GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2017_211)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,

2945 ada 59 parsel, Esenyurt/İSTANBUL

"Innovia 4 Projesi

(6.653 Adet Konut – 175 Adet İşyeri)

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1 TALEP TARİHİ
2.2 RAPOR NUMARASI
2.3 DEĞERLEME TARİHİ
2.4 RAPOR TARİHİ
2.5 RAPORUN KAPSAMI
2.6 RAPORU HAZIRLAYAN
2.7 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
2.8 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
2.9 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
2.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
4.1.2 EKONOMİK VERİLER
4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR
9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- '' Genel analiz ve veriler '' başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlenmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz .
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerleme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerleme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerleme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.

- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerleme raporu, hiçbir taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

_ Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.

_ Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

_ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

_ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.

_ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

_ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.

_ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.

_ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

_ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

_ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. TALEP TARİHİ : 13.10.2017

2.2. RAPOR NUMARASI : 2017_211_İSTANBUL_YEŞİL GYO

2.3. DEĞERLEME TARİHİ : Çalışmalar 08.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.4. RAPOR TARİHİ : Rapor 14.12.2017 tarihinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPORUN KAPSAMI : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, 2945 Ada 59 (Eski 49) Parsel, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan, Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde yer alan ve yapımı devam eden 6.653 adet konut ve 175 adet işyeri vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 211 sayılı değerleme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.09.2018 tarih ve 12233903-340.15-E.9220 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 04.10.2018 tarih, 2017_211_İSTANBUL_YEŞİL GYO _RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.

2.6. RAPORU HAZIRLAYAN : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)

2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)

2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI : 13.10.2017 tarih- 211 nolu

2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı ''Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ '' ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 179 sayılı değerleme raporunda; toplam değer KDV hariç 2.116.269.448,80.-TL, (İkimilyonyüzonaltıbinikiyüzaltmışdokuzliraseksenkuruş)olarak takdir edilmiştir.

3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ : DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Adres : Mahatma Gandi Caddesi, No: 23/6 Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

Telefon/ Faks : 0312 468 01 07-08 / 0312 468 01 09

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerleme faaliyetine başlanmıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul/TÜRKİYE

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3.MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

4.1. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

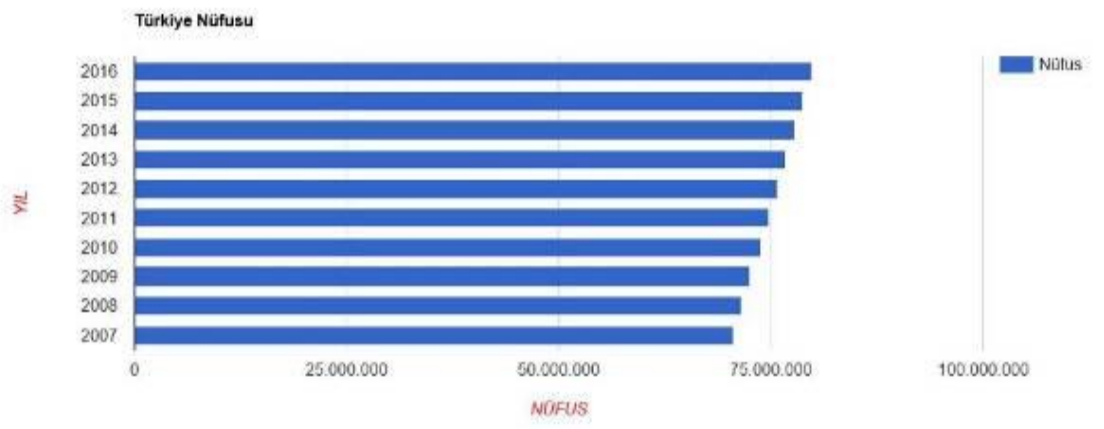
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2016 yılında toplam 79.814.871 kişi olup, bu nüfusun, 40.043.650i erkek ve 39.771.221 i kadından oluşmaktadır.

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

Türkiye Nüfusu Grafiği



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.
2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

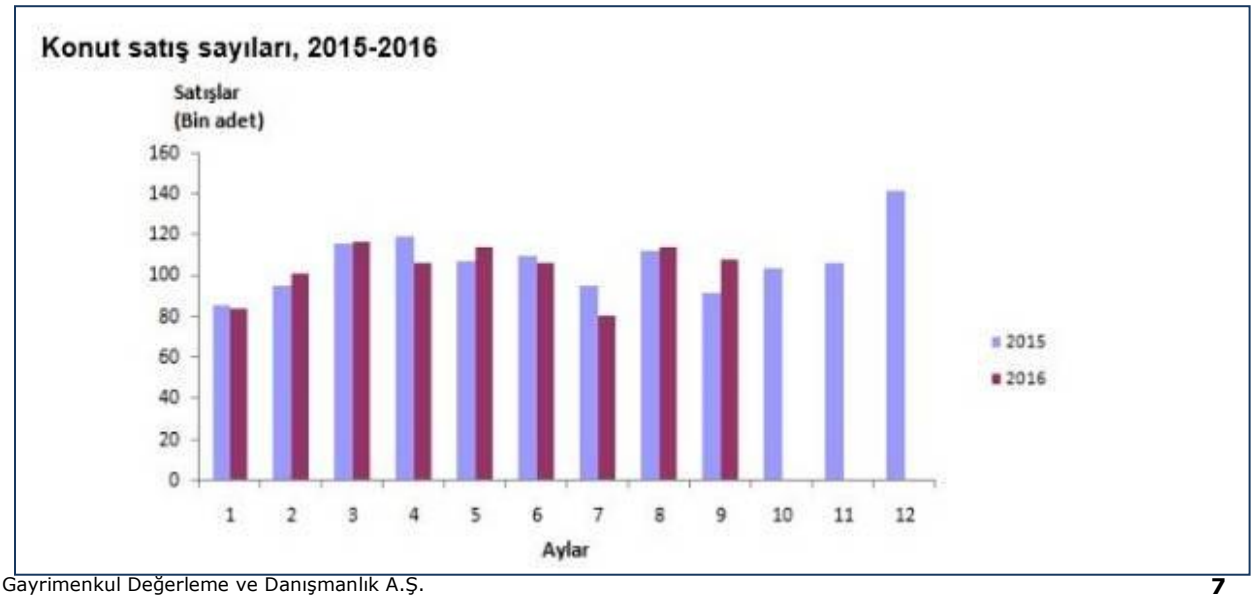
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür. Özellikle 2015 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74.032 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.625 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8.031 konut satışı ile Ankara ve 3.695 konut satışı ile İzmir izledi.

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor.

Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor. Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ

İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	**14.804.116**	7.424.390	7.379.726
2015	**14.657.434**	7.360.499	7.296.935
2014	**14.377.018**	7.221.158	7.155.860
2013	**14.160.467**	7.115.721	7.044.746
2012	**13.854.740**	6.956.908	6.897.832
2011	**13.624.240**	6.845.981	6.778.259
2010	**13.255.685**	6.655.094	6.600.591
2009	**12.915.158**	6.498.997	6.416.161
2008	**12.697.164**	6.386.772	6.310.392
2007	**12.573.836**	6.291.763	6.282.073

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 14.804.116 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan Innovia 4. Etap projesi dahilindedir. 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. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

Innovia Projesi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmektedir. Etaplar halinde gerçekleştirilen Innovia Projesi tamamlandığında, toplam konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır.

Mevcutta: 1. , 2. ve 3. etaptaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve sitelerde 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 0 Blok'un inşaatına başlanmamıştır). 4. etap inşa halindedir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Innovia 4 Sitesine ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 700 m gidilince Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktada Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış yaklaşık % 90 doluluk oranıyla Innovia 1, Innovia 2 ve Innovia 3 sitesi yer almakta olup prestijli yapıların tercih edildiği bir konumda yer almaktadır. New Residence, Karden Avenue Residence, Eviva Residence, Papatya Residence, İstanbul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir.

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 Carrefoursa Alışveriş Merkez'lerinin yanından sağa dönülerek varılan 7. Cadde takiben veya,

b) E-5 Karayolu Bizimkent sapağından Esenyurt yönüne dönülerek Atatürk Bulvarı ve Ufuk Caddesi takiben sağlanmaktadır.

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

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.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; 117.487,75 m² yüzölçümlü olan 2945 ada, 59 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Konu parsel topoğrafik olarak eğimli ve engebesiz, geometrik olarak ise yamuğa benzer şekildedir. Güney yönden Nazım Hikmet Bulvarı'na cephelidir. Parselin doğu yönden komşu olduğu 35 nolu parsel üzerinde Innovia 3. Etap projesi bulunmaktadır. Batı yönden ise 2073. Sokağa cephelidir. Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup, bloklar 2-3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Proje tamamlandığında bünyesinde, açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, basketbol-voleybol sahası, spor sahası, Sauna, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunacaktır. Taşınmazların halihazırda tamamlanma oranı yaklaşık % 42 seviyesindedir.

BLOK ADI	TAMAMLANMA DURUMU
A1	Kaba yapı imalatı tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 14, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
A2	Kaba yapı imalatı tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 24, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir. Duvar imalatları ve elektrik işleri devam etmektedir.
A3	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
A4	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %85 seviyesindedir.
A5	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %85 seviyesindedir
A6	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir.
A7	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir. İnce işler devam etmektedir.
A8	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir.
A9	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir.
A10	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
F1	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %85 seviyesindedir.
F2	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 ve asansör işleri yaklaşık %87 seviyesindedir.
B1	Kaba yapı imalatı tamamlanmış. Duvar imalatları ve elektrik işleri devam etmektedir. Elektrik işleri yaklaşık % 18, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
B2	Kaba yapı imalatları ile duvar imalatları tamamlanmış. Elektrik işleri yaklaşık % 30, mekanik işler yaklaşık %2 seviyesindedir.
C1	Hafriyat, İksa kazık ve ankraj çalışmaları devam etmektedir.
C2	Hafriyat, İksa kazık ve ankraj ile temel altı kazık çalışmaları devam etmektedir.
C3	Temel ve bodrum kat imalatları tamamlanmış. Tünel kalıp 11.kat seviyesindedir. Tünel kalıp imalatları devam etmektedir.
D	Hafriyat, İksa kazık ve ankraj çalışmaları devam etmektedir.
F Çarşı	Kaba yapı imalatları tamamlanmıştır.
G Çarşı	Betonarme imalatı tamamlanmıştır.

- Rapora konu blokların kat adetleri ve toplam inşaat alanları aşağıda sunulmuştur.

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A1 BLOK	Konut	277	31.297,37
A2 BLOK	Konut	416	41.273,56
A3 BLOK	Konut	277	27.574,57
A4 BLOK	Konut	277	28.573,37
A5 BLOK	Konut	277	27.574,57
A6 BLOK	Konut	277	31.297,37
A7 BLOK	Konut	277	31.297,37
A8 BLOK	Konut	277	29.799,17
A9 BLOK	Konut	277	31.297,37
A10 BLOK	Konut	416	41.186,74
B1 BLOK	Konut	305	33.335,04
B2 BLOK	Konut	305	33.335,04
C1 BLOK	Konut	507	54.424,05
C2 BLOK	Konut	327	51.334,00
C3 BLOK	Konut	360	58.365,51
D BLOK	Konut	943	96.145,96
F1 BLOK	Konut	429	41.025,55
F2 BLOK	Konut	429	40.669,15
		6.653	729.805,76

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A	Ticari	6	2.647,07
B	Ticari	28	4.189,58
C	Ticari	3	1.167,64
D	Ticari	24	1.869,29
E	Ticari	1	47,58
F	Ticari	82	9.588,86
G	Ticari	30	5.213,86
H	Ticari	1	1.286,14
		175	26.010,02

SANAT ATÖLYESİ-PARTİ EVİ	395,76
ÇOCUK KULÜBÜ	279,57
KAPALI HAVUZ-FITNESS	1.799,86
GİRİŞ TAKLARI	596,81
TESİSAT GALERİLERİ	11.545,06
	14.617,06

770.432,84

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 17.11.2017 tarihinde saat 10:14 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın üzerinde mevcut ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

Konu taşınmaz üzerinde bulunan konulan şerh ve beyan kayıtlarına ekli beyan dilekçeleri ve üst yazı rapor sonunda sunulmuş olup, konu şerh ve beyanların taşınmazı kısıtlayıcı yönde etkilemediği tespit edilmiştir.

TEDAŞ lehine olan irtifak hakkı GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu hisselerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

Beyanlar Bölümü:

***** Diğer (Konusu: Özel Güvenlik Bölgesinde Kalmaktadır.) Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü (20/12/2010 Sayı: 2724)
* BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 12/04/2017 tarih 2016/2094 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 17/04/2017 tarihli- 25891 yevmiye
* BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16/06/2017 tarihli, 40544 yevmiye
* T.C. BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/06/2017 tarih 2017/750 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 04/07/2017 tarihli, 43601 yevmiye

Şerh Bölümünde:

* TEK lehine irtifak hakkı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) 04/03/2009 tarihli, 4658 yevmiye
* İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 25/04/2017 tarih 2017/239 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 17/05/2017 tarihli, 33283 yevmiye
* İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/06/2017 tarih 2017/527 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: malın ayıplı olmasından kaynaklanan) 14/06/2017 tarihli, 40081yevmiye
* İhtiyati Tedbir: T.C İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/04/2017 tarih 2016/ 640 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AHMET ÇİFTÇİ) 18/05/2017 tarihli, 33607 yevmiye

İpotek Bölümünde:

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 4542/2232860 hisse üzerinde; 612.000.000,00 TL tutarlı, 1.0 dereceden, 26.04.2016 tarih, 27581 sayılı ipotek kaydı
- Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. lehine, 1861140/11748775 hisse üzerinde, 7.800.000,00 TL tutarlı, 1.0 dereceden, 09.04.2007 tarih, 4116 sayılı ipotek kaydı (Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. unvan değişikliği ve birleşme sonucunda Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değişmiştir. İş bu halde konu ipoteğin devir ve/veya GYO portföyüne alınmasında engel teşkil etmediği tespit edilmiştir.)

5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.
ESENYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, 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) Toplulaştırma 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, -Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.

5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Yeşil GYO A.Ş. ile yapılan görüşmelerde ilgili notun kaldırılması için resmi kurumlara başvuru sürecinde olunduğu bilgisi edinilmiştir.

5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

İpotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

Konu taşınmaz üzerinde bulunan konulan şerh ve beyan kayıtlarına ekli beyan dilekçeleri ve üst yazı rapor sonunda sunulmuş olup, konu şerh ve beyanların taşınmazı kısıtlayıcı yönde etkilemediği tespit edilmiştir.

TEDAŞ lehine olan irtifak hakkı GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu hisselerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

Taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilirler.

5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 2945 ada, 59 (E:49) nolu parsel için 27.03.2014 tarih ve 2014/10256 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.12.2016 tarih ve 2016-31801 sayılı yeni tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 770.432,84 m² 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 2945 ada, 59 (E:49) nolu parsel için 27.03.2014 tarih ve 2014/10256 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.12.2016 tarih ve 2016-31801 sayılı yeni tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 770.432,84 m² 'dir.

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, Kaks: 2,50, Taks: 0,40 şeklinde belirlenmiştir.

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Innovia 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.

5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
* Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
* Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
* Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faiz oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

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 tespitinde 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.

Konutlar için;
Ortalama m2 satış değeri : 4.314 TL
Ortalama m2 kira değeri : 15,75 TL
Satış Değeri / kira değeri :4.314 / 15,75 = 273,90 Ay /12 Ay = 22,83 Yıl
Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 22,83 = % 4.380 olarak belirlemiştir.

Ticariler için;
Ortalama m2 satış değeri : 5.426 TL
Ortalama m2 kira değeri : 23,63 TL
Satış Değeri / kira değeri : 5.426 / 23,63 = 229,62 Ay /12 Ay = 19,14 Yıl
Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 19,14 = % 5.224 olarak belirlemiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 90 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E-5 e yakın konumda yer alması,
Faal olarak kullanımda olması,
Yeni yapı olması,
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,

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa ve mesken fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip meskenler, ofisler ve dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

Coldwel Banker-Kuzey Emlak- 0 531 762 43 80; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin katta konumlu, 500 m2 (bodrum 200, zemin 300 m2) olduğu beyan edilen şerefiyesi daha yüksek işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 4.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (4.200.000 TL/5000=8.400 TL/m2) Kira bedelinin 20.000TL/ay olabileceği pazarlık payı bulunduğu beyan edilmiştir)

Gayrimenkul Hattı Skyport Emlak, 0 533 684 28 39; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin + asma katta konumlu, 355 m2 (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) olduğu beyan edilen şerefiyesi daha yüksek işlek cadde üzerinde bulunan dükkan 1.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.850.000 TL/355=5.200 TL/m2) Kira bedelinin 15.000TLl/ay olduğu beyan edilmiştir.

Excellence İstanbul Gayrimenkul, 0 533 340 28 00; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 14. katta 2+1 158 m2 alanlı mesken 435.000 TL bedelle satılıktır. (2.753 TL/m2)

Emlak Evi, 0 531 083 06 60; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 3. katta 3+1 127 m2 alanlı mesken 400.000 TL bedelle satılıktır. (3.150 TL/m2)

Sahibinden, 0 506 584 33 30; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 12. katta 1+1 54 m2 alanlı mesken 180.000 TL bedelle satılıktır. (3.333 TL/m2)

Trimax Beylikdüzü Milpark, 0 532 345 62 55; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 11. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 595.000 TL bedelle satılıktır. (3.500 TL/m2)

Gayrimax Gayrimenkul, 0 532 645 46 69; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m2 alanlı mesken 125.000 TL bedelle satılıktır. (3.788 TL/m2)

Sahibinden, 0 532 238 19 60; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 650.000 TL bedelle satılıktır. (3.823 TL/m2)

Akturan İnşaat, 0 533 233 00 77; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 17. katta 1+0 33 m2 alanlı mesken 130.000 TL bedelle satılıktır. (3.939 TL/m2)

İndex Gayrimenkul, 0 554 822 61 29; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 8. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 680.000 TL bedelle satılıktır. (4.000 TL/m2)

KİRA EMSALLERİ

Coldwel Banker-Kuzey Emlak- 0 531 762 43 80; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin katta konumlu, 500 m2 (bodrum 200, zemin 300 m2) olduğu beyan edilen dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. **(40.-TL/m2)**

Gayrimenkul Hattı Skyport Emlak, 0 533 684 28 39; Konu taşınmaz ile aynı sitede, çarşı bloklarında, bodrum + zemin + asma katta konumlu, 355 m2 (bodrum 100, zemin 200 m2, asma kat 55 m2) olduğu beyan edilen dükkan 15.000TL bedelle kiralıktır. **(42.-TL/m2)**

İstanbul Factory Real Estate , 0 532 491 77 07; Aynı bölgede, 570 m2 yüzölçümlü, olarak beyan edilen, dükkan nitelikli taşınmaz 17.000.-TL bedelle kiralıktır. **(29.-TL/m2)**

Alyacht Real Estate 0 (212) 803 00 18; İnnovia 2 içinde, 27 katlı binada, 10.katta konumlu, 127m2 alanlı, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 3.000.-TL bedelle kiralıktır. **(24.-TL/m2)**

RDP Gayrimenkul 0 (212) 875 02 79; İnnovia 3 içinde, 27 katlı binada, 21.katta konumlu, 33m2 alanlı, 1+0 mesken nitelikli taşınmaz 850.-TL bedelle kiralıktır. **(26.-TL/m2)**

Newday Plus International 0 (212) 699 59 88; İnnovia 2 içinde, 27 katlı binada, 16.katta konumlu, 130m2 alanlı olarak beyan edilen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.900.-TL bedelle kiralıktır. **(15.-TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

Coldwell Banker Turkuaz, 0 532 574 77 45; Değerleme konusu taşınmaza göre daha pasif konumda bulunan, şerefiyesi daha düşük, E: 2.00, Hmaks: serbest imar kısıtlarına sahip 9.500 m2 yüzölçümlü arsa 21.000.000 TL bedelle satılıktır. (2.300 TL/m2)

GöksuEmlak, 0 532 637 12 20; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, E: 2.00, Hmaks: serbest imar kısıtlarına sahip 7.000 m2 yüzölçümlü arsa 24.000.000 TL bedelle satılıktır. (3.400 TL/m2)

*** Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 3.250.-TL/m2 alınmıştır.**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"'ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Toplam ~ 2.158.594.838.-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı
Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Gelir İndirgeme Yöntemi"'ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. Toplam ~ 2.149.862.141.-TL takdir edilen değer tutarıdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler, ofisler ve dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, ticari üniteler için kira birim değerlerinin yaklaşık 21,42.-TL/m2, konutlar için kira birim değerlerinin 14,28 TL/m2 civarında olabileceği tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu hisselerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Ruhsatı mevcut olup, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

10.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İpotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan temaslarda özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh GYO portföyüne alınmasına engel değildir.

Konu taşınmaz üzerinde bulunan konulan şerh ve beyan kayıtlarına ekli beyan dilekçeleri ve üst yazı rapor sonunda sunulmuş olup, konu şerh ve beyanların taşınmazı kısıtlayıcı yönde etkilemediği tespit edilmiştir.

TEDAŞ lehine olan irtifak hakkı GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan hisselerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu hisselerin portföye alınması halinde, takyidat sorgulaması yapılmalıdır.

Taşınmaz GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilirler.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, **"Emsal Karşılaştırma Yöntemi "** nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 358 (Üçyüzellisekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

- **Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre mevcut halinde Nihai Değer Takdiri**;

~ 906.609.832.-TL (DokuzyüzaltımilyonaltıyüzdokuzbinsekizyüzotuzikiTürkLirası)

- **Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre % 100 tamamlanması halinde Nihai Değer Takdiri**;

~ 2.158.594.838.-TL (İkimilyaryüzelisekizmilyonbeşyüzdoksandörtbinsekizyüzotuzsekizTürkLirası)

~ 308.988.668.-EURO (ÜçyüzsekizmilyondokuzyüzseksensekizbinaltıyüzaltmışsekizEuro)
~ 357.442.431.-USD (ÜçyüzelliyedimilyondörtyüzkırkikibindörtyüzotuzbirAmerikanDoları)

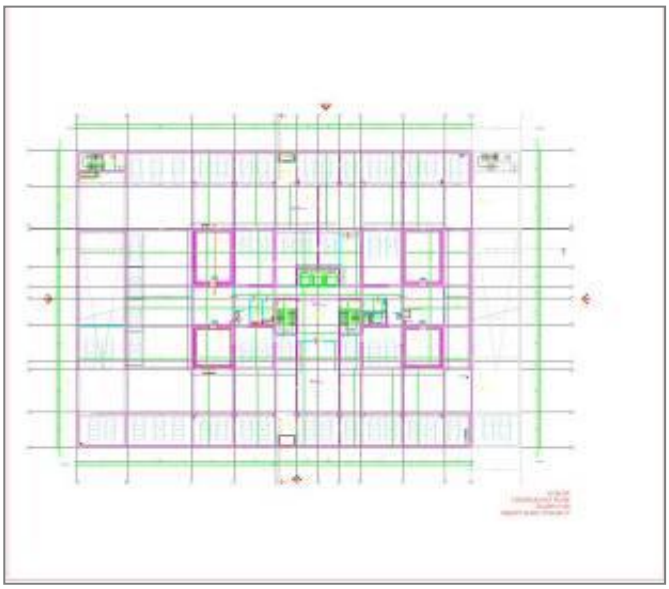
- Bitmişlik halinde aylık Toplam Kira Değeri;

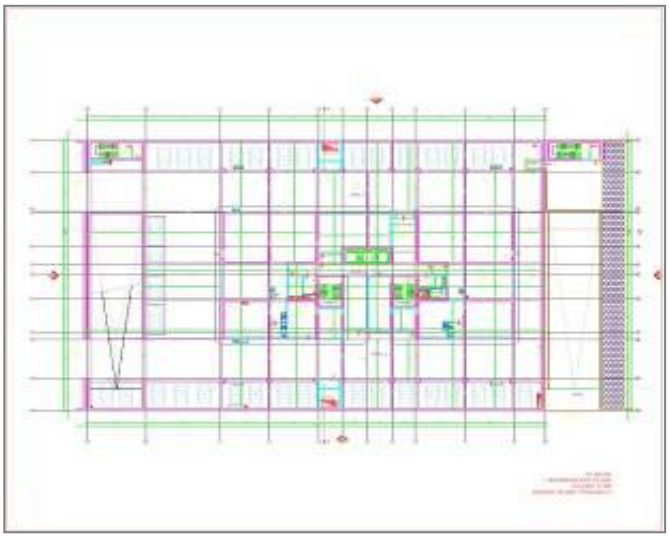
~ 8.169.937.-TL (SekizmilyonyüzaltmışdokuzbindokuzyüzotuzyediTürkLirası)

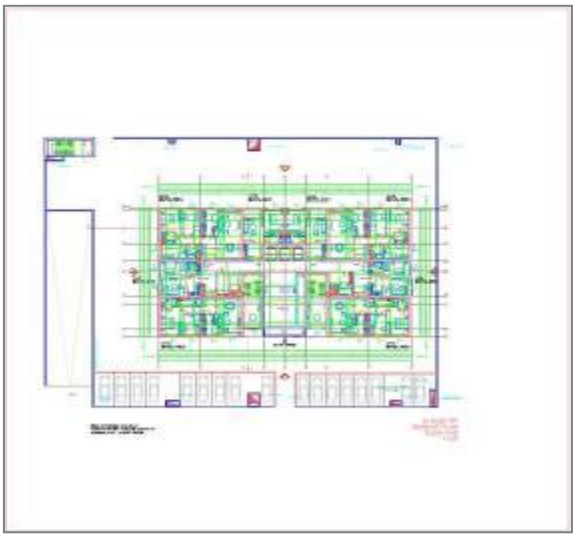
*(04.10.2018 tarihi itibariyle T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.039.-TL, EURO Satış Kuru 6.986.-TL olarak alınmıştır.)

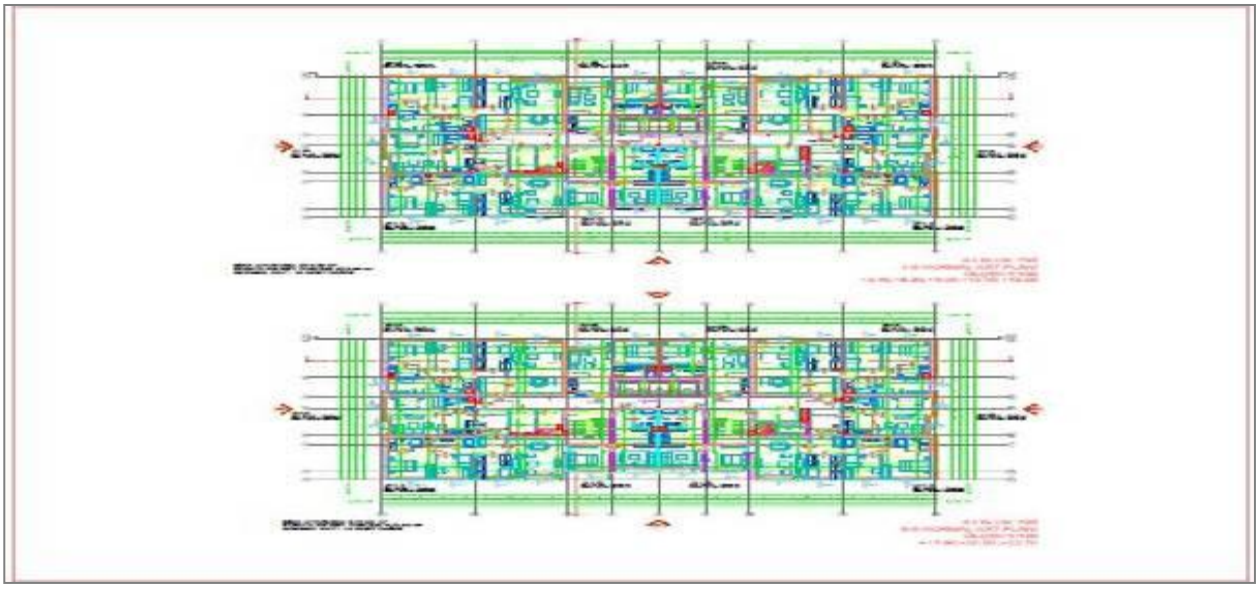
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
AHMET ÖNDER ORAL **SPK LİSANS NO: 402508**	NİL BİRSEN ORAL **SPK LİSANS NO: 403129**

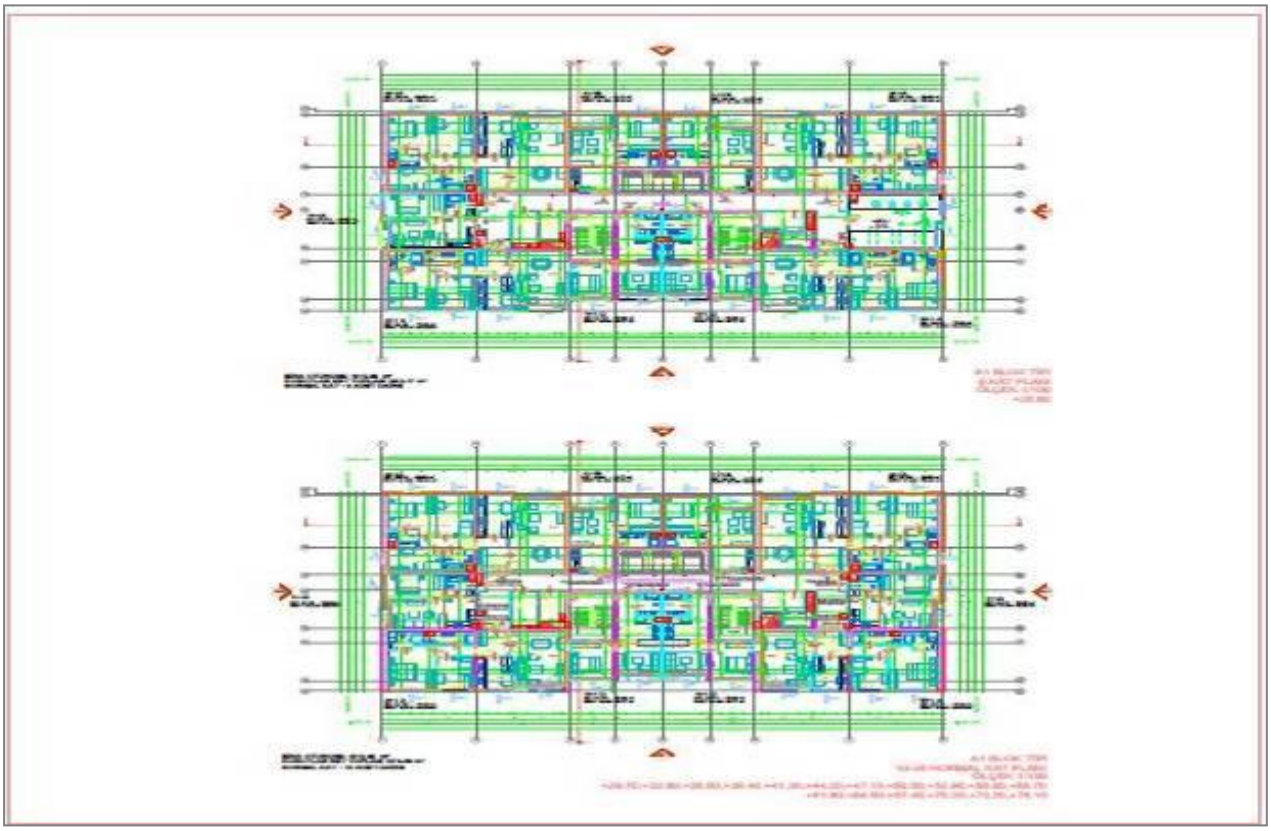
12.EKLER

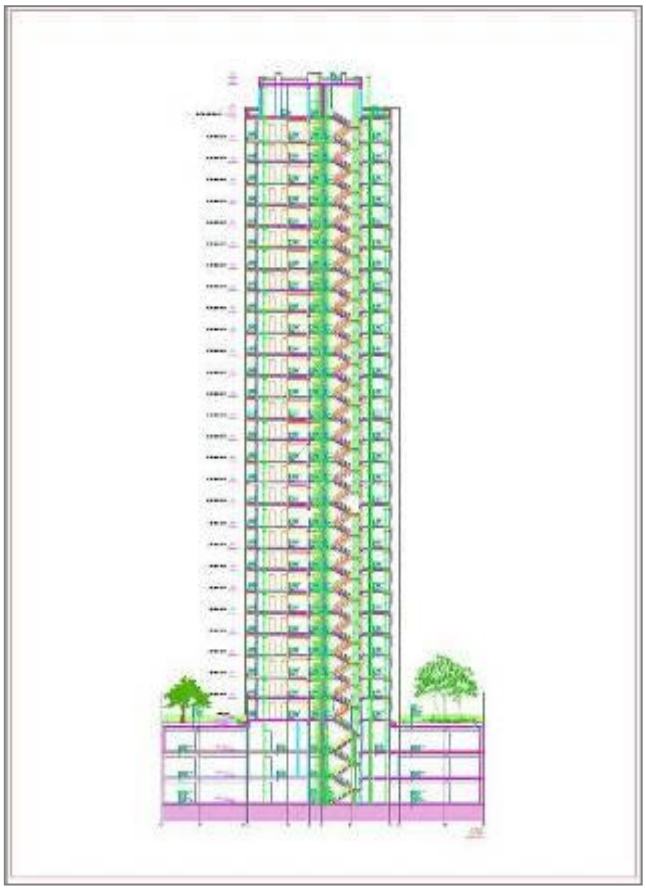


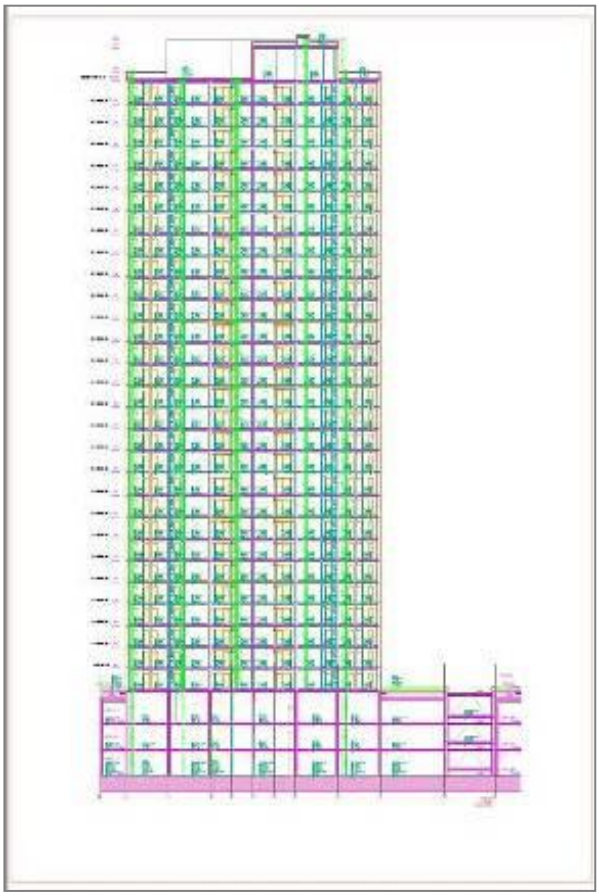


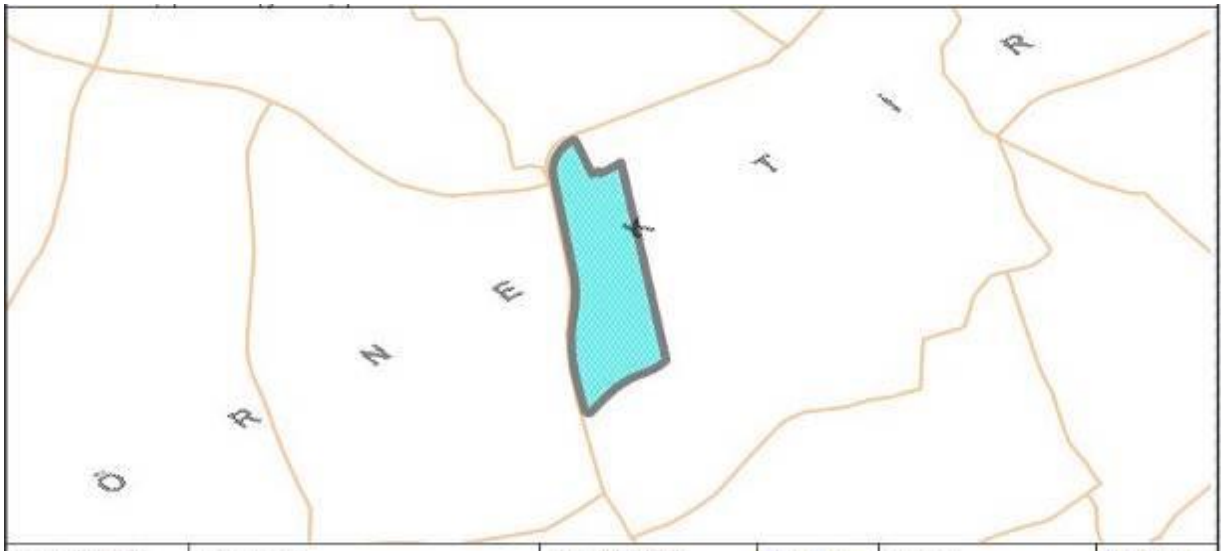












P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	Plan Notu	TAKS %	Plan Notu
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	Plan Notu	KAKS(Emsal) %	Plan Notu (Plan Notu)
Mer'i İmar Planı	ISTANBUL ILI ESENYURT ILÇESI TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	Plan Notu	İnşaat Nizamı	Plan Notu
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	Plan Notu
Açıklama	-				
Kısıtlama					

Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24A4D	2945	49	117525,288599998 m²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.

GYO YAZISI

YEŞİLGYO

Tarih: 10.11.2017

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi ,2945 Ada, 49 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, HALKBANK A.Ş. lehine, 26.04.2016 tarihli 612.000.000,00 TL değerindeki ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

K. Engin YEŞİL
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres: Yıldız Avanos Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
Tel: 0212 709 3745 Faks: 0212 353 0503 Web: www.yesilgyo.com Darıcıpaşa VD 4700052661

TAKYİDATLAR

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Evet	612,000,000.00 TL	%36 değişken	1 / 0	F.B.K.	26/04/2016- 27581	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 57 Parsel	4542 / 2232860	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	612,000,000.00 TL	26/04/2016- 27581	--

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Düşünceler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2945/59
Zemin No	: 95765042	Yüzölçüm	: 117.487,75 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ESENYURT	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Esenyurt TM		
Mahalle / Köy Adı	: ESENYURT Köyü		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 553 / 54849		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk38494

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 20/12/2010 Sayı: 2724	KÜÇÜKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	-	--
Şerh	TEK lehine irtifak hakkı	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	04/03/2009 - 4658	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
378516426	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.		1861140 / 11748775	18.611,40	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -
378516450	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		7993810 / 11748775	79.938,10	İmar (TSM) - 13/04/2017 - 25011-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 17.11.2017 10:14

2

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 12/04/2017 tarih 2016/2094 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih:17/04/2017 Süre:)		17/04/2017 - 25891	--
Şerh	İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 25/04/2017 tarih 2017/239 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		17/05/2017 - 33283	--
Şerh	İhtiyati Tedbir: T.C İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/04/2017 tarih 2016/ 640 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AHMET ÇİFTÇİ İTİRAZIN İPTALİ DAVASI NEDENİYLE)		18/05/2017 - 33607	--
Şerh	İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/06/2017 tarih 2017/527 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: malın ayıplı olmasından kaynaklanan)		14/06/2017 - 40081	--
Beyan	AKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih:16/06/2017 Süre:)		16/06/2017 - 40544	--
Beyan	T.C. BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/06/2017 tarih 2017/750 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih:04/07/2017 Süre:)		04/07/2017 - 43601	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:5338926) YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZENLEME VE PAZARLAMA TİCARET A.Ş. VergiNo:9500158925 SicilNo:454597	Hayır	7,800,000.00 TL	AKDİ	1 / 0	FBK	09/04/2007- 4116	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 59 Parsel	1861140 / 11748775	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.	7,800,000.00 TL	09/04/2007- 4116	--

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Düşünceler

A1 İLAVE YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ A.Ş.NİN 1891144138/2810837400 HİSSESİ İPOTEKLİDİR

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Evet	612,000,000.00 TL	%36 değişken	1 / 0	F.B.K.	26/04/2016- 27581	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Esenyurt TM - ESENYURT Köyü 2945 Ada 57 Parsel	4542 / 2232860	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	612,000,000.00 TL	26/04/2016- 27581	--

Rapor Tarihi / Saati : 17.11.2017 10:14

3

GYO BİRLEŞME TİCARET SİCİL

(Baştarafı 445. Sayfada)
Philippe J.E. Ruchetos Üye
Wouter G.M. Van Roste Üye
Hasan Hüseyin Uyar Üye
Hakan Ateş Üye-Genel Müdür

Gündem:
5) Personel İşleri

Kararlar

Yönetim kurulu, Başkan Dirk G.M. Brunsel Başkanlığında toplanmış ve gündem mucibi;

5) Personel İşleri
İmza İptali

- Avcılar Şubesi Operasyon Temsilcisi [illegible] bankamız [illegible] olduğu [illegible] iptaline, oy birliği ile karar verildi.

Gündemdeki tüm konular görüşüldüğünden oturuma başkan tarafından son verildi.

Dirk G.M. Brunsel İmza
Başkan
Hacı Ahmet Kılıçoğlu İmza
Başkan Vekili
M. Cem Bodur İmza
Üye
Wouter G.M. Van Roste İmza
Üye
Eric P.B.A. Hermann İmza
Üye
Ayfer Yılmaz İmza
Üye
Claude E.L.G. Piret İmza
Üye
Stefaan L.G. Desmet İmza
Üye
Philippe J.E. Ruchetos İmza
Üye
Hasan Hüseyin Uyar İmza
Üye
Hakan Ateş İmza
Üye-Genel Müdür

(5/A)(28/157431)

STATÜ TADİLLERİ

İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası:303536

Eski Ticaret Ünvanı
Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Yeni Ticaret Ünvanı
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi:İstanbul Zeytinburnu Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No.15/12

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin T.C.Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 11.03.2011 tarih 1521 sayı ile onaylı tadil mukavelesinin, 17.03.2011 tarihli olağan genel kurul kararının, Kadıköy 15. noterliğinden 24.03.2011 tarih 9624 sayı ile onaylı yönetim kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 24.03.2011 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Y Ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 17.03.2011 Tarihinde Saat 11.30'da Yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı Zabtıdır

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin Olağan Genel Kurul Toplantısı 17.03.2011 tarihinde, saat 11.30'da, Şaşmaz Plaza, Kat 12/25, Kozyatağı, Kadıköy/İstanbul adresinde, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 16.03.2011 tarih ve 14473 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Kadir Aslan gözetiminde yapılmıştır.

T.T.K'nun 368. maddesi gereğince, toplantı ilanının Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 25.02.2011 tarihli 7760 sayılı nüshasında, Türkiye Gazetesi'nin 28.02.2011 tarihli 14593 sayılı nüshasında ilan edildiği görüldü.

Hazirun cetvelinin tetkikinde, Şirket'in toplam 235.115.706,01 TL'lık sermayesine tekabül eden toplam 23.511.570.601 adet hissenin, 50.000,00 TL'lik sermayeye karşılık 5.000.000 adet hissenin asaleten, 203.739.911,422 TL'lik sermayeye karşılık 20.373.991.142,0 adet hissenin de vekaleten olmak üzere toplam 203.789.911,422 TL karşılığı 20.378.991.142,2 adet hissenin toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Işık Gökkaya tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Madde 1:Toplantı divan başkanlığı için Işık Gökkaya oy toplama memurluğu için Birol Şeflek, katiplik için Aslı Çağlayan Pekiyi aday gösterildi ve ittifakla seçilmelerine karar verildi. Toplantı tutanağının imzalanması için divan heyetine yetki verilmesine ittifakla karar verildi.

Madde 2: 2010 yılı yönetim kurulu faaliyet raporu, murakıp raporu, ve bağımsız dış denetim kuruluşu Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş'nin denetim raporları okundu ve müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda, ittifakla kabul edildi.

Madde 3:2010 yılı bilançosu ve kar/zarar hesabı okundu. Geçmiş yıl zararları ve 2010 yılı zararı hakkında yönetim kurulu teklifinin görüşülmesi neticesinde;

2010 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımı yapılamayacağına, 3.104.471,16 TL olan 2010 yılı mali zararının geçmiş yıl zararları hesabında bırakılmasına, ittifakla karar verildi.

Madde 4:Yönetim kurulu ve denetim kurulu üyeleri ayrı ayrı ittifakla ibra edildi. Yönetim Kurulu kendi ibralarında oy kullanmadı.

Madde 5:Şirketin yönetim kurulu üyeliklerine, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere;

1. Çekmeköy Merkez Mah. Çavuşbaşı Cad. Turcan Sok. D:15 Park Konaklar adresinde mukim, 11938052818 T.C. Kimlik No'lu Işık Gökkaya,
2. Ataköy 2.5.6. Kısım Mah. 19. Mayıs Cad. No:A 8. Blok adresinde mukim, 47725158616 T.C. Kimlik No'lu Adnan Başkır,
3. İstanbul ili Beylikdüzü İlçesi Cumhuriyet Mah. Bizimkent B-1/01 Blok D:10 adresinde ikamet eden, 49528236706 T.C. Kimlik No'lu Günay Yavaş,
4. Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A. Ş'yi temsilen, Tarabya Mah. Kazımpaşa Sok. No:19 Sarıyer İstanbul adresinde mukim, 54703350108 T.C. Kimlik No'lu Kamil Engin Yeşil
5. İstanbul ili Beşiktaş ilçesi Akat Mahallesi Metodi Sok. İ.T.Ü. Konutları No:0-B, D:5 adresinde mukim, 50743207402 T.C. Kimlik No'lu Derin Orhon,
6. Çekmeköy Merkez Mah. Çavuşbaşı Cad. Turcan Sok. D:5 Park Konaklar adresinde mukim, 40327537810 T.C. Kimlik No'lu Hasan Fehim Üçışık,
7. Erenköy Mahallesi Çiçekçi Sok. Arza Apt. No:12/11 adresinde mukim, 11695128474 T.C. Kimlik No'lu Mehmet Uğurlu'nun seçilmelerine ve bu süresinin sonunda herhangi bir nedenle Genel Kurul'un gecikmesi halinde Genel Kurul toplanıp yeni üyelerin seçimine kadar mevcut üyelerin görev ve yetkilerinin devamına ittifakla karar verildi.

Madde 6:Şirketin denetim kurulu üyeliklerine, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere;
1. Hamidiye Mah. Şeref Sok. Çakmak Sitesi D Blok D:11 Çekmeköy-İstanbul adresinde mukim, 24584491580 T.C. Kimlik No'lu Erkan Demir,
2. Cami Caddesi Bengisu Evleri A1 Blok:7 Aşağıdudullu-Ümraniye adresinde mukim, 22681829822 T.C. Kimlik No'lu Önder Yüksel'in seçilmesine ittifakla karar verildi.

Madde 7:Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık Brüt 1.350,00 TL, denetim kurulu üyeliklerine bu görevleri için yıllık Brüt 2.650,00 TL ücret ödenmesine ittifakla karar verildi.

Madde 8:Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile bağımsız dış denetim için seçilen Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik uyarınca Genel Kurul'un onayına sunuldu ve uygunluğuna ittifakla karar verildi.

Madde 9:Şirket Ana Sözleşmesinin 2. (Ünvan) ve 4.(Şirketin Merkez ve Şubeleri) maddelerinin tadilinin görüşülmesi neticesinde;Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.03.2011 ve B.02.1.SPK.0.15/325-07-213-2426 sayılı izin yazısı ve Sanayi Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü'nün 11.03.2011 tarih ve 1521 sayılı izin yazısı doğrultusunda maddelerin ekte yer alan şekilde değiştirilmelerine ittifakla karar verildi.

Madde 10:Yönetim Kurulu'nca hazırlanan "Şirket Paylarının Geri Alım Programı"nın ve program çerçevesinde geri alım yapılabilmesi için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesinin görüşüldü, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.09.2009 tarih 27/748 sayılı ilke kararında belirtilen şartların henüz oluşmamış olması sebebiyle ittifakla reddedildi.

Madde 11:Bilgilendirme Politikasında yapılan değişiklikler hakkında Genel Kurul bilgilendirildi, değişiklikler ittifakla kabul edildi.

Madde 12:Dilekler bölümünde başka söz alan olmadığından toplantıya komiser tarafından son verildi.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri
Kadir Aslan imza
Divan Başkanı
Işık Gökkaya imza
Oy Toplama Memuru
Birol Şeflek imza
Katip
Aslı Çağlayan Pekiyi

Y Ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşme Tadil Metni

Eski Şekli
Ünvan
Madde 2

Şirketin ünvanı "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. (Bundan böyle işbu mukavele metninde kısaca "Şirket" diye anılacaktır.)

Yeni Şekli:Ünvan
Madde 2

Şirketin ünvanı "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. (Bundan böyle işbu mukavele metninde kısaca "Şirket" diye anılacaktır.)

Eski Şekli
Şirketin Merkez Ve Şubeleri
Madde 4.

Şirketin merkezi İstanbul ili Kadıköy ilçesindedir. Adresi Şaşmaz Plaza Kat:12 Daire:25 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri dairesinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi vermek şartı ile şube ve temsilcilik açabilir.

Yeni Şekli:
Şirketin Merkez Ve Şubeleri
Madde 4.

Şirketin merkezi İstanbul ili Zeytinburnu ilçesindedir. Adresi Yılanlı Ayazma Yolu No 15/12 Yeşil Plaza, Topkapı İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri dairesinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi vermek şartı ile şube ve temsilcilik açabilir.

Karar Tarihi:17.03.2011
Karar No:17
Toplantı Yeri:Şirket Merkezi
Toplantıda Bulunanlar:Adnan Başkır, Işık Gökkaya, H.Fehim Üçışık, Mehmet Uğurlu, Günay Yavaş.
Gündem:Görev taksimi, şirketi temsil ve ilzam hk.
Yönetim Kurulu Üyeleri gündem maddesini görüşmek üzere toplandılar.

17.03.2011 tarihinde gerçekleşen şirketimiz Olağan Genel Kurul toplantısında belirlenen yönetim kuruluna seçilenlerin listesi okundu ve görev taksimi oya sunuldu. Buna göre;

1.) Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 54703350108 T.C. Kimlik No'lu Kamil Engin Yeşil, Başkan Vekilliği'ne 47725158616 T.C. Kimlik No'lu Adnan Başkır ve üyeliklere ise 11938052818 T.C. Kimlik No'lu Işık Gökkaya, 40327537810 T.C. Kimlik No'lu Hasan Fehim Üçışık, 11695128474 T.C. Kimlik No'lu Mehmet Uğurlu, ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri VI No.11 sayılı tebliğin 18.maddesi gereği olarak 49528236706 T.C. Kimlik No'lu Günay Yavaş ve 50743207402 T.C. Kimlik No'lu Derin Orhon'un bağımsız üye sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,

2.) Şirket Genel Müdürlüğüne Işık Gökkaya'nın;Genel Müdür Yardımcılığına Ahmet Alga'nın;Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığına Mesut Hurlel'in tayin edilmesine,

3.) Şirketi temsil ve ilzamen Işık Gökkaya'nın münferit ve müstakil imzası ile olmasına,

4.) Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri:X, No:16) 28/A maddesine göre oluşturulan denetimden sorumlu komitede;Derin Orhon'un komite başkanı ve Hasan Fehim Üçışık'ın da üye olarak görev yapmalarına,

5.) Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan kurumsal yönetim komitesine; Günay Yavaş'ın Komite Başkanı, Adnan Başkır'ın Üye olarak seçilmesine, oy birliği ile karar verildi.

Adnan Başkır İmza
Başkan Vekili
Işık Gökkaya imza
Üye
Derin Orhon imza
Üye

(Devamı 447. Sayfada)

(Baştarafı 446. Sayfada)
Hasan Fehim Üçışık imza
Üye
Mehmet Uğurlu imza
Üye
Günay Yavaş imza
Üye

(10/A)(28/157357)

İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası:725376

Eski Ticaret Ünvanı
GÜNAYDIN KADIKÖY YEMEK İŞLETMESİ GIDA TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Yeni Ticaret Ünvanı:
KADIKÖY TEPE RESTORAN GIDA TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Ticari Merkezi: İstanbul Kadıköy Acıbadem Tepe Nautilus Alışveriş Merkezi 101-102 Fatih Cad.No.1

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Kadıköy 14.noterliğinden 22.3.2011 tarih 6809 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının ve anasözleşme tadil metninin tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 24.03.2011 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Günaydın Kadıköy Yemek İşletmesi Gıda Turizm Ticaret Limited Şirketi
Ortaklar Kurulu Kararı

Ticaret Sicil No:725376

Karar No:2011/01
Karar Tarihi:14.03.2011
Konu:Ünvan Değişikliği
Toplantıya Katılanlar 'Gökhan Yalçın-Mehmet Aydın Dalya Sulaiman-Nedret Pirer

Şirket ortakları şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki hususları karar altına almışlardır.

1-Şirket ana sözleşmesinin Şirket Ünvanı başlıklı 2. maddesinin aşağıda belirtildiği gibi tadil edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Yeni Şekil
Madde (2)
Şirket Ünvanı;

Şirketin ünvanı "Kadıköy Tepe Restoran Gıda Turizm Ticaret Limited Şirketi"dir

2-Keyfiyetin tescil ve ilanına oybirliği ile karar verilmiştir.

Ortak
Gökhan Yalçın
T.C:46636007518 imza
Ortak
Dalya Sulaiman imza
T.C:35840271594
Ortak
Mehmet Aydın
T.C:24346929818
Ortak
Nedret Pirer
T.C:43996315550

(5/A)(28/157705)

UMUMİ HEYET TOPLANTILARI

İSTANBUL

İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası:159497

Ticaret Ünvanı
MTF PAZARLAMA VE SANAL MAĞAZACILIK BİLİŞİM HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ

Ticari Merkezi:İstanbul Bağcılar Güneşli Bağlar Mah.Yalçın Koreş Cad. No.2 Kat. 1

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Bakırköy 18.noterliğince 21.03.2011 tarih 9366 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla,

6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 24.03.2011 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Ortaklar Kurulu Kararı

Karar no:2011/1
Karar Tarihi:21.03.2011
Karar Konusu:Hisse Devri Hakkında

Şirket ortakları şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki hususları karar altına almışlardır.

1. Şirket ortaklarından Burhan Akyurt şirkette sahibi bulunduğu 1.000,_ TL sermaye payının tamamını aynı bedelle Bakırköy 18. Noterinin 16.03.2011 tarih ve 04660 sayılı Hisse Devir Senedi ile şirket ortaklarından Atakent Mah. 213. Sok. 2F Blok D:52 Küçükçekmece/İstanbul adresinde mukim 30844909276 T.C. Kimlik numaralı Bülent Akyurt'a devretmiştir.

Yapılan devir sonucu şirket ortaklarının sermaye payları aşağıdaki gibidir.

Bülent Akyurt:8.000.-TL
Onur Büyükkaya:7.000.-TL
Veysel Metin Keser:7.000.-TL

Bahsi geçen hisse devrinin kabulüne ve keyfiyetin pay defterlerine işlenmesine, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının İç Ticaret Genel Müdürlüğünün 1976/1 sayılı sirküler gereğince ana sözleşmede değişiklik yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir.

T.C. Kimlik No;
Bülent Akyurt:30844909276
Onur Büyükkaya:16912587874
Veysel Metin Keser:40765350774

Bülent Akyurt imza
Onur Büyükkaya imza
Veysel Metin Keser imza

(5/A)(28/157302)

İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası:525479

Eski Ticaret Ünvanı
K.A.GRUP İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Yeni Ticaret Ünvanı
TASFİYE HALİNDE K.A.GRUP İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Ticari Merkezi:İstanbul Kadıköy Kozyatağı Sitmko Sit.M1 A BK K.6 D.28

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Gebze 5. noterliğince 18.03.2011 tarih 4934 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş aynı noterliğin aynı tarih 4935 sayı ile onaylı imza beyannamesi memuriyetimize verilmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 24.03.2011 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tasfiyeye Giriş

KA Grup İnşaat San.Tic.Ltd.Şti.

Karar tarihi:18.03.2011
Karar No:2011/1
Katılanlar:Kazım Serhad Asrav-Muharrem Tanıl Asrav

1-Şirketin faaliyetine devam etmesinde fayda görülmediğinden tasfiye haline girmesine;
2-Şirket Müdürü Kazım Serhad Asrav'ın tasfiyeye girinceye kadar yaptığı işlemlerden dolayı ibra edilmesine,
3-Tasfiye işlemlerini yürütmek üzere 28663932964 T.C Uyruklu Bağlarbaşı Mh. Kooperatif Cd. 75. Yıl Apt. No:37D:9 Maltepe-İstanbul adresinde ikamet eden Muharrem Tanıl Asrav'ın Tasfiye Memuru olarak atanmasına ve tasfiye ile ilgili olarak münferit imzası ile şirketi temsil ve ilzam etmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Ortak
Kazım Serhad Asrav imza
Ortak
Muharrem Tanıl Asrav imza

(5/A)(28/157526)

İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası:609660

Ticaret Ünvanı
TAMER DANIŞMANLIK İNŞAAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Ticari Merkezi:İstanbul Maltepe Altıntepe Mah.İstasyon Sok. No.7 D.1

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Kadıköy 14. noterliğince 23.03.2011 tarih 6810 sayı ile onaylı ortaklar kurulu kararının tescil ve ilanı istenmiş aynı noterliğin aynı 21.03.2011 tarih 6779 sayı ile onaylı imza beyannamesi memuriyetimize verilmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 24.03.2011 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Ortaklar Kurulu Kararı

Karar No.su:2011/02
Karar Tarihi:18.03.2011
Toplantıya Katılanlar:Kemal Tamer ve Bülent Topuz

Şirket ortakları şirket merkezinde toplanarak aşağıdaki yazılı hususları karar altına almışlardır.

1-Şirket ortaklarından Vedat Mungan'ın şirkette mevcut bulunan 112.500.-TL (Yüzonikibinbeşyüz) Türk Liralık hissenin tamamını şirket ortağı olan Altıntepe Mah. İstasyon Yolu Sok. 7/1 Maltepe/İstanbul adresinde mukim 28927914002 T.C. Uyruklu Kemal Tamer'e Kadıköy 9. Noterliği'nin 18.03.2011 tarih ve 10439 sayılı hisse devir Sözleşmesi ile devir etmiştir.

2-Şirket ortaklarından Gürkan Mungan'ın şirkette mevcut bulunan 125.000-TL (YüzYirmiBeşbin) Türk Liralık hissenin, 122.500-TL (YüzYirmiİkiBinBeşYüz) Türk Liralık hissesini şirket ortağı olan Altıntepe Mah. İstasyon Yolu Sok. 7/1 Maltepe/İstanbul adresinde mukim 28927914002 T.C. Uyruklu Kemal Tamer'e Kadıköy 9. Noterliği'nin 18.03.2011 tarih ve 10440 sayılı hisse devir Sözleşmesi ile devir etmiştir.

3-Şirket ortaklarından Gürkan Mungan'ın şirkette mevcut bulunan 125.000-TL (YüzYirmiBeşbin) Türk Liralık hissenin, 2.500-TL (İkiBinBeşYüz)Türk Liralık hissesini şirket ortağı olmayan 19 Mayıs Mah. İnönü Cad. 1D/66 Kadıköy/İstanbul adresinde mukim 21049283650 T.C. Uyruklu Bülent Topuz'a Kadıköy 9. Noterliği'nin 18.03.2011 tarih ve 10464 sayılı hisse devir Sözleşmesi ile devir etmiştir.

4-Yukarıda bahsi geçen hisse devirlerinin kabulünü ve tescil edilmesine,

5-Vuku devir neticesinde şirket hissedarları ve hisselerinin
247.500.-TL (İkiYüzKırkYediBinBeşYüzTürkLirası) Kemal Tamer
2.500,-TL (İkiBinBeşYüz Türk Lirası) Bülent Topuz
şeklinde olmasına,

6-Şirket müdürü Vedat Mungan'ın şirket müdürlüğündeki görevinin sona ermesine,

7-Şirket ortaklarından Kemal Tamer'in 10 (on) yıl için şirket müdürlüğüne seçilmesine, şirket ünvanı veya kaşesi altında atacağı münferit imzası ile şirketi her hususta temsil veya ilzam etmesine,

8-Merkezden idare edilmek üzere Uzunçayır Yolu Cd. No:19 D:5 Hasanpaşa-Kadıköy/İstanbul adresinde ve Osmaniye Mah. İsmail Erez Bulvarı Adalet Apt. No:9 K:2 D:4. Bakırköy/İstanbul adresinde ek işyerleri açılmasına, muhasebe işlemlerinin ve vergisel yükümlülüklerinin (Stopaj) merkeze bağlı Küçükyalı Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne beyan edilmesine,

9-Ticaret bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü'nün 1976/1 sayılı sirküleri gereğince esas mukavelenamede değişiklik yapılmamasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

Kemal Tamer imza
(T.C.No. 28927914002)
Bülent Topuz imza
(T.C. No: 21049283650)

(5/A)(28/157590)

İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan

Sicil Numarası:144734

Ticaret Ünvanı
İNTEKS ULUSLARARASI TEKSTİL SANAYİİ VE İHRACAT ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi:İstanbul Esenyurt Hadımköy Has Sanayi Sitesi 1891 Parsel C Blok

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin 23.03.2011 tarihli olağan genel kurul kararının tescil ve ilanı istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 24.03.2011 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

İnteks Uluslar Arası Tekstil Sanayii Ve İhracat A.Ş'nin 23.03.2011 Tarihinde Yapılan 2010 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

İnteks Uluslar arası Tekstil Sanayii ve İhracat Anonim Şirketi'nin 2010 Yılı Olağan genel kurul toplantısı 23.03.2011 tarihinde, Halkalı 1. Etap Toplu Konutları Kuğulu Blokları B01 Blok G:5 D:7 Halkalı/İstanbul adresinde, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 22.03.2011 tarih ve 16187 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Mehmet Yavuz'un gözetiminde yapılmıştır.

Toplantının Türk Ticaret Kanunu'nun 370'nci maddesine göre ilansız olarak yapılmasına ortaklarca ve vekillerce herhangi bir itirazın bulunmadığı tespit edildi. Hazirun cetvelinin tetkikinden şirketin 10.230.000.-TL sermayesine tekabül 10.230.000.-Adet hisseden, 8.593.200.-TL sermayeye karşılık 8.593.200. adet hisse asaleten ve 1.634.9800.TL. sermayeye karşılık 1.636.800.-Adet hisse vekaleten toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşme de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Mehmet Kaya Uysal tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

(Devamı 448. Sayfada)

(Baştarafı 555.Sayfada)

6-Stok Değer Düş.Karş.(-)		
7-Verilen Sipariş Avansları	694.200	
F-Yıllara Yay.İnş.ve On.Mal.		0
1-Yıllara Yay.İnş.ve On.Mal.		
2-Taşeronlara Verilen Avanslar		
G-Gelecek Aylara Ait Giderler		20.683
1-Gelecek Aylara Ait Giderler	20.683	
2-Gelir Tahakkukları		
H-Diğer Dönen Varlıklar		1.003.609
1-Devreden KDV	0	
2-İndirilecek KDV	0	
3-Diğer KDV	76.697	
4-Peşin Ödenen Ver.ve Fonlar	371.627	
5-İş Avansları	124.049	
6-Personel Avansları	6.334	
7-Sayım ve Tesellüm Noksanları		
8-Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar	422.602	
9-Diğer Dön.Varlıklar Karş.(-)		
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI		32.161.788
II-DURAN VARLIKLAR		
A-Ticari Alacaklar		13.251
1-Alıcılar		
2-Alacak Senetleri		
3-Alac.Senetleri Reeskontu(-)		
4-Verilen Depozito ve Tem.	13.251	
5-Şüpheli Alacaklar Karş.(-)		
C-Mali Duran Varlıklar		14.813
1-Bağlı Menkul Kıymetler		
4-Bağlı Ortaklıklar	14.813	
D-Maddi Duran Varlıklar		28.630.991
1-Arazi ve Arsalar		
2-Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri	92.947	
3-Binalar	17.704.169	
4-Tesis Makine ve Cihazlar	30.440.402	
5-Taşıtlar	638.782	
6-Demirbaşlar	4.202.161	
7-Diğer Maddi Duran Varlıklar	4.129.707	
8-Birikmiş Amortismanlar(-)	-34.255.723	
9-Yapılmakta Olan Yatırımlar	784.376	
10-Verilen Avanslar		
E-Maddi Olmayan Duran Varlıklar		749.279
1-Haklar	3.367.824	
2-Şerefiye		
3-Kuruluş ve Örg. Giderleri		
4-Araştırma ve Gel. Giderleri		
5-Özel Maliyetler	3.318.544	
6-Diğer Maddi Olm. Duran Var.		
7-Birikmiş Amortismanlar(-)	-5.937.088	
8-Verilen Avanslar		
G-Gelecek Yıllara Ait Giderler		23.172
1-Gelecek Yıllara Ait Giderler	23.172	
2-Gelir Tahakkukları		
H-Diğer Duran Varlıklar		0
1-Gelecek Yıllarda İnd. KDV		
2-Diğer KDV		
3-Gelecek Yıllar İht.Stoklar		
4-Elden Çıkarılacak Stoklar		
5-Peşin Ödenen Ver.ve Fonlar		
6-Diğer Çeşitli Duran Var.		
7-Stok Değer Düş. Karş.(-)		
8-Birikmiş Amortismanlar(-)		
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI		28.437.400
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI		58.599.185

PASİF (KAYNAKLAR)		
I-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKL.		
A-Mali Borçlar		181.358
1-Banka Kredileri	181.358	
2-Finansal Kiralama İşl.Borçlar	0	
3-Ertelenmiş Finansal Kir.Borç.Maliyetleri	0	
4-U.V.Kred. Anapara Taks.Faiz.		
5-Tahv.Anapara Borç.Taks.Faiz.		
6-Çıkarılmış Bonolar ve Sen.		
7-Çıkarılmış Diğ.Menkul Kıym.		
8-Menkul Kıym.İhraç Farkı(-)		
9-Diğer Mali Borçlar		
B-Ticari Borçlar		19.170.928
1-Satıcılar	18.294.310	
2-Borç Senetleri	874.365	
3-Borç Senetleri Reeskontu(-)		
4-Alınan Depozito ve Tem.		
5-Diğer Ticari Borçlar	2.254	
C-Diğer Borçlar		7.940
1-Ortaklara Borçlar	0	
2-İştiraklere Borçlar		
3-Bağlı Ortaklıklara Borçlar		
4-Personele Borçlar	0	
5-Diğer Borç Sen.Reeskontu(-)		
6-Diğer Çeşitli Borçlar	7.940	
D-Alınan Avanslar		1.833.099
E-Yıllara Yay.İnş.ve On.Hak.Bed.	0	0
F-Ödenecek Vergi ve Diğer Yük.		608.676
1-Ödenecek Vergi ve Fonlar	358.089	
2-Ödenecek Sosyal Güv. Kes.	237.887	
3-Vd.Geç.Ert.Taksit.Ver.veDiğ.Yük.		
4-Diğer Yükümlülükler	0	
G-Borç ve Gider Karşılıkları		1.605.789
1-Dön.Karı Vrg.Diğ.Yas.Yük.Karş	0	
2-Dön.Kar.Peş.Öd.Vrg.Diğ.Yük.(-)		
3-Kıdem Tazminatı Karşılığı		
4-Maliyet Giderleri Karşılığı	1.582.916	
5-Diğer Borç ve Gider Karş.	22.897	
H-Gel. Ayl.Ait Gel.ve Gid.Tah.		698.144
1-Gelecek Aylara Ait Gelirler	0	
2-Gider Tahakkukları	698.144	
I-Diğer Kısa Vadeli Yab.Kayn.		76.663
1-Hesaplanan KDV	0	
2-Diğer KDV	76.663	
3-Merkez ve Şubeler Cari Hes.		
4-Sayım ve Tesellüm Fazlaları		
5-Diğer Çeşitli Yab.Kaynak.		
KISA VADELİ YABANCI KAY.TOPLAM		24.016.910
II-UZUN VADELİ YABANCI KAY		
A-Mali Borçlar		3.063.846
1-Banka Kredileri	3.063.846	
2-Finansal Kiralama İşl.Borçlar	0	
3-Ert. Fin. Kiralama Borçlanma Maliyetleri		
4-Çıkarılmış Tahviller		
5-Çıkarılmış Diğ.Menkul Kıym.		
6-Menkul Kıym.İhraç Farkı(-)		
7-Diğer Mali Borçlar		
B-Ticari Borçlar		0
1-Satıcılar		
2-Borç Senetleri		
3-Borç Senetleri Reeskontu		
4-Alınan Dep.ve Teminatlar		
5-Diğer Ticari Borçlar		
C-Diğer Borçlar		0
4-Diğer Çeşitli Borçlar		
UZUN VADELİ YABANCI KAY. TOPLAM		3.063.846
III-ÖZKAYNAKLAR		
A-Ödenmiş Sermaye		19.803.000
1-Sermaye	19.803.000	
2-Ödenmemiş Sermaye(-)		
3-Sermaye Dzl. Olumlu fark.hs.		
B-Sermaye Yedekleri	0	0
1-Hisse Senedi İhr.Primleri		
2-Hisse Senedi İptal Karları		
3-M.D.V. Yeniden Değ. Artış.		
4-İştirakler Yeniden Değerlem.		
5-Maliyet Artış Fonu		
6-Sermaye Yedekleri		
C-Kar Yedekleri		817.130
1-Yasal Yedekler	817.130	
2-Statü Yedekleri		
3-Olağanüstü Yedekler		
4-Diğer Kar Yedekleri		
5-Özel Fonlar		
D-Geçmiş Yıllar Karları	9.081.739	9.081.739
E-Geçmiş Yıllar Zararları(-)	-203.994	-203.994
F-Dönem Net Zararı		0
G-Dönem Net Karı		2.026.956
ÖZKAYNAKLAR TOPLAM		31.624.829
PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAM		58.599.185

Koleksiyon Mobilya Sanayi Anonim Şirketi Ödeme Taahhütnamesi

Türk Ticaret Kanunu'nun 451 nci madde ve Diğer İlgili maddeleri uyarınca [illegible] arasında akt edilen Devralma yoluyla birleşme sözleşmesi uyarınca Devir alınan

1- İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 686597 Sicil Numarasında Kayıtlı Koleksiyon Contract Office Mobilya Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi ile

2- İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 686592 Sicil Numarasında Kayıtlı Koleksiyon Home Mobilya Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Devralınan şirketlerin borçlarını ödeneceği taahhüt ederiz.
13.12.2010

Kaşe-İmza

(20/A)(4/2460)

İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünden

Sicil Numarası:454597

Ticaret Ünvanı:
YEŞİL İNŞAAT YAPI DÜZENLEME VE PAZARLAMA TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Ticari Merkezi:İstanbul Zeytinburnu Merkez Efendi Mah.Yılanlı Ayazmayolu N.3 K.5 Yeşil Plaza

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin 30.12.2010 tarihli olağanüstü genel kurul kararının tescil ve ilanı, Birleşme Sözleşmesinin, Ödemeyenin ve Borç Beyannamesinin ilanları istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 31.12.2010 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

(Devamı 557.Sayfada)

(Baştarafı 556.Sayfada)

Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama ve Ticaret A.Ş'nin 30.12.2010 Tarihinde Yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağıdır

Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret Anonim Şirketi'nin olağanüstü Genel Kurulu toplantısı 30.12.2010 günü saat 11:00'da Yılanlı Ayazma Yolu, Yeşil Plaza No:15 Kat:12 Topkapı/İstanbul adresinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığının İstanbul İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 29.12.2010 tarih ve 77372 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık komiseri Sayın Ömer Kurdar gözetiminde Türk Ticaret Kanunu'nun 370. Maddesine göre ilansız olarak yapılmıştır.

Hazirun cetvelinin tetkikinden Şirketin 2.500.000-TL sermayesine tekabül eden 250.000.000 adet hissenin 250.000.000 adedinin asaleten olmak üzere toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen toplantı nisabının mevcut olduğunun, murakıp Halil İbrahim Göktürk'ün de hazır olduğu görülmüş ve toplantının ilansız yapılmasına herhangi bir itiraz olmadığının anlaşılması üzerine toplantı Sayın Kamil Engin Yeşil tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Madde 1:Toplantı divan başkanlığı için Kamil Engin Yeşil oy toplama memurluğu için Alaittin Süleydin, katiplik için Cengiz Dilli aday gösterildi ve ittifakla seçilmelerine karar verildi.

Madde 2:Genel kurul toplantı tutanağının imzalanması için divan heyetine yetki verilmesine ittifakla karar verildi.

Madde 3:Şirketimizin 30.06.2010 tarihinde mevcut tüm aktif ve pasifinin bir kül halinde Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devir alınması suretiyle mevcut şirketin TTK'nun 451. ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18-20. maddeleri çerçevesinde birleşmesi kapsamında hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu okundu.

Madde 4:Şirketimizin TTK'nun 451. ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18-20. maddeleri ve SPK'nın Seri I No:31 sayılı Tebliği uyarınca 30.06.2010 tarihli bilançosu esas alınarak Kadıköy 1.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 05.11.2010 tarih ve 2010/725 esas sayılı kararına binaen 02.11.2010 tarihli bilirkişi heyeti Bilirkişi Raporu ile Uzman Kuruluş raporu uyarınca birleşme oranının %10,27210 ve değiştirme oranının %8438,57548 olarak belirlenmesi ve Şirketimizin 30.06.2010 tarihinde mevcut tüm aktif ve pasifleri ile bir kül halinde Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından devir alınması suretiyle Şirketimizin birleşmesi ve Birleşme Sözleşmesinin onaylanmasına ittifakla karar verildi.

Madde 5:Şirketimizin TTK'nun 451. ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18-20. maddeleri ve SPK'nın Seri I No:31 sayılı Tebliği ile birleşme sözleşmesinde yer alan şartlarla kül halinde Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ne devrolmak suretiyle birleşmesi, bu suretle Şirketimizin tasfiyesiz infisahı hususunun onaylanmasına ittifakla karar verildi.

Divan Başkanı gündemdeki tüm konuların görüşülerek karar bağlanmış olduğunu ve görüşülecek başka bir konu bulunmadığını beyanla oturuma son verildiğini bildirdi ve oturuma son verildi.

T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiseri Ömer Kurdar İmza-Divan Başkanı Kamil Engin Yeşil İmza-Oy Toplama Memuru Alaittin Süleydin İmza-Katip Cengiz Dilli İmza

Birleşme Sözleşmesi

Bir tarafta İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nda 303536 sicil numarasıyla tescilli ve Şaşmaz Plaza Kat:12 D:25 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul adresinde yerleşik "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("YYGYO") ile diğer tarafta İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nda 454597 sicil numarasıyla tescilli ve İstanbul Zeytinburnu Merkez Efendi Mah. Yılanlı Ayazma Yolu N:3 K:5 Yeşil Plaza/İstanbul adresinde yerleşik "Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş." ("Yeşil İnşaat") arasında, aşağıdaki koşullarda işbu Birleşme Sözleşmesi akdedilmiştir.

Madde 1;
Şirketleri tanıtıcı bilgiler aşağıda gösterilmiştir:
Devralan Ortaklık
Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Merkez Adresi:Şaşmaz Plaza Kat:12 D:25 Kozyatağı-Kadıköy/İstanbul
Tescil Tarihi:23.12.1997
Süresi:Süresiz

Faaliyet Konusu:Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş esas ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, [illegible]

[illegible]

Sermayeyi temsil eden paylar arasında varsa intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetlerine ilişkin açıklama:Sermayeyi temsil eden hisse senetleri arasında intifa senedi bulunmamaktadır. Tahvil ve benzeri borçlanma senedi yoktur.

Son durum itibariyle çıkarılmış sermayenin pay sahipleri arasında dağılımı:

Hissedarlar:Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. Sermaye (TL):1.704.276,31 Oran:%7,057
Hissedarlar:Kamil Engin Yeşil Sermaye (TL):1.741.053,38 Oran:%7,234
Hissedarlar:Rudolph Younes Sermaye (TL):4.070.672,08 Oran:%[illegible]
Hissedarlar:Holbn Apk Kasm Sermaye (TL):16.625.318,46 Oran:%[illegible]
Toplam Sermaye (TL):24.151.319,81 Oran:%100,000

Devrolan Ortaklık Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.
Merkez Adresi:İstanbul Zeytinburnu Merkez Efendi Mah. Yılanlı Ayazma Yolu No:3 K.5 Yeşil Plaza/İstanbul Tescil Tarihi:28.03.2007 Süresi:Süresiz

Faaliyet Konusu:Şirket yurt içinde ve dışında, kendi adına veya resmi özel kuruluş ve kişilere ait her türlü inşaat işleri ve taahhüt yapmak. [illegible]

[illegible]

Sermayeyi temsil eden payların tamamı imtiyazlar ile mevcut imtiyazların devam edip etmeyeceği:Yeşil İnşaat hisselerinde imtiyaz bulunmamaktadır.

Sermayeyi temsil eden paylar arasında varsa intifa senetleri ile tahvil ve benzeri borçlanma senetlerine ilişkin açıklama:Sermayeyi temsil eden hisse senetleri arasında intifa senedi bulunmamaktadır. Tahvil ve benzeri borçlanma senedi yoktur.

Son durum itibariyle çıkarılmış sermayenin pay sahipleri arasında dağılımı:

Hissedarlar:Kamil Engin Yeşil Sermaye (TL):2.472.425 Oran:%98,897
Hissedarlar:Vedat Kalkan Sermaye (TL):25.000 Oran:%1,000
Hissedarlar:Emel Yeşil [illegible] Sermaye (TL):2.500 Oran:%0,100
Hissedarlar:Cengiz Dilli Sermaye (TL):50 Oran:%0,002
Hissedarlar:Alaittin Süleydin Sermaye (TL):25 Oran:%0,001
Toplam Sermaye (TL):2.500.000 Oran:%100,000

Madde 2
Taraf şirketlerin Yönetim Kurulları;YYGYO Yönetim Kurulu'nun 14.09.2010 tarihli ve Yeşil

(Devamı 558.Sayfada)

(Devamı 557 Sayfada)

İşçinat Yönetim Kurulu'nun 30.07.2010 tarihli kararlarıyla, aralıkdaki varlıklı ve yükümlülükleri, İlişkiyeleri ile ekinde yönetim Yeşil İşçinat'ın 30.06.2010 tarihi itibarıyla bilânço aktif ve pasifinin bir bilânçosu yer alan YYGYO tarafından devir alınmasına yönelik mevcut yükümlülük TTK madde 451 ile KVK md 18-20 hükümleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde birleşmenin genel şartlarını sunuyor olmuşlar bulunmaktadır.

Madde 3:

Birleşme işlemi 30.06.2010 tarihli mali tabloular üzerinden gerçekleştirilecek olup, YYGYO, Birleşme işlemi bilançosunda gösterilen tüm aktif ve pasifleri bir bütün halinde devralacaktır. Yeni şirketlerin birleşmesi Yeşil İşçinat'ın YYGYO'ya katılımı şeklinde yıkılıp bulunmaktadır. Birleşme sonucunda Yeşil İşçinat tüzel kişiliği ortadan kalkacak, Yeşil İşçinat'a mahsuben varlıkyatı ve yükümlülükleri ile birlikte YYGYO'ya geçecek ve YYGYO, Yeşil İşçinat'ın ilgili hesabı olacaktır.

YYGYO, bir bütün halinde devralduğı Yeşil İşçinat'ın tüm aktif ve pasiflerini işçinat bilançosunu alacaktır.

Madde 4:

Yeşil İşçinat'ın varlıkyatı ortaklık edeceği tüzel kişiliğe kadarki faaliyetlerinden doğan kar veya zarar YYGYO'ya ait olacak ve Yeşil İşçinat'ın bilançosu dolayısıyla tüm ferdi ortaklı tarihte bu bonoplar bir bütün (bir) olacak YYGYO'nun bonoplarına ortaklı olabilecektir.

Madde 5:

Yeşil İşçinat ve YYGYO, birleşmenin (YYGYO'nun sermaye artırımı ve ona dönüşüme katılmayı) tescil edilmesinden sonra yeni sürmü İçinde, devir bilançosuna ve kar zarar cetvellerine ile ekleyecek devir tarihi itibarıyla hazırlayacaklarını ve müşterilerin onaylayacaklarını. Yeşil İşçinat'ın kurumlar vergisi beyannamesini birleşme sonucu tasfiyeyle ortaklık edecek olan Yeşil İşçinat'ın bağlı bulunduğu Vergi Daireri Müdürlüğüne vereceklerdir.

Madde 6:

YYGYO, birleşme sonucunda ortaklık edecek olan Yeşil İşçinat'ın vekâletsiz mali ve ticaret, vergi beyanlarını düzenemiştir ve diğer ödev ve yükümlülüklerini yerine getirmeyine dair bu tasfiyesinin sonuçlanmasına yönelik Yeşil İşçinat'ın bağlı olduğu Vergi Daireri Müdürlüğü'ne verecek ve talep halinde ayrıca yetkili temsilcisi görecektir.

Ayrıca, birleşme sonucunda tasfiyesiz ortaklık edecek olan Yeşil İşçinat'ın tüzücü yükümlülükleri olan borçlar, yeşilmiş anlaşma şartları ve Türk Ticaret Kanunu ile ilgili ait mevzuat hükümleri uyarınca vadelerinde YYGYO tarafından ödenecek ve ödenmiş olmak zorundadır.

YYGYO'nun Yönetim Kurulu'nun sorumlulukları konusunda Türk Ticaret Kanunu'nun 451. maddesi hükümleri mahfuzdur.

Madde 7:

Birleşme ile ilgili olarak tasfiyesiz ilişki yürütmeye ekli 30.06.2010 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilançoları esas alınarak Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesinin 05.11.2010 tarih ve 2010/723 Esas Nolu kararına binaen 02.11.2010 tarihli Bilânçoyu Kapsamı ve sermaye mahiyeti İçerisinde Paysanın Kurulu'nun belirlemiş Uzman Kuruluşlardan Princewaterhouse Coopers Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti'nin birleşmeye ilişkin 21.09.2010 tarihli Uzman Kurulu Raporu hazırlanmıştır olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15.11.2010 tarih ve 2010/35 sayılı kararı ile birleşmeye izinlenmiş, izinlenmiş olmuşmuştur YAT GYO genel kurul toplantısına katılan ve İşçinat İçinden ve red oyu veren YAT GYO ortaklarından talep edenlerin talep edilmesi YAT GYO hissedarlarına Yeşil İşçinat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. tarafından Kural Kanun tarihinden itibaren 30 iş gününde İMKB'de olayın gözüne kapanış fiyatlarının ortalamasıyla hesaplanan satın alınması talebi ile birlikte cevap verilmiştir.

Bu çerçevede;

Birleşme İşlemi tasfiyesiz Sermaye Piyasası Kanunu'nun İlgili düzenlemelerine (Ortaklıklar ve yapılanma Hukukuna) uygun olarak hazırlanan bu birleşmenin ekli 30.06.2010 tarihli bilançoların incelenmesi Bakıldığı 1. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2010/723 sayılı dosyasına İçerisinde gösterdiğinde bilançoların incelenmesi İçerisinde bilânçoyu raporunda belirtilen yöntemle göre, birleşme oranı %10,27310 ve değişimse oranı %8828,57548 esas alınarak gerçekleşmiş olacaktır. Birleşme İşlemi nedeniyle YYGYO'nun çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01 TL'den 214.964.385,80 TL'ye artırımda artırılarak 215.115.706,01 TL'ye çıkartılacaktır. Birleşme nedeniyle ihraç olunacak bedeli 1 Kr. nominal değerli 21.096.438.700 adet YYGYO payı sahiplerine, talep ettikleri Yeşil İşçinat hisseleriyle değiştirilmek üzere aşağıdaki tablada olduğu şekilde değişmektedir.

Dolayısıyla, hisselerin değişimi %8828,57548 oranı üzerinden olmak üzere, birleşme nedeniyle Yeşil İşçinat hisselerinden 1 TL nominal değerli her bir Yeşil İşçinat payı karşılığında 88,28575 48 TL nominal değerli 8828,57548 adet YYGYO payı verilecektir.

Yeşil İşçinat Ortaklarına Kamil Engin Yeşil Verilecek YYGYO Sermaye Payı: (TL) 208.637.552
Verilecek YYGYO Sermaye Pay Adedi 20.863.744.381
Yeşil İşçinat Ortaklarına Vedat Kalkan Verilecek YYGYO Sermaye Payı (TL) 2.189.044
Verilecek YYGYO Sermaye Pay Adedi 218.904.387
Yeşil İşçinat Ortaklarına Emel Yeşil Kâğıtçıkoğlu Verilecek YYGYO Sermaye Payı (TL) 2.189.044
Verilecek YYGYO Sermaye Pay Adedi 218.904.439
Yeşil İşçinat Ortaklarına Cengiz Dali Verilecek YYGYO Sermaye Payı (TL) 4.219 Verilecek YYGYO Sermaye Pay Adedi 421.929
Yeşil İşçinat Ortaklarına Sikanda Verilecek YYGYO Sermaye Payı (TL) 2.110
Verilecek YYGYO Sermaye Pay Adedi 210.964
Toplam Verilecek YYGYO Sermaye Payı (TL) 218.964.387 Verilecek YYGYO Sermaye Pay Adedi 21.096.438.700

Pay değişim İşlemleri kapsiğişlerine ortakları çerçevesinde talep edilecektir. Yukarıdaki hesaplara ortaklar dahilinde payına değişim sonucunda, ellerinde olan bir YYGYO pay olmaya yeterli olmayan Yeşil İşçinat pay sahiplerinin hakkın da kapsiğişlerine ortakları çerçevesinde talep edilecektir.

Birleşme İşlemi, YYGYO'nun birleşme nedeniyle yapmak durumunda olduğu sermaye artırımına ilişkin Genel Kurul kararının İstanbul Ticaret Sicilinde tescili tarihinden itibaren geçerli olmak ve birleşmiş şekilde pay sahipleri, ile defa birleşme nedeniyle yapılan sermaye artırımının tescil edildiği hesap dönemlerden itibaren kar pay olma hakkını sahip olacaklar.

Madde 8:

YYGYO'da mevcut olan A imtiyazlı paylar ve herhangi YYGYO ana sözleşmesinde belirtilen haklarını aynen devam edecektir.

Madde 9:

Birleşme sonrasında YYGYO'nun sermayesinin 215.115.706,01 TL'ye artırılması dolayısıyla elemanlı YYGYO ana sözleşmesinde "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 6. maddesinde aşağıdaki biçimde değiştirilecektir.

Sermaye ve Hisse Senetleri
Madde 6:

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 400.000.000,00 TL (Dörtyüzmilyon/TürkLirası) olup, her biri 1 Kuruş itibari değerde 40.000.000.000 (Kırkmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun verilme kayıtlı sermaye tavanı tarihi, 2007-2011 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2011 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanını aşabilmesinin olası dahi, 2011 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi İçerisinde önce izin verilen Kurulu'dan yeni bir izin tavanı talep İçin Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak zorunludur Genel Kurulu'dan yeni bir izin tavanı talep İçin Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak zorunludur. Şirket yönetimi ve temsili Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi İçerisinde önce izin verilen Kurulu'dan yeni bir izin tavanı talep İçin Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak zorunludur. Şirket yönetimi ve temsili Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi İçerisinde önce izin verilen Kurulu'dan yeni bir izin tavanı talep İçin Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak zorunludur.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 215.115.706,01-TL (İkiyüzonbeşmilyonyüzonbeşbinyedi yüzaltı Türk Lirası bir Kuruş) olup 615.863,26 TL'nin kısmen ödenmiş A grubu, 214.499.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline İl grubu hisselerdir. Bu kısmı hamiline A grubu, 214.499.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B

GYO TAKYİDAT YAZISI

yeşilGYO

Tarih : 13.11.2017
Sayı : 2017/1
Konu : 2945 ada, 59 parsele (Eski 49 Parsel) ilişkin tapu takyidatları hk.

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'ye

Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullerin tarafınızca yılsonu değerlemesinin yapılması nedeniyle; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü'nde bulunan, tapuda 2945 ada, 59 parselde kayıtlı taşınmazımız üzerindeki beyanlar hakkında Şirketimiz'den açıklama talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında "İhtiyati Tedbir" şerhi konulan İstanbul 1. Tüketici Mahkemesi'nin 2016/640 E. Sayılı dosyası Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu itirazın iptali davasına ilişkindir. Şirketimiz'in Innovia 4. Etap Projesi kapsamında daire satın almış davacı müşteri, mücbir sebep süresi dikkate alınmadan hesaplanan 42.793-TL değer üzerinden açtığı dava ile gecikme cezası ödenmesini talep etmekte olup dava neticesinde ya itirazlarımız doğrultusunda davanın reddine karar verilecek ya da gecikme cezası bedeli kendisine ödenecektir. Henüz kat irtifakı kurulmamış olduğundan arsaya şerh konulmuştur.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında "davalıdır" şerhi konulan Bakırköy 1. Tüketici Mahkemesi'nin 2016/2094 E., Bakırköy 2. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/239 E., Bakırköy 2. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/527 E. ve Bakırköy 3. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/261 E. ve Bakırköy 2. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/589 E. Sayılı dosyaları Şirketimiz'in davalı olarak taraf olduğu alacak davalarıdır. Davacı müşteriler sırasıyla, 69.000-TL, 192.000-TL, 78.000-TL, 77.000-TL ve 120.052-TL değer üzerinden açtıkları davalar ile ödedikleri tutarların ferileri ile ödenmesini talep etmekte olup dava neticesinde ya taşınmaz davacı adına tescil edilecek ya da ödedikleri tutar kendilerine iade edilecektir. Henüz kat irtifakı kurulmamış olduğundan arsaya şerh konulmuştur.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında yer alan Bakırköy 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/750 E. Sayılı dosyasından konulan "davalıdır" şerhiyle ilgili olarak; davacı bu parselde inşa edilmekte olan bir bağımsız bölümü 186.000-TL bedelle satın almış olup senetlerini ödememesi üzerine Gayrimenkul Satış ve İnşaat Yapım Sözleşmesi Şirketimiz'ce haklı nedenle feshedilmiştir. Davacı bunun üzerine feshin geçersizliği için dava açmış olup dava neticesinde ya müşterinin sözleşmesine devam edilecek ya da ödediği tutar kendisine iade edilecektir. Henüz kat irtifakı kurulmamış olduğundan arsaya şerh konulmuştur.

Söz konusu taşınmazımıza ait tapu kaydında yer alan "Esenyurt Belediyesi Başkanlığı lehine 2942 sayılı yasanın 7. Maddesi şerhi"nin kaldırılması için Esenyurt Belediyesi Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'ne 107336 sayısı ile başvuru yapılmıştır. **(Ek-1)**

Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kamil Engin Yeşil
Yönetim Kurulu Başkanı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Yıldırım 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 VD 4700032861

EK-

ESENYURT BELEDİYESİ

T.C.
İSTANBUL
ESENYURT BELEDİYESİ
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

01.11.2017

Sayı: 54906541/107336
Konu: 2945 ada 57 ve 59 parsel hk.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
ESENYURT

Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi 2945 ada 57 ve 59 parsel üzerindeki mülk tasarruflara 22.06.1995 tarihinde 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereği 6640 yevmiye no'da şerh konulmuştur. Söz konusu yere ait şerhlerin kaldırılması için gereğinin yapılmasını rica ederim.

Mustafa BOZKAZ
Belediye Başkanı a.
Emlak ve İstimlak Müdürü

Es A: 553/54844
553/54847

71524
9.11.2017

Esenyurt Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü - Doğan Araslı Bulvarı 34510 ESENYURT - İSTANBUL
Tel: 0212 622 01 33 Fax: 0212 622 03 93 www.esenyurt.bel.tr

EK-1

T.C.
İSTANBUL
İSTİMLAK VE İŞ SELÇUK İLÇE KAYMAKAMLIĞI
İMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ
SAYI
TARİH
EK: 107336
sayılı 7. madde şerh
yazısı
2945 ada 57, 59
parseller

BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-09 - 15524 — 21 Ara 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kanunun (Kanun) 28.06.2012 tarih ve 4021 sayılı Kanun ile Şirketinize, Bankaların Değerleme Hizmeti Vermek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kanunumuz yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuatın aykırılığı sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, eksiz tanzimsiz gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4131 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatmacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (c) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile ilgisiz olan personel tasnmında yer alan sözlükleri taşımaları gerekiyor, bu durumu tevsik edecek belgelerin dikkâmanın edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahsi konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler kapsamındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yolunu gülmesiği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çmçvrede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatmaktan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (c) bendinde belirtilen niteliklerî taşıyıp taşımadığının tespiti, bu niteliklerî tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gösterilmesi Şirketinizi sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketinizi hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinde uygulanması yolunu gülmesi etti konusu olabilecektir.

Kanlıdır Bulvarı No:19 Karaköy 06807 ANKARA
Tel: (312) 507 66 60 Faks: (312) 420 08 75
Internet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlanmalar dahil), raporlarda "Varsıl Durum Değeri"ne *(Ekspertiz istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre etmenleri gibi önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları gibi önünde bulundurularak taşınmaz projesindeki durumu ve alana göre değerlemeye değer)* maddeler yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususlara yer verilmesi bahsi konu hususlar içerisinde "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmasında ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile ilgi konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine önem gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kurulunda en az yıldız beş oranında puan sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların olak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların tüzüğe bağlı olmak kaydıyla "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde bilkıne bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlatmaktan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgisiz etmenleri gerekliği dikkate alındığında, elte konusu yükümlülüğün değerleme kurulunca tarafından takip edilmek esnek komisyonculuğu yapılabilmesi tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlatmaktan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analiz tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 246 — 18.2.2010
Konu : 4739

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kırlangıç Sok. No:43/5
06700 GOP / ANKARA

İlgi: 11.12.2007 tarihli yazımız.

22 OCAK 2010

İlgi'de kayıtlı yazımızla; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vermek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir.

Kurumun gerçekleştirdiği Kurul Karar Organı'nın 07.05.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına ayrıca uyulmaması ve bunlar uygulamalarının sorumlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izlenmesi ve mevzuata aykırı uygulamalarının tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmasız yolunu gülebilecektir,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunu Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulmasının sağlanmasına

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda DİKENLİER
Daire Başkanı

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 26.12.2014 — No : 403129

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

14 ŞUBAT 2014

Tarih : 06.12.2013 — SURET — No:402508

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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR