	KONUT	47	4577	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (22157/45896) EREN YAŞAR : ENVER Oğlu (71217/183584) OLGA YAŞAR : NİKOLAY Kızı (23739/183584)	91792/145600325	36,72

8	4A	9	39	KONUT	47	4635	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	107618/145600325	43,05
9	4B	3	13	KONUT	48	4685	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	107618/145600325	43,05
10	4B	10	42	KONUT	48	4714	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	107618/145600325	43,05
11	5A	6	27	KONUT	49	4813	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	107618/145600325	43,05
12	6B	ZEMİN	2	KONUT	51	4978	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	138216/145600325	55,29
13	6B	1	6	KONUT	51	4982	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	138216/145600325	55,29
14	6B	7	29	KONUT	51	5005	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	138216/145600325	55,29
15	6B	12	52	KONUT	51	5028	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	163538/145600325	65,42
16	7A	18	73	KONUT	52	5125	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150877/145600325	60,35
17	7A	18	74	KONUT	52	5126	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	150877/145600325	60,35
18	7A	18	75	KONUT	52	5127	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	91792/145600325	36,72
19	7A	18	76	KONUT	52	5128	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	91792/145600325	36,72

6.2. Tapu Takyidatı (Yeşil GYO A.Ş. Hissesi)

Yeşil GYO tarafından alınan 19.12.2014 tarihli takyidat yazıları cd halinde dijital olarak ekte sunulmuş olup taşınmazların bir kısmı üzerinde ipotek şerhleri ile resmi kurumlara ait (BEDAŞ) irtifak haklarının bulunduğu görülmüştür.

6.3. Takyidat Açıklamaları

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

Resmi kurumlara (BEDAŞ vb.) ait irtifak hakları da taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

- 1) **Kaks:** 2,50
- 2) **Taks:** 0,40
- 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.
- 4) Toppluştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;
 - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.
 - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.

- Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.
- Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.
- Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez. Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.
- Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu;
 - Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,
 - Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,
 - Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve
 - Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

7.2. İmar dosyası incelemesi

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2949 ada, 7 nolu parsel için düzenlenmiş olan 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı **218.630 m²** 'dir.

7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

7.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

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

7.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri (Yeşil GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller)

Rapor konu taşınmazlarda son 3 yıllık dönem içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

7.5.2. Belediye Bilgileri

7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır.

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

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan İnnovia 1. Etap bünyesinde konumlu olan **19 adet daire**dir.

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

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

8.2. Bölge Analizi

İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir 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, Fi-Tower ve İnnovia gibi konut projeleri ile Okyanus Koleji, Fatih Üniversitesi, Beykent Üniversitesi gibi eğitim kuruluşlarının yanı sıra Migros, Real, Carrefour, Beylicium, Marka City, Marmara Park gibi büyük alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir bölge haline gelmiştir.

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

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

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

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

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

8.4. Ulaşım

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

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

sağlanmaktadır.

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

9. İNNOVIA PROJESİ

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

Halihazırda;

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

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

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

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

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

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

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

Innovia Projesi 1. Etap:

58.240,13 m² yüzölçümlü olan 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir.

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

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

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

Daire Tipi	Kullanım Alanı (m ²)		Mimari Proporsiyon
	Brüt	Net	
1 + 1 A	96	67,3	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 AT	143	107,8	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 B	105	73,2	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, WC ve banyo-WC
1 + 1 C	91	61,1	Antre, salon, mutfak, oda ve banyo-WC
1 + 1 CT	108	78	Antre, salon, mutfak, oda, banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 D	84	55,4	Antre, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 DT	91	62,1	Antre, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası banyo-WC ve teras
1 + 1 F	92	61,1	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 FT	116	84,7	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, banyo-WC ve 2 adet teras
1 + 1 G	85	55,3	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası ve banyo-WC
1 + 1 GT	92	61,6	Antre, hol, salon, mutfak, oda, ebeveyn soyunma odası, banyo-WC ve teras
1 + 1 H	101	69,2	Antre, hol, salon, mutfak, oda, soyunma odası, banyo-WC ve çamaşır odası
2 + 1 A	143	106,8	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve çamaşır odası
2 + 1 B	158	114,8	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC
2 + 1 BT	170	129,30	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve teras
2 + 1 E	108	76,5	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC
2 + 1 F	116	82	Antre, hol, salon, mutfak, 1 adet oda, ebeveyn süiti, banyo-WC ve çamaşır odası
3 + 1 A	170	128,2	Antre, hol, salon, mutfak, 2 adet oda, ebeveyn süiti ve banyo-WC

- İnnovia Projesi 1. etabının bünyesinde,
 - Açık ve Kapalı yüzme havuzu, jakuzi
 - Seyir ve güneşlenme terasları
 - Yürüme, koşu ve bisiklet yolları
 - Şelale
 - Çocuk oyun alanı ve havuzu
 - Fitnesscenter
 - Açık ve kapalı spor alanları
 - Tenis kortu
 - Basketbol sahası
 - Mini futbol sahası ve mini golf
 - Plaj voleybolu
 - Sauna ve Türk hamamı
 - Sosyal tesis ve ticaret üniteleri
 - Açık ve kapalı otopark
 - 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi

bulunmaktadır.

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

10. YAPILARIN ÖZELLİKLERİ

10.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

10.2. AÇIKLAMALAR

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

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	DAİRE NO	ODA SAYISI	KULLANIM ALANI (BRÜT M ²)
1	1.BLOK	18	1A77	1+1	96
2	2.BLOK	3	2B15	2+1	143
3	3.BLOK	ZEMİN	3A2	2+1	175
4	3.BLOK	3	3B15	2+1	143
5	3.BLOK	6	3B27	2+1	143
6	3.BLOK	7	3B33	3+1	170
7	3.BLOK	14	3B58	1+1	96
8	4.BLOK	9	4A39	2+1	116
9	4.BLOK	3	4B13	2+1	116
10	4.BLOK	10	4B42	2+1	116
11	5.BLOK	6	5A27	2+1	116
12	6.BLOK	ZEMİN	6B2	2+1	143
13	6.BLOK	1	6B6	2+1	143
14	6.BLOK	7	6B29	2+1	143
15	6.BLOK	12	6B52	3+1	170
16	7.BLOK	18	7A73	2+1	158
17	7.BLOK	18	7A74	2+1	158
18	7.BLOK	18	7A75	1+1	96
19	7.BLOK	18	7A76	1+1	96
TOPLAM					2.537

- Mahal listesi ve teknik spesifikasyon özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

Mahal listesi

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

Teknik Spesifikasyon

Elektrik tesisatı

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

Mekanik tesisat

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

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken :

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

13. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

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

13.1. 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* vb.) pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0212 854 33 99)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 18. katında konumlu 96 m² kullanım alanlı ve 1+1 kullanımlı daire 200.000,-TL bedelle satılıktır. (~**2.083,-TL/m²**)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0530 041 28 41)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun yüksek giriş katında konumlu 108 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 251.000,-TL bedelle satılıktır. (~**2.324,-TL/m²**)
- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi:0212 852 55 34)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 15. katında konumlu 158 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 315.000,-TL bedelle satılıktır. (~**1.994,-TL/m²**)
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi:0532 652 21 97)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun bahçe katında konumlu 170 m² kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 330.000,-TL bedelle satılıktır. (~**1.941,-TL/m²**)

- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0212 854 00 58)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 6. katında konumlu 170 m² kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 385.000,-TL bedelle satılıktır. (~**2.265,-TL/m²**)
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi:0530 902 50 40)
İstanbul Evleri 2. Etap bünyesinde yer alan bloğun bahçe katında konumlu 120 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 295.000,-TL bedelle satılıktır. (~**2.458,-TL/m²**)
- **Emsal 7 :** (Emlak Ofisi:0530 041 28 41)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 8. katında konumlu 143 m² kullanım alanlı ve 1+1 kullanımlı daire 1.300,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**9,-TL/m²**)
- **Emsal 8 :** (Sahibinden:0532 238 19 60)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 18. katında konumlu 96 m² kullanım alanlı ve 2+1 kullanımlı daire 1.100,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**11,-TL/m²**)
- **Emsal 9 :** (Emlak Ofisi:0212 854 33 99)
İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde yer alan bloğun 11. katında konumlu 170 m² kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 1.600,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~**9,-TL/m²**)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 1.900-2.500,-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Ortalama m² birim değer ise pazarlık payı da dikkate alınarak 2.150,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların takdir olunan m² birim ve toplam değerleri ekteki tablo halinde sunulmuştur.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise dairelerin rayiç kira değerlerinin ortalama 6-10 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup pazarlık payı da dikkate alınarak ortalama m² birim değer 8,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

Ulaşılan Sonuç

Bu tespitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak "**İnnovia 1. Etap Projesi**" bünyesinde konumlu olan rapora konu dairelerin takdir olunan arsa payı değerleri ve arsa payı dahil satış değerleri ile kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	KAT NO	DAİRE NO	ODA SAYISI	KULLANIM ALANI (BRÜT M2)	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI MİKTARI (M2)	ARSA PAYI M2 BİRİM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN ARSA PAYI DAHİL DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL)
1.BLOK	18	1A77	1+1	96	36,72	2.050	75.000	2.400	230.000	820
2.BLOK	3	2B15	2+1	143	55,29	2.050	113.000	2.060	295.000	1.050
3.BLOK	ZEMİN	3A2	2+1	175	64,15	2.050	132.000	1.660	290.000	1.040
3.BLOK	3	3B15	2+1	143	55,29	2.050	113.000	2.060	295.000	1.050
3.BLOK	6	3B27	2+1	143	55,29	2.050	113.000	2.100	300.000	1.070
3.BLOK	7	3B33	3+1	170	65,42	2.050	134.000	2.320	395.000	1.410
3.BLOK	14	3B58	1+1	96	36,72	2.050	75.000	2.450	235.000	840
4.BLOK	9	4A39	2+1	116	43,05	2.050	88.000	2.070	240.000	860
4.BLOK	3	4B13	2+1	116	43,05	2.050	88.000	2.030	235.000	840
4.BLOK	10	4B42	2+1	116	43,05	2.050	88.000	2.330	270.000	960
5.BLOK	6	5A27	2+1	116	40,09	2.050	82.000	2.070	240.000	860
6.BLOK	ZEMİN	6B2	2+1	143	55,29	2.050	113.000	1.750	250.000	890
6.BLOK	1	6B6	2+1	143	55,29	2.050	113.000	2.060	295.000	1.050
6.BLOK	7	6B29	2+1	143	55,29	2.050	113.000	1.960	280.000	1.000
6.BLOK	12	6B52	3+1	170	65,42	2.050	134.000	2.440	415.000	1.480
7.BLOK	18	7A73	2+1	158	60,35	2.050	124.000	1.930	305.000	1.090
7.BLOK	18	7A74	2+1	158	60,35	2.050	124.000	2.030	320.000	1.140
7.BLOK	18	7A75	1+1	96	36,72	2.050	75.000	2.400	230.000	820
7.BLOK	18	7A76	1+1	96	36,72	2.050	75.000	2.450	235.000	840
TOPLAM				2.537	963,55		1.972.000		5.355.000	19.110

Özet olarak ;

İnnovia 1. Etap projesi bünyesinde yer alan 19 adet dairenin arsa payları dahil toplam değeri 5.355.000,-TL; toplam kira değeri ise 19.110 ,-TL'dir.

13.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

a) Arsa değeri:

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

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

Emsal Analizi

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		2.637 TL	1.911 TL	1.100 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 2.370	(% 10) 1.720 TL	(% 10) 990 TL
Alan Düzeltmesi	963,55	455 % 0	7.851 % 10	22.000 % 5
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Ticaret+Konut (E:2,50 Taks:0,40)	Konut (Kat adedi:5 İnşaat nizamı:Bitişik) -%30	Konut (E:2,07 H:18,50) % 10	Konut (E:1,50 H:18,50) % 65
Konum		%20	%10	%10
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzeltme		-% 10	%30	% 80
Düzeltilmiş Değer	2.050 TL	2.130 TL	2.240 TL	1.780 TL

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binaların mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m² fiktif birim değeri 2.050,-TL olarak belirlenmiştir.**

Taşınmazların arsa payı değerleri yukarıdaki ekte yer alan tabloda belirlenmiş olup toplam **1.972.000,-TL**'dir.

b) İnşai değeri:

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

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

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

Yapının yaşı (~7) itibariyle yıpranma payı % 10 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m² bina değeri için 990 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu dairelerin;

Toplam inşaat alanı : 2.537 m²'dir.

Ortalama m² birim değeri = 990,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değer
= 2.537 m² x 990,-TL/m²
≅ **2.512.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

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

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
1.972.000	2.512.000	4.484.000

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Ortalama m² satış değeri : 2.150 TL

Ortalama m² kira değeri : 8 TL

Satış Değeri / kira değeri : 2.150 / 8 = 268,75 Ay /12 Ay = 22,40 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 22,40 ≅ % 4,46 olarak belirlemiştir.

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

Taşınmazların Değeri=Taşınmazların Yıllık Net Geliri/Direkt Kapitalizasyon Oranı

= 229.320,-TL (19.110 TL/ay x 12 ay) / 0,0446

= 5.140.000,-TL

olarak belirlenmiştir.

13.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

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

İNNOVIA PROJESİ 1. ETAP BÜNYESİNDE YER ALAN 19 ADET DAİRENİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	5.355.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	4.484.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	5.140.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 5.355.000,-TL; aylık kira değerleri toplamı ise 19.110,-TL olarak belirlenmiştir.

13.5. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında dairelerin rayiç kira değerlerinin ortalama 6-10 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup taşınmazların kira değerleri ekteki tabloda sunulmuştur.

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

13.6. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların bir kısmında ipotek bulunmaktadır.

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.10. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Kat mülkiyetine geçilmiş ve bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyünde "Bina" olarak yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde bulunan ipotek, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia Projesi 1. Etap bünyesindeki 19 adet dairenin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer yerleşim projeleri üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

A. Arsa payları dahil değerleri toplamı için,

5.355.000,-TL (Beşmilyonüçyüzellibeşbin Türk Lirası);

(5.355.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) \cong **1.895.000,-Euro**)

(5.355.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) \cong **2.305.000,-USD**)

B. Aylık kira değerleri toplamı için,

19.110,-TL (Ondokuzbinyüzon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(19.110,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) \cong **6.762,-Euro**)

(19.110,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) \cong **8.226,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,826 TL; 1,- USD = 2,323 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil (%1) toplam değeri 5.408.550,-TL; KDV dahil (%18) toplam kira değeri ise 22.549,80 TL'dir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

(Değerleme tarihi: 28 Aralık 2014)

Saygılarımızla,

Eki :

- Uydu görüntüsü ve konum krokisi
- Vaziyet planı
- Yapı ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar (23 adet / 10 sayfa)
- Resmi imar yazısı ve imar durum örneği
- Kat planları (18 sayfa)
- İpotek yazısı
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

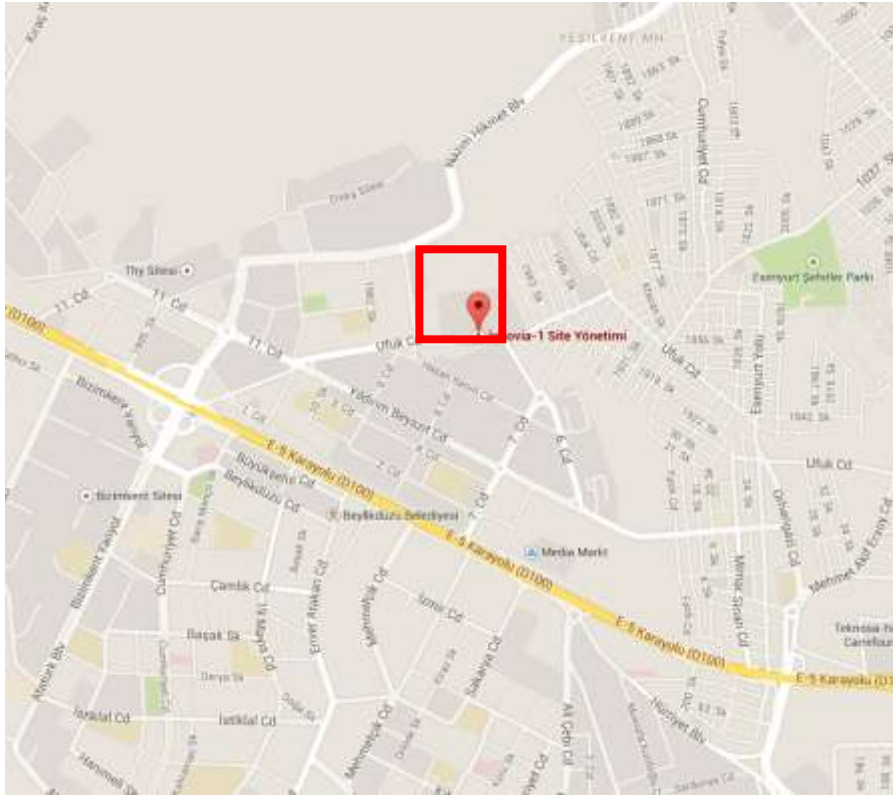
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

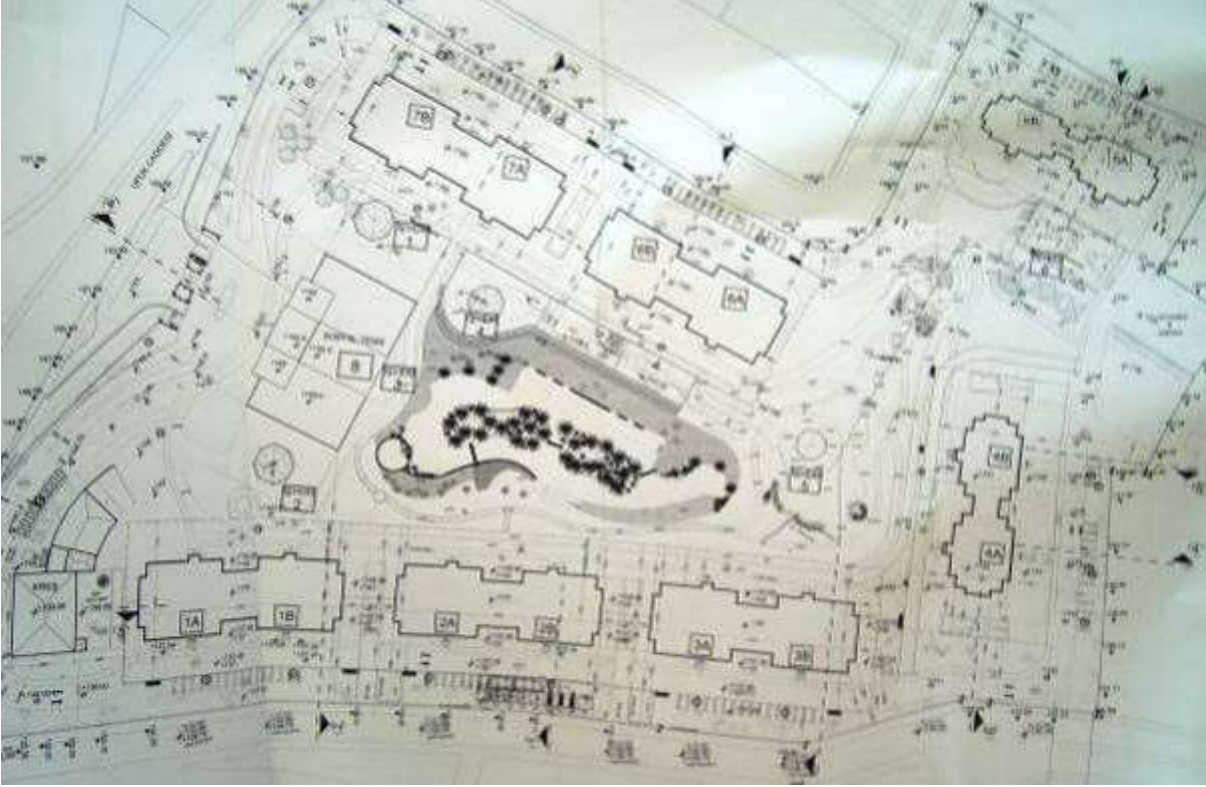
Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



Uydu görüntüsü



Konum krokisi



Vaziyet Planı

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat veren kurum ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI				8. Ruhsatın verildi tarihi <input type="checkbox"/> 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10. Kasım 2012 <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yarımca <input type="checkbox"/> 11. Ocak 2012 <input type="checkbox"/> 3. Yarımca <input type="checkbox"/> 12. Kasım 2012 <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosfatlı <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mabetik inşaat <input type="checkbox"/> 6. İnanç <input type="checkbox"/> 15. Etilik inşaat <input type="checkbox"/> 7. Decid <input type="checkbox"/> 16. İnanç değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tefahat <input type="checkbox"/> 17. İnanç devri <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Başka devri				9. Ruhsatın yapı tarihi 13.02.2012		10. Ruhsat no 2012/3683		11. İlk inşaat tarihi 06.03.2007		12. İlk ruhsat no 2007/2272	
2. Ruhsat alanın yurtdışı adresi İSTANBUL İl ESENYURT İlçe Bölge: MERKEZ Mahalle: ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI CUMHURİYET Mülkiyet türü: HURRIYET (CAZİ)				13. Ruhsat alanın adresi KONUT				14. Ruhsat alanının alanı 66240,13		15. Ruhsat alanının alanı 2463					
3. Pafta no 240-1a 240-1c 240-1b 240-1d				4. Ada no 2640				5. Parsel no 7							
6. Blok no -				7. Bağlı yapı türü -				19. Diğer yapı türü -							
20. Tapu no 288940/236522				21. Tapu türü MARMARA VERGİ DAİRESİ				22. Tapu türü 9990046393							

Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Sanayiye Şefinin			
17. Adı soyadı (TC kimlik no) YESİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT. VE İZ. A.Ş.				17. Adı soyadı (TC kimlik no) YESİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT. VE İZ. A.Ş.				18. Adı soyadı (TC kimlik no) YESİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YAT. VE İZ. A.Ş.			
19. Mersis no 288940/236522				19. Mersis no 288940/236522				19. Mersis no 288940/236522			
20. Adres YESİL PLAZA YAKARLI AYDINLA YOLU NO:18 TÜRKİYE İSTANBUL				20. Adres YESİL PLAZA YAKARLI AYDINLA YOLU NO:18 TÜRKİYE İSTANBUL				20. Adres YESİL PLAZA YAKARLI AYDINLA YOLU NO:18 TÜRKİYE İSTANBUL			

Form Düzenlenen Kusur ve İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler								
11. Kusur türü (1-10)	12. Kusur miktarı (m ²)	13. Kusur türü (1-10)	14. Bina tipi (1-10)	15. Kat sayısı	16. Yapı türü (1-10)	17. Yapı alanı (m ²)	18. Yapı yüksekliği (m)	19. Yapı genişliği (m)	20. Yapı derinliği (m)	21. Yapı uzunluğu (m)	22. Yapı genişliği (m)
KONUT TIP-A (5 BLOK)	1 700	103370	8-2-1-1-1	1077	6390-906-906-1136-856-1247-1056	12460	169705				
KONUT TIP-2A (1 BLOK)	1 1627	14007	10	1077	6390-906-906-1136-856-1247-1056	12460	169705				
KONUT TIP-2B (1 BLOK)	1 1627	14111	7(3)-2-1	7(19)-3-1-1	110-22-22-5-2-1						
SOSYAL BİNA	10	4480	9-5-3	10	H:87.40m H:12.00m H:4.40m						
BASKETBOL SAHASI	1	892									
FITNESS CENTER	1	397									
HAVUZ	1	1058									
Totale		1077									

Yapının Teknik Özellikleri			
1. Kat yüksekliği	2. Kat yüksekliği	3. Kat yüksekliği	4. Kat yüksekliği
5. Kat yüksekliği	6. Kat yüksekliği	7. Kat yüksekliği	8. Kat yüksekliği
9. Kat yüksekliği	10. Kat yüksekliği	11. Kat yüksekliği	12. Kat yüksekliği
13. Kat yüksekliği	14. Kat yüksekliği	15. Kat yüksekliği	16. Kat yüksekliği
17. Kat yüksekliği	18. Kat yüksekliği	19. Kat yüksekliği	20. Kat yüksekliği
21. Kat yüksekliği	22. Kat yüksekliği	23. Kat yüksekliği	24. Kat yüksekliği
25. Kat yüksekliği	26. Kat yüksekliği	27. Kat yüksekliği	28. Kat yüksekliği
29. Kat yüksekliği	30. Kat yüksekliği	31. Kat yüksekliği	32. Kat yüksekliği
33. Kat yüksekliği	34. Kat yüksekliği	35. Kat yüksekliği	36. Kat yüksekliği
37. Kat yüksekliği	38. Kat yüksekliği	39. Kat yüksekliği	40. Kat yüksekliği
41. Kat yüksekliği	42. Kat yüksekliği	43. Kat yüksekliği	44. Kat yüksekliği
45. Kat yüksekliği	46. Kat yüksekliği	47. Kat yüksekliği	48. Kat yüksekliği
49. Kat yüksekliği	50. Kat yüksekliği	51. Kat yüksekliği	52. Kat yüksekliği

Yapı Projesi					
10. Çizim adı	11. Çizim adı	12. Çizim adı	13. Çizim adı	14. Çizim adı	15. Çizim adı
Mimar	IBRAHİM ÖZTÜRK	53361452128	16477	TOPANELİ OĞLU CAD. ARGUMAN İŞ MERK. A BLOK NO:6/2A ALTUNIZADE/İSTANBUL	
Elektrik	İRFAN BALIOĞLU	33380426025	5919	EBULULA MARDİN CAD. NO:7/A İ.LEVENT/İSTANBUL	
Isınma	HÜSEYİN GÜLSOY	61072319964	16127	CUMHURİYET MAH. ADNAN KARHVEÇİ DAĞI NO:112 YAKAKI/İSTANBUL	
Mekanik inşaat	GURKAN GÖRGÜN	19470282356	29405	MEHMETÇİK CAD. YÖPDEMİR SİTESİ A BLOK NO:10/8 MECİDİYEKÖY/İSTANBUL	
ZEMİN ETİKİ	MUMİN SOYALAN	47347965850	3778	GOZTEPE MAH. NISAR EVLERİ CAMLI CAD. NO: 07/19 ANADOLUSARISI/İSTANBUL	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeli veren kurum ESENYURT BELEDİYESİ		3. Belgelin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kamal Kullanma İzi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzi		10. Belgelin onay tarihi 16 Mart 2012	11. Bölge no 2010 / 15032
2. Belgeli veren yapımcı adresi		12. Bölgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/>		13. Bölgeye esas ruhsat tarihi 06.03.2007	
3. İSTANBUL İlçe: _____ İlçe: _____		14. İlk yapı ruhsat no 2007/2272		15. Son yapı ruhsat tarihi 15.11.2007	
4. Belediye: ESENYURT		16. Tadilat ruhsat tarihi		17. Tadilat ruhsat tarihi 05.05.2006/39	
5. Mahalle: MEHTERÇEŞME Mahalle tarifi no: _____		18. Yarıdan önceki ruhsat tarihi		19. Yarıdan önceki ruhsat tarihi 22.03.2007	
6. Cadde/Sokak tarifi no: _____ Dep. no: 1		20. İmar planı onay tarihi 05.05.2006/39		21. İmar durumu tarihi 22.03.2007	
7. Konaq kullanma izni ile belge veriliş biçim no: _____		22. Amin ekibi onay tarihi		23. ÇED raporu onay tarihi 05.04.2007	
8. Data önce yapıldı mı? <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tasit belgesi tarihi 05.04.2007	
9. Data önce yapıldı mı? <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır		26. Tapu tasit belgesi no 3934		27. Parselin kullanma amanı KONUT	
10. Data önce yapıldı mı? <input type="checkbox"/> Evet <input checked="" type="checkbox"/> Hayır		28. Amin ekibi onay tarihi		29. Parselin alanı (m ²) 58240,13	

31. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hiz. A. Ş.		32. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hiz. A. Ş.		33. Adı soyadı, unvan	
34. Adres Yeşil Plaza Yalanlı ayazma yolu No:15 Topkapı/İST.		35. Adres Yeşil Plaza Yalanlı ayazma yolu No:15 Topkapı/İST.		36. Adres	
37. Oda sicil no 288940/236522		38. Oda sicil no 288940/236522		39. Oda sicil no	
40. Oda sicil no 288940/236522		41. Oda sicil no 288940/236522		42. Oda sicil no	
43. Oda sicil no 288940/236522		44. Oda sicil no 288940/236522		45. Oda sicil no	
46. Oda sicil no 288940/236522		47. Oda sicil no 288940/236522		48. Oda sicil no	
49. Oda sicil no 288940/236522		50. Oda sicil no 288940/236522		51. Oda sicil no	
52. Oda sicil no 288940/236522		53. Oda sicil no 288940/236522		54. Oda sicil no	
55. Oda sicil no 288940/236522		56. Oda sicil no 288940/236522		57. Oda sicil no	
58. Oda sicil no 288940/236522		59. Oda sicil no 288940/236522		60. Oda sicil no	
61. Oda sicil no 288940/236522		62. Oda sicil no 288940/236522		63. Oda sicil no	
64. Oda sicil no 288940/236522		65. Oda sicil no 288940/236522		66. Oda sicil no	
67. Oda sicil no 288940/236522		68. Oda sicil no 288940/236522		69. Oda sicil no	
70. Oda sicil no 288940/236522		71. Oda sicil no 288940/236522		72. Oda sicil no	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
55. Kullanma amana göre yapının başlıca bölümleri ile ortak alanlar	56. Başlıca bölümler sayıları	57. Yalıtım alanı (m ²)
KONUT TİP-1A (2 BLOK)	304	41.349,48
KONUT TİP-1B (3 BLOK)	465	63.567,51
KONUT TİP-2A (1 BLOK)	152	14.290,09
KONUT TİP-2B (1 BLOK)	152	14353,53
SOSYAL BİNA + KAFE	16	5.929,77
ORTAK ALAN		79.169,62
Toplam	1089	218.630,00

Yapı ile İlgili Özellikler					
58. Başlıca yapı sayısı 16	59. Yapıda başlıca bölümler sayısı 1089	60. Yapıda konut birim sayısı 1073	61. Yapının taban alanı (m ²) 13833,00	62. Yapının toplam alanı (m ²) 218.630,00	63. Yapının toplam alanı (m ²) 218.630,00
64. Toplam yapı sayısı 16	65. Toplam başlıca bölümler sayısı 1089	66. Toplam konut birim sayısı 1073	67. Toplam taban alanı (m ²) 13833,00	68. Toplam alanı (m ²) 218.630,00	69. Toplam yapı alanı (m ²) 218.630,00
70. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 7*3 + 2 + 1	71. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 7*19 + 3 + 2*1	72. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 7*22 + 5 + 2 + 1	73. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 7*7 + 18.50 + 7.90 + 4.40	74. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 7*7 + 18.50 + 7.90 + 4.40	75. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 7*7 + 18.50 + 7.90 + 4.40
76. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 4	77. Yapının yer kotu ort. kat sayısı A	78. 1 m ² maliyet (YTL) 481,00	79. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 105161.030	80. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 440.156,80	81. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 440156,80
82. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 4	83. Yapının yer kotu ort. kat sayısı A	84. 1 m ² maliyet (YTL) 481,00	85. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 105161.030	86. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 440.156,80	87. Yapının yer kotu ort. kat sayısı 440156,80

88. Katmanlar		89. Tavanlar		90. Ortak Kullanım Alanları		91. Yapının Yapıya Göre Durumu			
<input type="checkbox"/> 1. Mevcut katmanlar <input type="checkbox"/> 2. Yeni katmanlar <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat katmanları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Anma <input type="checkbox"/> 2. Basıncıyolu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Havanın <input type="checkbox"/> 6. Pano <input type="checkbox"/> 7. Tavan su <input type="checkbox"/> 8. Hidrolik <input type="checkbox"/> 9. Anaralkir <input type="checkbox"/> 10. Parasetan <input type="checkbox"/> 11. Yangın izdahi <input type="checkbox"/> 12.		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Belgelendirme <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapatılabilir <input type="checkbox"/> 6. Edebiyat <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Se-depon <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın barakası <input type="checkbox"/> 12. FİTRES, BRÜKET		<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Kafes) <input type="checkbox"/> 2. Yığın (Kaps) <input type="checkbox"/> 3.		<input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz alanlar <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli alanlar <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli alanlar <input type="checkbox"/> 1.2. Kama <input type="checkbox"/> 1.3. Kama	
92. İçerik ve Kullanım Alanları		93. İçerik ve Kullanım Alanları		94. İçerik ve Kullanım Alanları		95. İçerik ve Kullanım Alanları			
<input type="checkbox"/> 1. Kanyak <input type="checkbox"/> 2. Futbol <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Tavan <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		<input type="checkbox"/> 1. Tavan su <input type="checkbox"/> 2. Hidrolik <input type="checkbox"/> 3. Anaralkir <input type="checkbox"/> 4. Parasetan <input type="checkbox"/> 5. Yangın izdahi <input type="checkbox"/> 6. FİTRES, BRÜKET		<input type="checkbox"/> 1. Binal <input type="checkbox"/> 2. Taq <input type="checkbox"/> 3. Karşı <input type="checkbox"/> 4. Altpa <input type="checkbox"/> 5. Half panel <input type="checkbox"/> 6.		<input type="checkbox"/> 1. Pak Kiri <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anaralkir <input type="checkbox"/> 4. Altpa <input type="checkbox"/> 5. Hare yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. TÜNEL KAP			

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kamal Kullanma İzi düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamsanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar itimatah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıdaki kadar adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar tanımlı belirlenmiş hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			
94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Başlangıç bölüm no

Konut ile İlgili Özellikler							
98. Konutun satılabilir oda sayısı							
1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM

FOTOGRAFLAR (Arşiv/Güncel)



Blokların genel görünümü



Havuz ve Ortak alanların görünümü







Site Kapalı Havuz, Spor Salonu ve Diğer Ortak Alanlarından görünümler



Kapalı Havuz



Spor Salonu



Duř ve WC'ler



Türk Hamamı



Sauna



Dinlenme Salonu

Daire Fotografları:









T.C
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI: 56517060

KONU: İmar Planları hk.

30260/163252

15.12.2014

19.12

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

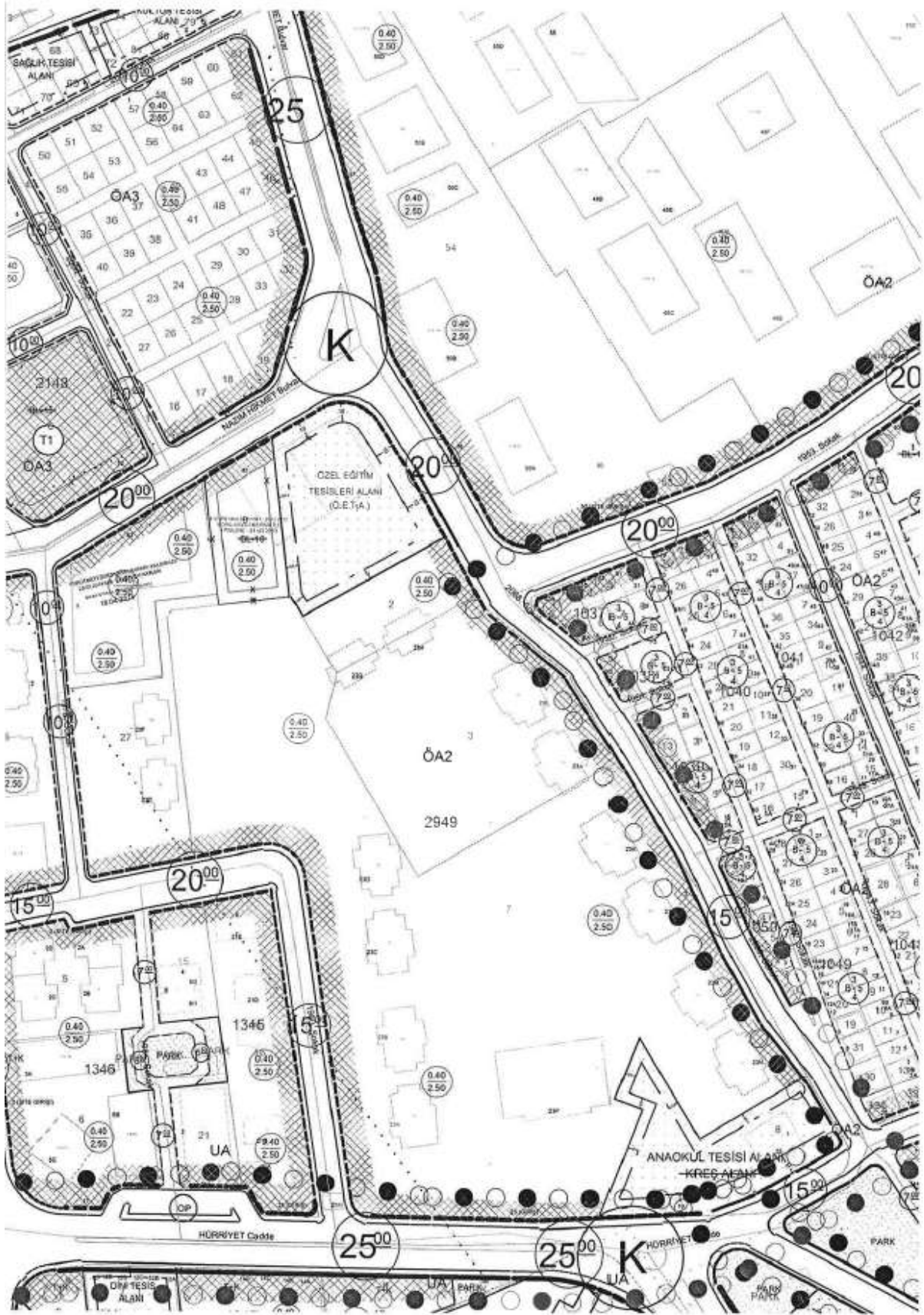
İlgi: 12.12.2014 tarih ve 143257/37264 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz, Esenyurt ilçesi Cumhuriyet Mahallesi 2949 ada 7 parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1527 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Kaks:0.40 Taks:2.50 Ticaret+Konut Alanında** kalmaktadır. Yol alanından etkilenmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa AKBOĞA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

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



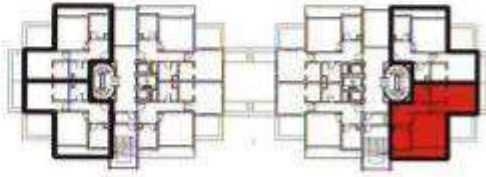
1+1DT

Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



16. kat



Özel kapalı otopark

1+1DT

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

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

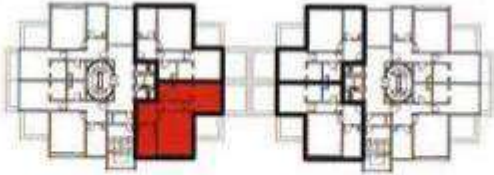
Brüt: 91 m²

1+1F Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



33. Kat



Özel kapalı otopark

1+1F

1. Antre	6 m ²
2. Mutfak	6.6 m ²
3. Salon	21.7 m ²
4. Hol	3.5 m ²
5. Banyo	4.6 m ²
6. Ebeveyn yatak odası	12.7 m ²
7. Ebeveyn soyunma odası	4 m ²

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

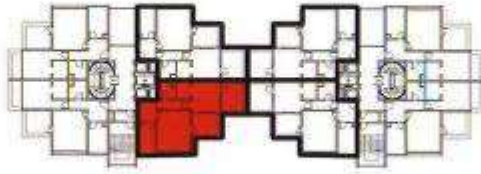
Brüt: 92 m²

1+1FT Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



T2.kat



Özel kapalı otopark

1+1FT

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

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

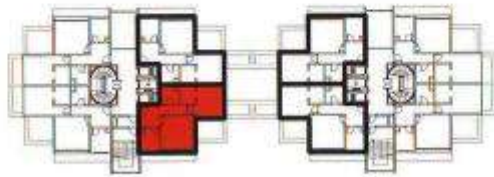
Brüt: 116 m²

1+1G Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



17. ve 18. katlar



1+1G

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

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

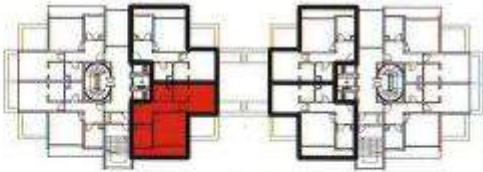
Brüt: 85 m²

1+1GT Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



16. kat



1+1GT

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

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

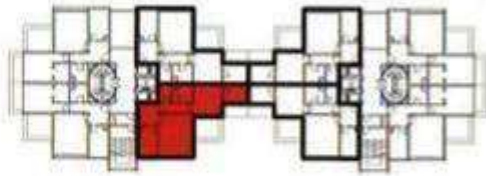
Brüt: 92 m²

1+1H Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



14. ve 15. katlar



1+1H

1. Anzite	6 m ²
2. Mutfak	8,6 m ²
3. Salon	21,7 m ²
4. Hol	4 m ²
5. Çamaşır odası	3,8 m ²
6. Banyo	5 m ²
7. Ebeveyn yatak odası	13,2 m ²
8. Ebeveyn soyunma odası	7,1 m ²

Örperk dipo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

Brüt: 101 m²

2+1A Tip 1



Ön Cephe Yanı Cephe



Zemin -12. katlar arası



2+1A

1. Mutfak	7.8 m ²
2. Mutfak	13.3 m ²
3. Salon	30.8 m ²
4. Hol	7.2 m ²
5. Çamaşır odası	3.5 m ²
6. Banyo	6 m ²
7. Yatak odası	9.5 m ²
8. Ebeveyn yataklı odası	15.9 m ²
9. Ebeveyn soyunma odası	7 m ²
10. Ebeveyn banyo	6 m ²

Ölçüler depolama alanları, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları için m²'ye dahil değildir.

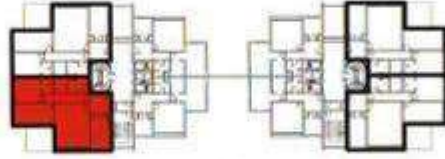
Brüt: 143 m²

2+1B Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



14., 17. ve 18. katlar (Kule katı)

15. ve 16. katlar (Köprü katı)



Özel kapak otopark

2+1B

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

Orneç-Depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

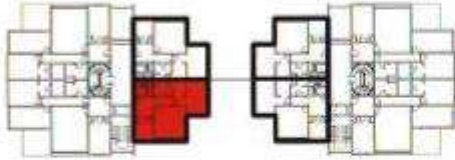
Brüt (Kule katı): 156 m²
Brüt (Köprü katı): 157 m²

1+1A Tip 1



Ön Cephe

Yanı Cephe



14, 17, ve 18. katlar



Özel kapalı otopark

1+1A

1. Anzre	7,6 m ²
2. Mutfak	8 m ²
3. Salon	21,3 m ²
4. Hol	3 m ²
5. Banyo	4,8 m ²
6. Yatak	17,4 m ²
7. Ebeveyn	4,6 m ²

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dâhil değildir.

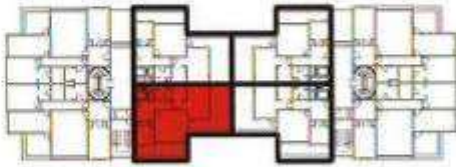
Brüt: 96 m²

1+1AT Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



13. kat



Özell kapalı ottopark

1+1AT

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

Özellikler: Depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

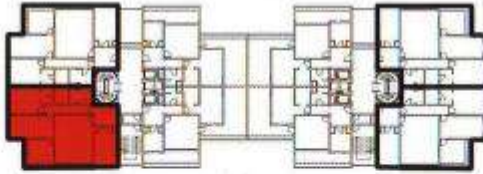
Brüt: 143 m²

2+1BT Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



13. kat



2+1BT

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

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

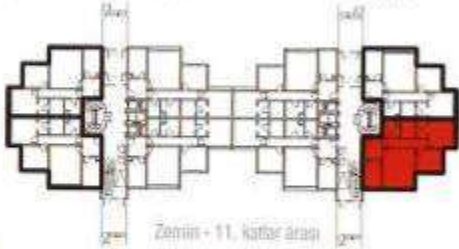
Brüt: 170 m²

2+1E Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



Zemin + 11. katlar arası



Özel kapalı otopark

2+1E

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

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

Brüt: 108 m²

2+1F Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



Zemin - 11. katlar arası



2+1F

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

Otopark, depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dâhil değildir.

Brüt: 116 m²

3+1A Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



Zemin - 12. katlar arası



3+1A

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

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

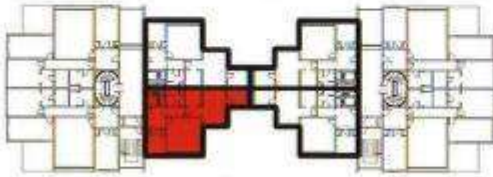
Brüt: 170 m²

1+1B Tip 1



Ön Cephe

Yan Cephe



15. ve 16. katlar



Özel kapalı otopark

1+1B

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

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dâhil değildir.

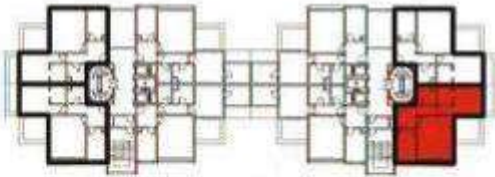
Brüt: 105 m²

1+1C Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



13. kat (Kule katı)

14. ve 15. katlar (Köprü katı)



Özel kapalı otopark

1+1C

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

Otopark, depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

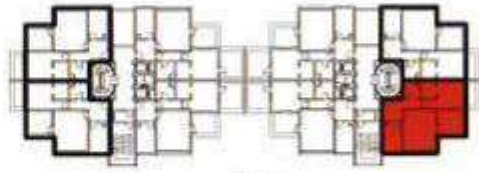
Brüt (Kule katı): 91 m²
Brüt (Köprü katı): 90 m²

1+1CT Tıp2



Ön Cephe

Yan Cephe



12. kat



Özel kapalı otopark

1+1CT

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

Otoparkı-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dahil değildir.

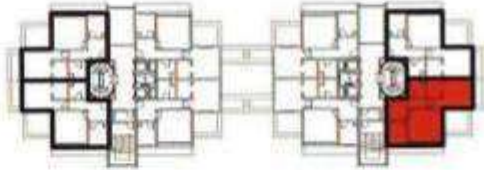
Brüt: 108 m²

1+1D Tip 2



Ön Cephe

Yan Cephe



17. ve 18. katlar



Özel kapalı otopark

1+1D

1. Antra	8.7 m ²
2. Mutfak	6.2 m ²
3. Salon	17.6 m ²
4. Banyo	4.4 m ²
5. Ebeveyn yatak odası	14.4 m ²
6. Ebeveyn soyunma odası	4.1 m ²

Otopark-depo, sosyal alanlar, yeşil alanlar ve ortak kullanım alanları brüt m²'ye dâhil değildir

Brüt: 84 m²

Tarih:22.12.2014

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2949 Ada, 7 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine BANKPOZİTİF A.Ş. lehine 12.09.2013 tarihli 9.000.000 TL, 05.06.2014 tarihli 460.000 TL, 25.10.2010 tarihli 14.000.000 TL, 26.03.2014 tarihli 1.075.000 TL, 26.03.2014 tarihli 695.000 TL, DENİZBANK A.Ş. lehine, 14.12.2012 tarihli 2.000.000 TL, 19.09.2011 tarihli 3.520.000 TL, 17.03.2014 tarihli 6.870.000 TL, 31.10.2011 tarihli 10.650.000 TL, VAKIFBANK T.A.O. lehine, 24.05.2011 tarihli 8.000.000 TL, 22.04.2011 tarihli 12.000.000 TL, 18.11.2014 tarihli 40.000.000 TL değerindeki ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274143 / Mers: 08100012741430000000
Kuruluş Yılı: 2008

İpek GÖKKAYA
Genel Müdür



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Fax: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa V.D 4700032861



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **14 Nisan 2003 / 400114**
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN