

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_179_RVZ)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı,
No:51, Innovia Projesi, 2. Etabı
(2947 Ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 nolu parseller),
Esenyurt/İSTANBUL**

"33 ADET KONUT "

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 (DEVREDİLEBİLİMESİNE 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 VERİLMİYENLERİN 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 değerlendirilmiş 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 değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibarı ile değerlendirilip, sonradan hasıl olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- _ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- _ Raporda sunulan bulgular değerlendirme 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 değerlendirme 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** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018_179_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2947 Ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parseller, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan ve Innovia Projesi 2. Etap bünyesinde yer alan 3.682 adet konut vasıflı taşınmazın içinde içinde Yeşil GYO hisse değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2018_179_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-179 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER:** Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 06.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 175 sayılı değerlendirme raporunda 48 adet bb için, toplam değer KDV hariç 12.586.835,07.-TL (OnikimilyonbeşyüzseksenaltıbinsekizyüzotuzbeşTürkLirası, yedi kuruştur.), 28.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 203 sayılı değerlendirme raporunda toplam değer KDV hariç 10.656.562,50.-TL (OnmilyonaltıyüzellialtıbinbeşyüzaltmışikiTürkLirası, elli kuruştur), Yeşil GYO hissesi için; 9.878.414,61.-TL (DokuzmilyonsekiyüzyetmişsekizbindörtüyüzondörtTürkLirası, Altmışbir kuruştur) olarak takdir edilmiştir.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

Adres : Mahatma Gandhi 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

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, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

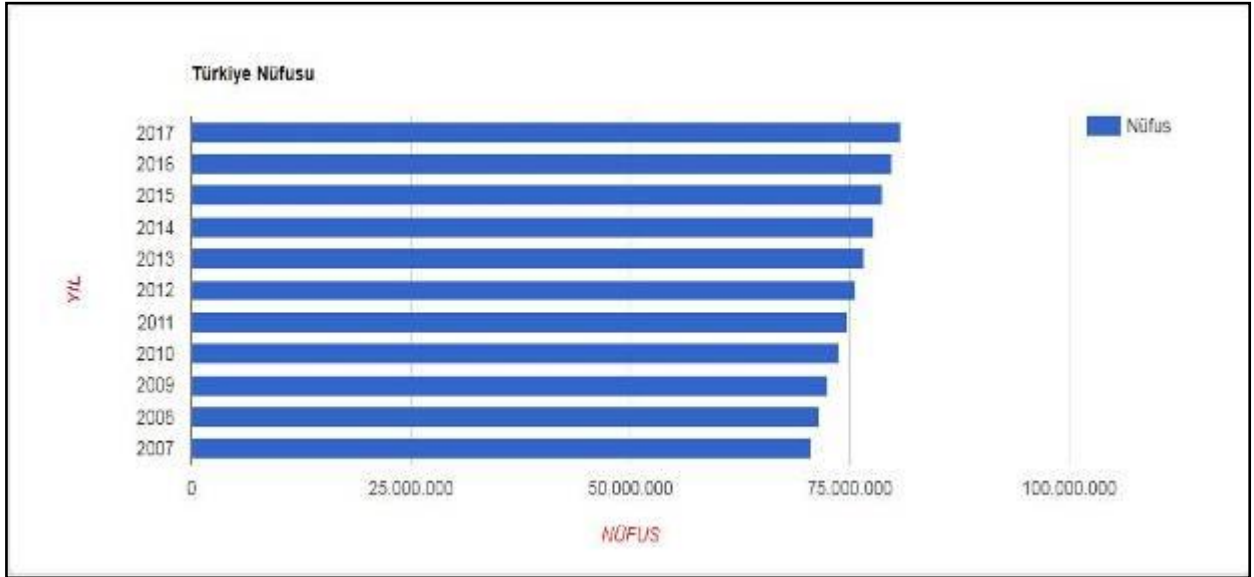
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135' i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
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	37.532.054	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



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.

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 İnşaat 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.

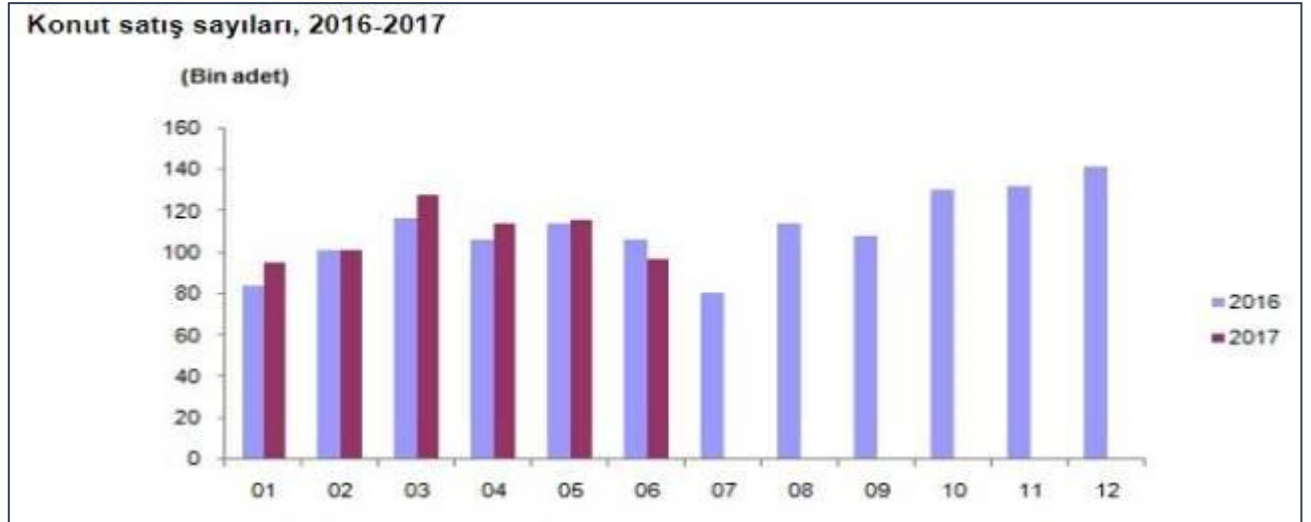
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine 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 ithalatı yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltılabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

2017 Mayıs Ayı verilerine göre enflasyon (TÜFE); bir önceki seneye göre daha olumsuz bir eğilim göstermiş durumda. Bir yıl öncesine göre % 78 oranında artış kaydeden bileşik enflasyon oranı 2017 Mayıs ayında % 11.72 seviyesine yükseldi. Son 3 aya baktığımızda, Nisan 2012'den bu yana kaydedilen en yüksek seviyeleri görsek de, geçtiğimiz aya göre %1.26 gerileme görülmüştür.

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
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
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

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlın toplam nüfusu 15.029.231 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, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 2. Etap bünyesinde konumlu olan 1. faz bünyesindeki 2.664 adet daire ve 2. faz bünyesindeki 1.018 adet dairedir. 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 sağlıklı 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, giydirmce cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır. 4. etap inşa halindedir. Etaplardaki Yeşil GYO'ya ait olan bağımsız bölümler ile stoktaki bağımsız bölümlerin adetlerini gösterir tablo aşağıdadır.

ETAPLAR	Bakınız-Tablo-1			Bakınız-Tablo-2			Bakınız-Tablo-3			Bakınız-Tablo-4		
	MÜLKİYETİ YEŞİLGYO A.Ş.'NE AİT OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (*)			YEŞİL GYO'NUN STOKUNDA YER ALAN GAYRİMENKULLER (**)			YEŞİL GYO'NUN STOKUNDA YER ALAN TAPUSU YAPININ OLAN GAYRİMENKULLER (***)			YEŞİL GYO PORTFÖYÜDE YER ALAN GAYRİMENKULLER (****)		
	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ	Tam	Hisseli	Σ
Innovia-I Konut	71	3	74	70	3	73	13		13	57	3	60
Innovia-II Konut	314	5	319	30	3	33	3		3	27	3	30
Innovia-III Konut	313	4	317	77	3	80			-	77	3	80
O Blok	62		62	62		62			-	62	-	62
Σ	760	12	772	239	9	248	16	-	16	223	9	232
Innovia-I Ticari	6		6	6		6			-	6	-	6
Innovia-I Krep		1	1		1	1			-		1	1
Innovia-II Ticari	41		41	7		7			-	7	-	7
Innovia-III Ticari	53		53	30		30			-	30	-	30
O Blok Ticari	4	1	5	4	1	5			-	4	1	5
Σ	104	2	106	56	2	58	-	-	-	56	2	58
Σ	864	14	878	295	11	306	16	-	16	279	11	290

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

(**) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş. ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vadedi sözleşmesi yapılmamış (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) fiili olarak Yeşil GYO stoklarında yer alan gayrimenkuller.

(***) Mülkiyeti Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vadedi sözleşmesi yapılmamış (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) fiili olarak Yeşil GYO stoklarında yer alan gayrimenkuller.

(****) Mülkiyeti Yeşil GYO A.Ş.'ye ait olup gayrimenkul satış vadedi sözleşmesi yapılmamış (fiili olarak satış işlemi yapılmamış) Yeşil GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Innovia 2 sitesinin 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup taşınmazlara ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 780 m ilerlenir ve Hürriyet Bulvarına varılır. 7. Cadde ile Hürriyet Bulvarının kesiştiği noktadan sağa 1936.Sokak yönünde 130 m., sola 1942.Sokak yönünde 270 m. ilerlenir, sağa 1953.Sokağa dönülerek 180 m. ileride sol kolda ana taşınmazlara ulaşılır. Bölgede inşası tamamlanmış yaklaşık % 90 doluluk oranıyla Innovia 1 ve 3 sitesi ve inşası devam eden Innovia 4 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.

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

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

E-5 (D100) Karayolu'na alternatif olarak daha uzun olmakla birlikte TEM yolu da kullanılmaktadır. TEM Otoyolu'nun kullanılması durumunda gelinen istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilir. Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- E-5 (D100) Karayolu'na..... 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 taşınmazlar; 487.924,52 m² yüzölçümlü olan 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu ve toplam 114.030,45 m² yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde toplam 19 adet konut bloğunda, 22 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır.

A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, C1, C2, C3, C4, D, E1, E2, E3 ve E4 nolu konut bloklarının yanı sıra 218 adet işyerinden oluşan AVM, ofis ve SPA binası (O Blok henüz inşa edilmemiştir.) ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan ve cadde cephe 49 adet işyerinden oluşmaktadır. Projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m²'dir.

2. Etap bünyesindeki yapıların genel inşaat özellikleri:

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

Blok Adı	İnşaat Tarzı	Kat Sayısı	Açıklama	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
A1	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	187
A2	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	183
B1	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B2	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B3	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B4	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B5	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B6	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	170
B7	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
B8	B.A.K	27	2 bodrum + zemin + 24 normal kat	172
C1	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C2	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C3	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
C4	B.A.K	30	2 bodrum + zemin + 27 normal kat	191
D	B.A.K	28	2 bodrum + zemin + 25 normal kat	96
E-1	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-2	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	268
E-3	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	282
E-4	B.A.K	26	2 bodrum + zemin + 23 normal kat	270
TOPLAM				3682

Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında ayrıca toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) tasarlanmıştır. Proje bünyesinde toplam 3.949 bağımsız bölüm mevcuttur.

İnnovia Projesi 2. etabının bünyesinde,

Açık yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, paten pisti, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların, bağımsız bölüm bazında özellikleri;

DAİRE TİPİ	MİN. BRÜT KULLANIM	MAKS. BRÜT KULLANIM	BLOK	MİMARİ
1+1A	60,00	76,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, balkon
			E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, balkon, frz. balkon
1+1B	54,00	57,00	A1-A2 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
			E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1B1	51,00	51,00	E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1BT	72,00	72,00	E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, teras, frz. balkon
1+1C	61,00	61,00	E3-E4 Blok	Salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1D	63,00	63,00	E3-E4 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1DT	82,00	82,00	E3-E4 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, teras
1+1E	72,00	72,00	E3-E4 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1F	57,50	57,50	E3-E4 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet teras, frz. balkon
2+1A	96,00	102,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, açık mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, 2 adet frz. balkon
			D Blok	Antre, kolidor, salon, açık mutfak, 2 adet yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
			E3-E4 Blok	Antre+hol, salon, açık mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn b., banyo, 2 adet frz. balkon
2+1B	101,00	122,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, 2 adet frz. balkon
			D Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, frz. balkon
2+1C	112,00	117,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, frz. balkon
3+1A	149,00	149,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 3 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, 2 adet frz. balkon
3+1B	126,00	129,00	A1-A2 Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 3 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, frz. balkon
			D Blok	Antre, kolidor, salon, mutfak, 3 adet yatak o., ebeveyn banyo, banyo, frz. balkon

DAİRE TİPİ	MİN.BRÜT KULLANIM	MAKS. BRÜT KULLANIM	BLOK	MİMARİ
1+1A	63,00	64,00	B/C Blok	Salon, açık mutfak, kolidor, yatak o., banyo, frz. balkon
			E1/E2 Blok	Salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, balkon, 2 adet frz. balkon
1+1B	53,00	63,00	B/C Blok	Salon, açık mutfak, kolidor, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
			E1/E2 Blok	Salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, 2 adet frz. balkon
1+1BT	70,00	70,00	E1/E2 Blok	Salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, teras, frz. balkon
1+1C	54,00	54,00	E1/E2 Blok	Salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, 2 adet frz. balkon
1+1D	64,00	64,00	E1/E2 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, 2 adet frz. balkon
1+1DT	82,00	82,00	E1/E2 Blok	Antre, salon, açık mutfak, yatak o., banyo, teras
2+1A	94,00	102,00	B/C Blok	Antre, salon, mutfak, kolidor, 2 adet yatak o., ebeveyn b., banyo, 2 adet frz. balkon
			E1/E2 Blok	Antre+hol, salon, açık mutfak, 2 adet yatak o., ebeveyn b., banyo, 2 adet frz. balkon
3+1A	128,00	128,00	B/C Blok	Antre, salon, mutfak, kolidor, 3 adet yatak o., ebeveyn b., banyo, 2 adet frz. balkon

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri **Ek-1**'de sunulmuştur. 03/12/2018 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Bölümü :

2947 Ada /48-49-50-51-52-54 Parsel;

İrtifak: A:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 162 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI,(Başlama Tarih: 13/05/1993, Bitiş Tarih:13/05/1993) 13/05/1993 tarih, 2579 yevmiye

2947 Ada /48 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 02/06/2011 tarihli, 17958 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41769 yevmiye

2947 Ada /49 Parsel;

Yönetim Planı: 16.09.2014, 16/09/2014 tarihli, 50794 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 18/08/2017 tarihli 54151 yevmiye

2947 Ada /50 Parsel;

KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41773 yevmiye

2947 Ada /51 Parsel;

Yönetim Planı: 02.06.2011, 02/06/2011 tarihli, 17953 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41780 yevmiye

2947 Ada /52 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 02/06/2011 tarihli, 17940 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41787 yevmiye

2947 Ada /54 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 03/06/2011 tarihli, 17964 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 11/08/2014 tarihli 43351 yevmiye

Şerhler Bölümü :

Bağımsız bölümlerin tamamında; *(Açıklama: Savaş Kopuk, Fatma Yokarıbaş, Adil Yurddas ve diğerleri lehine konulan haciz şerhleri Şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)

* İcrai Haciz: BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ'nin 31/08/2018 tarih, 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 90801304.13TL bedel ile Alacaklı: SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. 31.08.2018 tarih, 52594 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, 2018/831709 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13400000.TL bedel ile Alacaklı: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ (Başlama Tarih: 18/09/2018) 18.09.2018 tarih, 55967 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* Kamu Haczi: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, E.832030 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 13400000.TL Alacaklı: MUHTELİF BORÇLAR 18.09.2018 tarih, 56183 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İcrai Haciz: BÜYÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 31/10/2018 tarih, 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216478,04TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 3.ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 31.10.2018 tarih, 66080 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İcrai Haciz: KÖRFEZ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 06/11/2018 tarih, 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901,78TL bedel ile Alacaklı: -KKG ÖZEL GÜVENLİK EĞİTİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 07.11.2018 tarih, 67706 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İcrai Haciz: KÜÇÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 14/11/2018 tarih, 2018/15312 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53491,95TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 3.ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 15.11.2018 tarih, 69657 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 28/11/2018 tarih, 2018/201511E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112500TL bedel ile Alacaklı: ADİL YURDDAŞ). 28.11.2018 tarih, 72378 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

* İhtiyati Haciz: BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 27/11/2018 tarih, 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112000TL bedel ile Alacaklı: FATMA YOKARIBAŞ). 28.11.2018 tarih, 72388 yevmiye **Bağımsız bölümlerin tamamında;**

YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş. 54-A1-17-184,A2-10 no'lu bb. üzerinde

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 20.İCRA DAİRESİ'nin 28/08/2018 tarih, 2018/28501 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15473192TL bedel ile Alacaklı: ort gayrimenkul yatırım anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 29/08/2018 tarih, 52117 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 20.İCRA DAİRESİ'nin 29/08/2018 tarih, 2018/28500 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1657699,16TL bedel ile Alacaklı:ORTADOĞU ENERJİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 31/08/2018 tarih, 52379 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ'nin 14/09/2018 tarih, 2018/17028 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 117297,26TL (Alacaklı:İMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT EMLAK TURİZM GIDA DIŞ TİC.LTD.ŞTİ. 17/09/2018 tarih, 55589 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ'nin 14/09/2018 tarih, 2018/17028 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 117297,26TL (Alacaklı:İMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT EMLAK TURİZM GIDA DIŞ TİC.LTD.ŞTİ. 17/09/2018 tarih, 55614 yevmiye

Şerh: Kamu Haczi: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, 831691 sayılı Haciz yazısı sayılı sayıları ile Borç: 4663136,42TL (Alacaklı: DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) 18/09/2018 tarih, 55945 yevmiye

Şerh: Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/09/2018 tarih, 831678 sayılı Haciz yazısı sayılı sayıları ile Borç: 4663136,42TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI) 18/09/2018 tarih, 55981 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ'nin 18/09/2018 tarih, 2018/17172 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 162802,46TL (Alacaklı:FEVZİ DURMUŞ) 18/09/2018 tarih, 56182 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4.İCRA DAİRESİ'nin 21/09/2018 tarih, 2018/33590 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 530459,18TL (Alacaklı:T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.) 25/09/2018 tarih, 57370 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ'nin 28/09/2018 tarih, 2018/32513 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 1500000TL (Alacaklı:VAKIF FAKTORİNG A.Ş.) 28/09/2018 tarih, 58711 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ'nin 28/09/2018 tarih, 2018/17840 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 295971,34TL (Alacaklı:İMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT EMLAK TURİZM GIDA SAN. VE DIŞ TİC.LTD.ŞTİ. 01/10/2018 tarih, 58762 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 8.İCRA DAİRESİ'nin 01/10/2018 tarih, 2018/17841 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 138445,58TL (Alacaklı:EN GÜVENLİKLİ İSKELE KALIP MAKİNE SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. 02/10/2018 tarih, 59046 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 12.İCRA DAİRESİ'nin 05/10/2018 tarih, 2018/17295 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 472062,30TL (Alacaklı:İMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT EMLAK TURİZM GIDA SAN. VE DIŞ TİC.LTD.ŞTİ. 08/10/2018 tarih, 60439 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ'nin 16/10/2018 tarih, 2018/34541 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 54373,14TL (Alacaklı:MAK KORUMA GÜVENLİK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. Lehine haciz işlenmiştir. 17/10/2018 tarih, 62649 yevmiye

* İcrai Haciz: BÜYÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ'nin 18/10/2018 tarih, 2018/13145 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 82084,94TL bedel ile Alacaklı: -INNOVIA 1 SİTESİ YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 19.10.2018 tarih, 63295 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ'nin 24/10/2018 tarih, 2018/32348E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 149733,78TL (Alacaklı:ARTI İNŞAAT MİMARLIK SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. Lehine haciz işlenmiştir. 25/10/2018 tarih, 64940 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 28.İCRA DAİRESİ'nin 25/10/2018 tarih, 2018/33898 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 289956,80TL bedel ile Alacaklı:AŞ HAN YEMEK GIDA TURİZM SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ. Lehine haciz işlenmiştir. 26/10/2018 tarih, 65156 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 15.İCRA DAİRESİ'nin 26/10/2018 tarih, 2018/17792 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 65099,46TL bedel ile Alacaklı:ADEM KILIÇ lehine haciz işlenmiştir. 30/10/2018 tarih, 65569 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 2.İCRA DAİRESİ'nin 08/11/2018 tarih, 2018/18889 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30104,71TL bedel ile Alacaklı:KAYALAR OTOMOTİV TİC. VE SAN. LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 13/11/2018 tarih, 69142 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 17.İCRA DAİRESİ'nin 10/11/2018 tarih, 2018/18888 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 371608,52TL bedel ile Alacaklı:AŞ HAN YEMEK GIDA TURİZM SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 13/11/2018 tarih, 69147 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 2.İCRA DAİRESİ'nin 14/11/2018 tarih, 2018/20991 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73476,39TL bedel ile Alacaklı:MERT FİNANS FAKTORİNG HİZ. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 15/11/2018 tarih, 69888 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 24.İCRA DAİRESİ'nin 19/11/2018 tarih, 2018/35190 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 65682,20TL (Alacaklı:ERKAMAK MAKİNA SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ. Lehine haciz işlenmiştir. 19/11/2018 tarih, 70422 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 16.İCRA DAİRESİ'nin 19/11/2018 tarih, 2018/19739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 242871,39TL bedel ile Alacaklı:ADEM KILIÇAL-CAM SANAYİ PVC KAPI İŞLERİ lehine haciz işlenmiştir. 20/11/2018 tarih, 70590 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 23.İCRA DAİRESİ'nin 20/11/2018 tarih, 2018/36440 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 158.538,40TL (Alacaklı:ARTI İNŞ. MİM. SAN. VE TİC. Lehine haciz işlenmiştir. 22/11/2018 tarih, 71081 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 8.İCRA DAİRESİ'nin 27/11/2018 tarih, 2018/33025 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 116751,42TL (Alacaklı:TÜRK YRONG SANAYİ A.Ş. Lehine haciz işlenmiştir. 27/11/2018 tarih, 72228 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ'nin 28/11/2018 tarih, 2018/20496 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1329268,76TL bedel ile Alacaklı:TÜM MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK MAKİNA İNŞ.SAN. VE Tİ.CLTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 28/11/2018 tarih, 72560 yevmiye

*** YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş. A1-17 nolu b.b. üzerinde:**

Şerh: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli:231310TL (Başlama Tarihi:26/04/2018 Süre:5 Yıl) Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 03.05.2018 tarih, 26628 yevmiye

*** YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş. A1-184 nolu b.b. üzerinde:**

Şerh: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli:222823TL (Başlama Tarihi:26/04/2018 Süre:5 Yıl) Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 03.05.2018 tarih, 26628 yevmiye

*** YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş. A2-10 nolu b.b. üzerinde:**

Şerh: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli:222823TL (Başlama Tarihi:26/04/2018 Süre:5 Yıl) Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 03.05.2018 tarih, 26628 yevmiye

Açıklama: İlgili bağımsız bölümlere ait "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" ek'te yer almaktadır.

İpotekler Bölümü :

İlgili taşınmazlardan mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olan bağımsız bölümlerin üzerinde Denizbank, Şekerbank, Halkbank, Vakıfbank ve Doğan Factoring lehine muhtelif tarih ve yevmiye numaralarıyla ipotek kayıtları bulunduğu tespit edilmiştir.

03.12.2018 tarihli takyidat bilgisine göre konu taşınmazlar üzerinde;

2947 Ada, 48 Parsel; E1-236-E2-50-245, 2947 Ada, 49 Parsel; E3-118, 2947 Ada, 54 Parsel: D-85 nolu bb. üzerinde;

Doğan Faktoring A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %30 faizli, 6.000.000,00TL tutarlı, 17.08.2017 tarih, 53547 yevmiye

2947 Ada, 48 Parsel; E1-168, 2947 Ada, 52 Parsel; C3-1, 2947 Ada, 54 Parsel; D-55-93 nolu bb. üzerinde;

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 6.870.000,00TL tutarlı, 17.03.2014 tarih, 15541 yevmiye

2947 Ada, 48 Parsel; E2-191 nolu bb. üzerinde;

Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 14/11/2014 tarihli 63838 yevmiye

2947 Ada, 49 Parsel: E3-276-277-279, nolu bb. üzerinde;

Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 14/11/2014 tarihli 63829 yevmiye

2947 Ada, 49 Parsel: E3-280, E4-264-267-268 nolu bb. üzerinde;

Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 18/11/2014 tarihli 64437 yevmiye

2947 Ada, 50 Parsel: C1-8 nolu bb. üzerinde;

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 2.000.000,00TL tutarlı, 14.12.2012 tarih, 48225 yevmiye

2947 Ada, 54 Parsel: D-72-96 nolu bb. üzerinde;

Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli, 10.330.000,00TL tutarlı, 05/12/2014 tarihli, 68862 yevmiye

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 (Var ise son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemleri)
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.
ESENİYURT BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)
Eseniyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem. Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları: 1) Kalkış: 2,50 2) Taksit: 0,40 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırından itibaren 15 m. ve üzeri yola cephe alan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Topulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında; - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonunu 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 birine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe olacak 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. - Topulaştırma 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 topulaştırma sonucu; -Parsel büyüklüğünün 5000 m² ile 10000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5, -Parsel büyüklüğünün 10000 m² ile 15000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, -Parsel büyüklüğünün 15000 m² ile 20000 m² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15 ve -Parsel büyüklüğünün 20000 m² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır. şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

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

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.Konu şerhlerin terkinini halinde, taşınmaz devredilebilir nitelik kazanacaktır.

*TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine olan irtifak hakkı taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise 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.

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

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

* TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine olan irtifak hakkı taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhi ise 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.

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 taşınmazların konumlu oldukları; 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² 'ye tekabül etmektedir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Esenyurt Belediyesinde rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² 'ye tekabül etmektedir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Rapora konu taşınmazların konumlu oldukları 2947 ada, 48-49-50-51-52-54 nolu parsel için düzenlenmiş olan 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 nolu ilk yapı ruhsatı, 29.12.2010 tarih ve 2010/19828-2010/19829-2010/19827-2010/19832 nolu tadilat yapı ruhsatı, 2947 ada 48 parsel için; 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 49-54 parseller için; 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 nolu yapı kullanma izin belgesi, 2947 ada 50-51-52 parseller için; 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 nolu yapı kullanma izin belgesi, bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m² 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m² 'ye tekabül etmektedir.

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 yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

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 bilmeseyse 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 değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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 örneklerle 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.

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 dükkan ve meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

Beylikzüdü Emlak, 0 (530) 324 01 39; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 13. katta 2+1 170 m2 alanlı mesken 510.000 TL bedelle satılıktır. (3.000 TL/m2)

Bağdatlılar Emlak, 0 (532) 781 14 04; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 11. katta 2+1 116 m2 alanlı mesken 380.000 TL bedelle satılıktır. (3.276 TL/m2)

Golden Max Innovia Milpark Prestij Park Newist, 0 (532) 346 01 35; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 9. katta 3+1 170 m2 alanlı mesken 709.000 TL bedelle satılıktır. (4.171 TL/m2)

Delta Gayrimenkul, 0 (531) 783 07 43; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 5. katta 2+1 110 m2 alanlı mesken 395.000 TL bedelle satılıktır. (3.591 TL/m2)

Bağdatlılar Emlak, 0 (537) 742 13 83; Innovia 1 Sitesi içerisinde konumlu 18. katta 1+1 86 m2 alanlı mesken 272.000 TL bedelle satılıktır. (3.163 TL/m2)

Evim Gayrimenkul, 0 (553) 395 98 47; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 1. katta 1+1 57 m2 alanlı mesken 150.000 TL bedelle satılıktır. (2.631,50 TL/m2)

Çebi Gayrimenkul, 0 (533) 774 61 03; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 10. katta 3+1 128 m2 alanlı mesken 380.999 TL bedelle satılıktır. (2.976,50 TL/m2)

Diplomatic Gayrimenkul, 0 (532) 467 40 93; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 13. katta 1+1 64 m2 alanlı mesken 210.000 TL bedelle satılıktır. (3.281 TL/m2)

Plato Gayrimenkul, 0 (549) 620 05 10; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 20. katta 1+1 80 m2 alanlı mesken 250.000 TL bedelle satılıktır. (3.125 TL/m2)

Bağdatlılar Emlak, 0 (555) 050 10 00; Innovia 2 Sitesi içerisinde konumlu 4. katta 2+1 102 m2 alanlı mesken 295.000 TL bedelle satılıktır. (2.892 TL/m2)

Emlak Center Innovia, 0 (532) 378 10 38; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 16. katta 1+1 46 m2 alanlı mesken 160.000 TL bedelle satılıktır. (3.478 TL/m2)

Nova Vizyon Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 0 (532) 053 98 81; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 20.katta 3+1 129 m2 alanlı mesken 350.000 TL bedelle satılıktır. (2.713 TL/m2)

Taş34 Gayrimenkul 0 (532) 447 91 48; Innovia 3 Sitesi içerisinde konumlu 19.katta 2+1 92 m2 alanlı mesken 277.500 TL bedelle satılıktır. (3.016 TL/m2)

KİRA EMSALLERİ

Sahibinden, 0 (532) 509 04 69; Innovia 1 içinde, 18 katlı binada, 7.katta konumlu, 143m2 alanlı, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.850.-TL bedelle kiralıktır. (13.-TL/m2)

Residence Mülkiyet Yönetimi Projeler ve Emlak 0 (534) 551 88 60; Innovia 1 içinde, 18 katlı binada, 13.katta konumlu, 170m2 alanlı olarak beyan edilen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz 2.400.-TL bedelle kiralıktır. (14.-TL/m2)

NG Gayrimenkul, 0 (544) 383 06 92; İnnovia 1 içinde, 18 katlı binada, 6.katta konumlu, 190m2 alanlı olarak beyan edilen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz 3.700.-TL bedelle kiralıktır. **(19,50.-TL/m2)**

Mekkeli İnşaat Gayrimenkul, 0 (555) 888 80 72; İnnovia 2 içinde, 26 katlı binada, 15.katta konumlu, 97m2 alanlı olarak beyan edilen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.750.-TL bedelle kiralıktır. **(18,00.-TL/m2)**

Sahibinden, 0 (542) 227 74 27; İnnovia 2 içinde, 24 katlı binada, 18.katta konumlu, 80m2 alanlı olarak beyan edilen, 1+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.500.-TL bedelle kiralıktır. **(18,75.-TL/m2)**

Sahibinden, 0 (542) 227 74 27; İnnovia 2 içinde, 24 katlı binada, 18.katta konumlu, 80m2 alanlı olarak beyan edilen, 1+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.500.-TL bedelle kiralıktır. **(18,75.-TL/m2)**

Online Ghy , 0 (533) 138 64 61; İnnovia 3 içinde, 27 katlı binada, 13.katta konumlu, 92m2 alanlı olarak beyan edilen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.300.-TL bedelle kiralıktır. **(14,13.-TL/m2)**

Nova Vizyon Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 0 (532) 053 98 81; İnnovia 3 içinde, 27 katlı binada, 13.katta konumlu, 45m2 alanlı olarak beyan edilen, 1+1 mesken nitelikli taşınmaz 1.000.-TL bedelle kiralıktır. **(22,22.-TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

Sahibinden, 0 (534) 932 88 55; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konum olarak şerefiyesi daha yüksek, Hmaks:5,5 kat, konut+ticari imar kısıtlarına sahip 367 m2 yüzölçümlü arsa 1.800.000 TL bedelle satılıktır. (4.905 TL/m2)

BGM Gayrimenkul, 0 (530) 459 61 34; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, konut+ticari lejantlı, E: 1.50, Taks:0,30, Hmaks:30,5m. imar kısıtlarına sahip 18.000 m2 yüzölçümlü arsa 65.000.000 TL bedelle satılıktır. (3.611 TL/m2)

Sahibinden, 0 (536) 889 73 49; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, E: 2.00, Hmaks:15 kat imar kısıtlarına sahip 1.600 m2 yüzölçümlü arsa'nın 140m2 hissesi 490.000 TL bedelle satılıktır. (3.500 TL/m2)

Sahibinden, 0 (533) 616 16 23; Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, taşınmazlara göre konum olarak şerefiyesi daha düşük, Hmaks:5 kat konut lejantlı, imar kısıtlarına sahip 192m2 yüzölçümlü arsa 560.000 TL bedelle satılıktır. (2.917 TL/m2)

*** Arsa birim fiyatı olarak, emsallerden hareketle 3.500.-TL/m2 alınmıştır.**

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden durumları yukarıda tapu kayıtları bölümünde açıklanmıştır.

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 Maliyet 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 Maliyet 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-2'de sunulmuştur. 33 Adet daire için toplam 8.908.886,25-TL takdir edilen değer tutarıdır. 33 Adet daire için Yeşil GYO hissesi toplam 8.258.354,61-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Maliyet Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 33 Adet daire için toplam 8.463.441,94-TL takdir edilen değer tutarıdır. 33 Adet daire için Yeşil GYO hissesi toplam 7.845.436,88-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 Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdiri yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, kira birim değerlerinin 10-20 TL/m2 aralığında 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 bağımsız bölümlerin takyidat soruşturmaları yapılmamış olup, ileride bu bağımsız bölümlerin 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 Kullanma İzin Belgeleri 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

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

GYO Tebliği 22-(1) / j maddesi : " Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. " hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken , şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir.

* TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine olan irtifak hakkı taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, ipotek şerhi finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup, **değerleme konusu taşınmazların SPK mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne " Bina " olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekinde konulmuştur.

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 57 (Elliye) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

- **Yeşil GYO hisse;**

8.258.355.-TL (SekizmilyonikiyüzellisekizbinüçyüzellibeşTürkLirası)

~ 1.215.519.-EURO (Birmilyonikiyüzonbeşbinbeşyüzondokuz Euro)

~ 1.356.675.-USD (BirmilyonüçyüzellialtıbinaltıyüzyetmişbeşAmerikan Doları)

-**Toplam Değer;**

8.908.886.-TL (SekizmilyondokuzyüzsekizbinsekizyüzseksenaltıTürkLirası)

~ 1.311.268.-EURO (BirmilyonüçyüzonbirbinikiyüzaltmışsekizEuro)

~ 1.463.544.-USD (BirmilyondörtüçyüzaltmışüçbinbeşyüzkırkdörtAmerikanDoları)

- **Toplam Aylık Kira Değeri;**

- **Yeşil GYO hisse**

37.537.-TL (OtuzyedibinbeşyüzotuzyediTürkLirası)

-**Toplam Aylık Kira Değeri;**

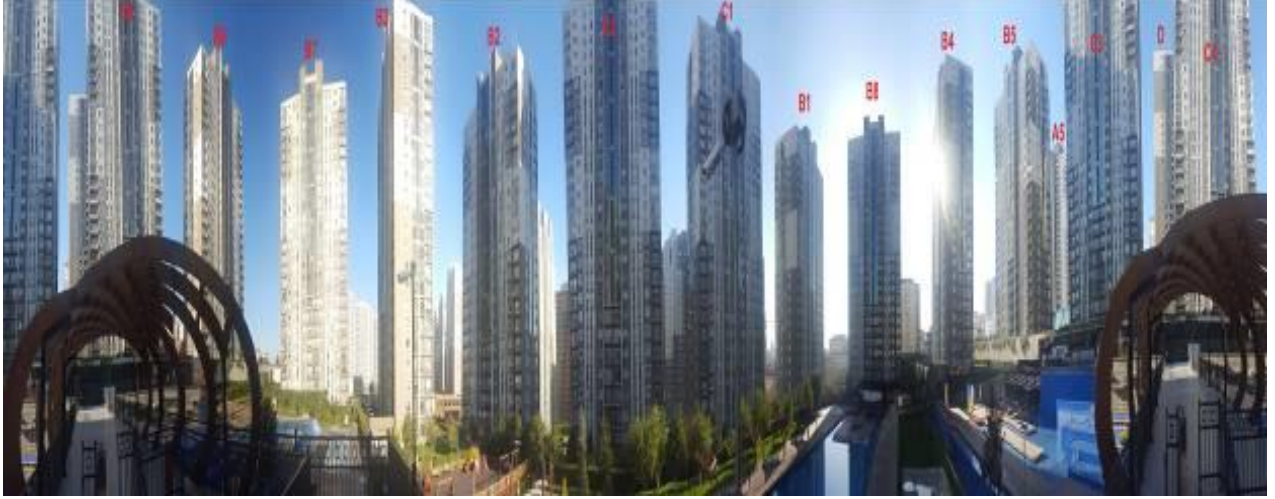
40.251.-TL (KırkbinikiyüzellibirTürkLirası)

*(Hesaplamalarda 23.05.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 6.0872-TL, EURO Satış Kuru 6.7941-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











[illegible][illegible][illegible]

YAPIMULLANMA CIM BELGESİ									
1. Ürün Bilgileri Ürün Adı: / Ürün No: Ürün Açıklaması: Ürün Boyutu: / Ürün Ağırlığı: Ürün Renki: / Ürün Malzemesi: Ürün Üretici: / Ürün Tutarı:			2. Üretim Bilgileri Üretim Yeri: / Üretim Tarihi: Üretim Zamanı: / Üretim Yolu: Üretim Yöntemi: / Üretim Aletleri: Üretim Kalitesi: / Üretim Kontrolü:						
3. Ürün Özellikleri Ürün Özellikleri: Ürün Özellikleri: Ürün Özellikleri:			4. Ürün Testleri Ürün Testleri: Ürün Testleri: Ürün Testleri:						
5. Ürün Güvenliği Ürün Güvenliği: Ürün Güvenliği: Ürün Güvenliği:			6. Ürün Kalitesi Ürün Kalitesi: Ürün Kalitesi: Ürün Kalitesi:						
7. Ürün Üretimi Ürün Üretimi: Ürün Üretimi: Ürün Üretimi:			8. Ürün Kontrolü Ürün Kontrolü: Ürün Kontrolü: Ürün Kontrolü:						
9. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			10. Ürün Depo Ürün Depo: Ürün Depo: Ürün Depo:						
11. Ürün Satış Ürün Satış: Ürün Satış: Ürün Satış:			12. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
13. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			14. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
15. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			16. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
17. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			18. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
19. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			20. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
21. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			22. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
23. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			24. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
25. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			26. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
27. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			28. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
29. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			30. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
31. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			32. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
33. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			34. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
35. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			36. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
37. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			38. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
39. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			40. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
41. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			42. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
43. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			44. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
45. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			46. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
47. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			48. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						
49. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:			50. Ürün Teslimatı Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı: Ürün Teslimatı:						

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

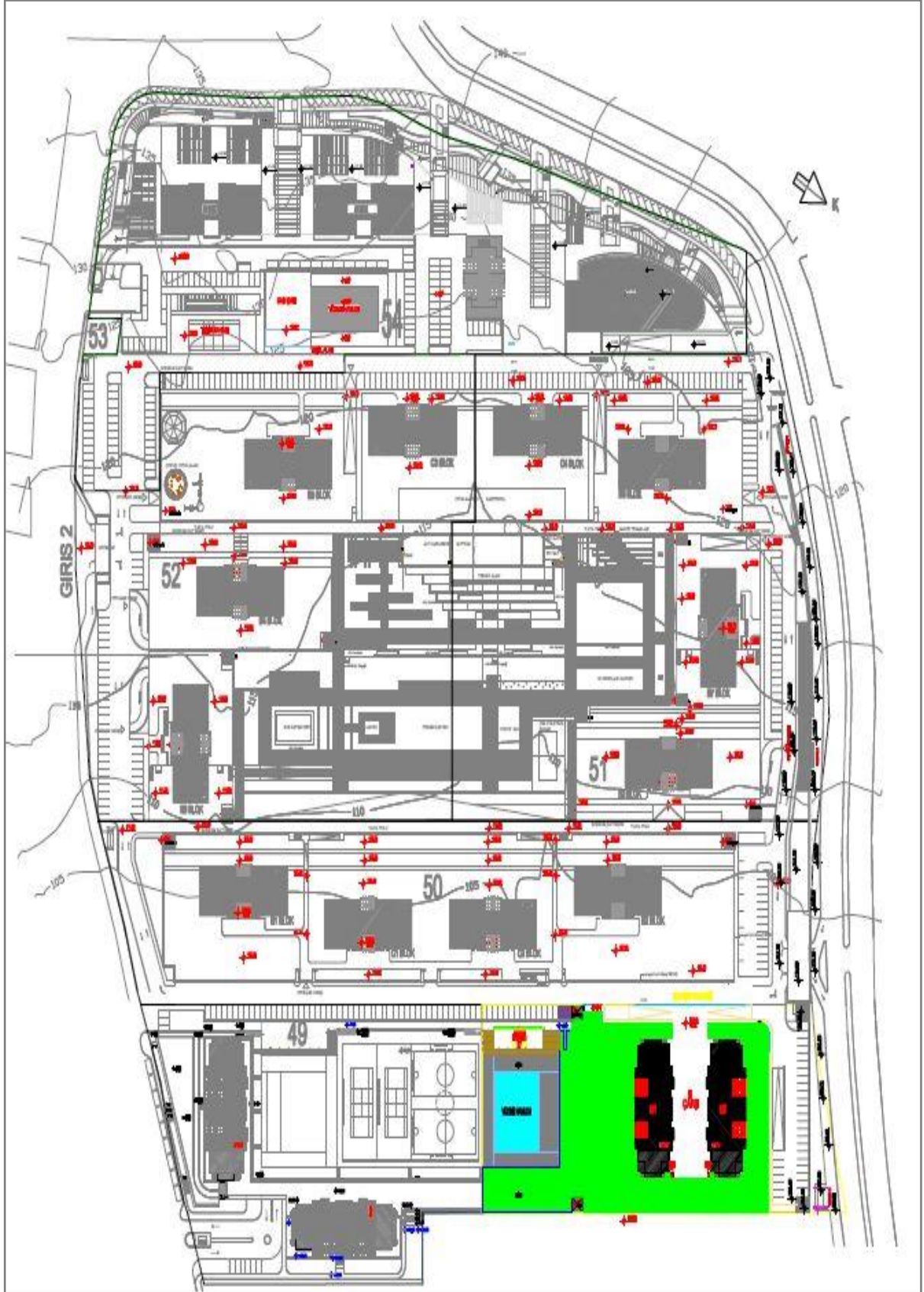
ESENYURT BELEDİYESİ				
Y.D.K.ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL
YAPIYA AİT BİLGİLER				
İL	İSTANBUL	ADA NO	2947	ESNİY YUK.
BÖLGE	BÜYÜKÇEKİRMECE	PAZAR NO	00	KURDU AĞ.
MAHALLE	YEŞİL PENT	DOL. NO		CARLISSE
SOKAK	NAZİM HİKMET	TOP. İNŞ. ALANI	11303.43 m²	KULLANIM AMAÇI
PAPTA NO	1475-1B	KONUTLAK KAT ALANI	1 BODRUM+2KAT+23 KATLAK	KONUT+DOKÜMAN
32 = arsaht. İmkula Yerde Zemin = 23 Normal kat Otopark B.A.K. Yapılan İmarat Projesidir				
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKULYATIRIN HİZ. A.Ş.			
KULLANIM	KONUT PROJESİ+DOKÜMAN PROJESİ			
E4-E3 KONUT BLOKLARI VE DÜKKANLAR MİMARİ PROJE				MÜELLİFİ
A.Ş. SİYAH	İmar Kuvayı	Büro Tas. No	DEĞER	
Mühür	Mühür	Tel.	0 212 282 06 00	
Çizim Tas. No	24333	Adres	PARAGÖRÜK A.Ş. MİMARİ Zemin Levent Büyükdere Cad. No:281 34 81001	
Bel. Tas. No	18075			
FEN İŞLERİ		İSKİ		
İMAR MUDURLUĞU				
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER				PROJE NO
189 TARİHİ VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HUKUKLERİNE GÖRE İNCELENİLEREK TARAFIMIZDAN DEĞERLENDİRİLMİŞTİR				
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MUDUR YRD.	MUDUR	

[illegible][illegible]

ESENYURT BELEDİYESİ									
Y.D.K ONAYI				ODA VİZESİ			TESCİL		
YAPIYA AİT BİLGİLER									
İL	İSTANBUL	ADANO	2947	EN BÜY YER.					
İLÇESİ	BUYUKCEKMECE	PARSEL NO	52	EN BÜY ÖÇK.					
MAHALLESİ	YEŞİLKENT	İNS. NEVİ		YAPİ SİNTİ					
SORAGI	NAZİM HİKMET	TOP İNŞ. ALANI	98.492.48 m ²	KULLANIM AMACI	KONUT+SOSYAL ALAN				
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEĐĐ	B4-B5: 3 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE						
B5: 3 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE		C3: 3 BODRUM+ZEMİN+23 NORMAL+1 KULE							
H=serbest İrtifalı Yerde (KONUT) Zemin + 23 Normal +1 Kule Kat ve Zemin+26 Normal+1 Kule Kat (SOSYAL ALAN) Zemin Kat'ın Otuzun B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir.									
ARSA SAHİBİ		YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.							
KULLANIM		KONUT PROJESİ+HAYUZ+SOSYAL ALANLAR							
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ									
Adı Soyadı	Hannu Durgun	Büro Tel. No	34-0470	İMZA					
Mevceği	Mimar	Tel.	0 212 620 49 40						
Oda Sic. No	21369	Adres	PisimMimar İnşaat San. Tic. Ltd Şti Sakun Mah. Dogus Arslan Cad. Jalete Plaza No:1 Bino: 67 Etiler/Şişli						
Bel. Sic. No									
FEN İŞLERİ					İSKİ				
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ									
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER 199 TARİH VE SAYILI İMAR DURUMU İLGHİ İMAR MEVZUATI VE HUKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR								PROJE NO	
PROJE ONAY		BÜRO ŞEFİ		MÜDÜR YRD.		MÜDÜR			

ESENKYURT BELEDİYESİ					
Y.D.K. ONAYI		ODA VİZESİ		TESCİL	
YAPIYA AİT BİLGİLER					
İLİ	İSTANBUL	ADA NO	2947	EN BÜY. YÜK.	
İLÇESİ	BUYUKCEKMECE	PARSEL NO	54	EN BÜY. AÇK.	
MAHALLESİ	YESİLKENT	İNS. NEVİ	YAPI SİDEĞİ	KONUT/MAĞAZA/KONUT	
SOKAĞI	NAZİM HİKMET	TOP. İNN. ALANI	119.763,13m ²	KULLANIM AMACI	KONUT/MAĞAZA
PAFTA NO	24D-1B	KONUTLAR KAT ADEDİ	2	BODRUM-ZEMİN+24 NORMAL+1 KULE	
OFİS BİNASI KAT ADEDİ	17	MAĞAZALAR KAT ADEDİ	2		
H = serbest İrtifak Yerde (KONUT) Zemin + 24 Normal kat + 1 Kule Kat, (OFİS) Zemin + 16 Normal Kat, (MAĞAZA) Zemin + 1 Kat 'tan Oluşan B.A.K. Yapının İnşaat Projesidir.					
ARSA SAHİBİ	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZ. A.Ş.				
KULLANIM	KONUT PROJESİ+MAĞAZALAR+OFİS BİNASI				
KONUTLAR MİMARİ PROJE MÜELLİFİ					
Adı Soyadı	Hüsnü Durgun	Büro Tec. No	34-0470	İMZA	
Menleği	Mimar	Tel.	0 212 420 49 40		
Oda Sic. No	21389	Adres	İstanbul/Beşiktaş/İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. (Mab. Dolgus Aralık Cad. Salsala Plaza No.1/Boru: 67 Etiler/Beşiktaş/İST.)		
Bel. Sic. No					
MAĞAZALAR - OFİS BİNASI ve SOSYAL TES. MİMARİ PROJE MÜELLİFİ					
Adı Soyadı	Soner Karagöçer	Büro Tec. No		İMZA	
Menleği	Mimar	Tel.	0 212 281 20 00		
Oda Sic. No	34535	Adres	KARAGÖÇER & ARCHİTEKLER Etiler Loft Büyükdere Cad. No:201 P.41-58		
Bel. Sic. No	18078				
FEN İŞLERİ			İSKİ		
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER 199 TARİH VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HUKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.					PROJE NO
PROJE ONAY	BÜRO ŞEFİ	MÜDÜR YRD.	MÜDÜR		







GYO YAZISI



Tarih:26.12.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

2947 Ada, 48 Parsel; E1-236-E2-50-245, 2947 Ada, 49 Parsel; E3-118, 2947 Ada, 54 Parsel: D-85 nolu bb. üzerinde;

Doğan Faktoring A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %30 faizli, 6.000.000,00TL tutarlı, 17.08.2017 tarih, 53547 yevmiye

2947 Ada, 48 Parsel; E1-168, 2947 Ada, 52 Parsel; C3-1, 2947 Ada, 54 Parsel; D-55-93 nolu bb. üzerinde;

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 6.870.000,00TL tutarlı, 17.03.2014 tarih, 15541 yevmiye

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 2947 Ada, 48 Parsel; E2-191 nolu bb. üzerinde;

Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 14/11/2014 tarihli 63838 yevmiye

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 2947 Ada, 49 Parsel; E3-276-277-279, nolu bb. üzerinde;

Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 14/11/2014 tarihli 63829 yevmiye

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 2947 Ada, 49 Parsel; E3-280, E4-264-267-268 nolu bb. üzerinde;

Türkiye Vakıflar Bankası Lehine, 1.0 dereceden, %65,04 değişken faizli, 40.000.000,00TL tutarlı, 18/11/2014 tarihli 64437 yevmiye

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 2947 Ada, 50 Parsel; C1-8 nolu bb. üzerinde;

Denizbank A.Ş. Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 2.000.000,00TL tutarlı, 14.12.2012 tarih, 48225 yevmiye

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 2947 Ada, 54 Parsel; D-72-96 nolu bb. üzerinde;

Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli, 10.330.000,00TL tutarlı, 05/12/2014 tarihli, 68862 yevmiye kaydı bulunan ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK

Cengiz DİLLİ

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 13/04/2018
Yev.No: (A)

T.C.
İSTANBUL 10.
NOTERLİĞİ

İSTANBUL 10. NOTER
VEKİLİ
SONER AYÇİÇEK

LALELİ GENÇTÜRK
CD.YILDIZ HAN NO:27
K:3 EMINÖNÜ 34470
FATİH / İSTANBUL
Tel: +902125282295
Fax: +902125115429



SURET

ÖRNEKTİR
DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL
SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

No 06035

(Onüç Nisan İkbınonsekiz) Cuma günü 13/04/2018

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben İSTANBUL 10. NOTER VEKİLİ **Soner AYÇİÇEK** Laleli Gençtürk Cd.yıldız Han No:27 K:3 Eminönü 34470 Fatih / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile nedeni ile gidilen **Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Pl No: 15 Zeytinburnu / İSTANBUL** adresinde **1800033468** vergi numaralı Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Pl No: 15 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği **Sarıyer Nüfus Müdürlüğü'nden** verilmiş **04/08/2009** tarih, **12139** kayıt, **L11** seri ve **278539** numaralı fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı **Mustafa**, ana adı **Fatma Yücel**, doğum tarihi **15/6/1962**, doğum yeri **İstanbul** olan, **54703350108** T.C. kimlik numaralı, halen **Tarabya Mah. Kasımpaşı Sk. No: 19 / 2 Sarıyer / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili **KAMİL ENGİN YEŞİL**, **4700032861** vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **09/04/2027** geçerlilik tarihli, **A03570882** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı **Mehmet**, ana adı **Ayşe**, doğum tarihi **5/1/1953** olan, **45652897028** T.C. kimlik numaralı, halen **Konaklar Mah. Şebboy Sk. No: 8A / 12 Beşiktaş / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili **YAŞAR ALTIPARMAK**, **4700032861** vergi numaralı Cevizlibağ Yılanlı Ayazma Yolu No.15 Yeşil Plaza K.18 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **22/10/2027** geçerlilik tarihli, **A06C10339** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı **Mustafa**, ana adı **Saniye**, doğum tarihi **15/4/1965** olan, **41041550482** T.C. kimlik numaralı, halen **Yenidoğan Mah. 45. Sk. No: 12 / 4 Zeytinburnu / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili **MENDERES KÜLTÜREL**, **DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME** düzenlenmesini istedikler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden **KAMİL ENGİN YEŞİL**, **YAŞAR ALTIPARMAK**, **MENDERES KÜLTÜREL** adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. **İSTANBUL 10. Noterliği'nden** **03/07/2015** tarih ve **10776** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı tüzel kişi **15/06/2015** tarihinden itibaren münferit **3** yıl süre ile temsile **KAMİL ENGİN YEŞİL** isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. **İSTANBUL 10. Noterliği'nden** **22/11/2017** tarih ve **17927** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı tüzel kişi **14/11/2017** tarihinden itibaren **MÜŞTEREK** süre ile temsile **YAŞAR ALTIPARMAK**, **MENDERES KÜLTÜREL** isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; **KAMİL ENGİN YEŞİL**, **YAŞAR ALTIPARMAK**, **MENDERES KÜLTÜREL** şu suretle söze başladılar.

MADDE 1- TARAFLAR:

İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır) şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:12 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (bundan sonra "SATICI" olarak anılacaktır) ile şirket merkezi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:18 Yeşil Plaza Cevizlibağ Topkapı İstanbul Türkiye'de bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra "ALICI" olarak anılacaktır) arasında aşağıda belirtilen şartlarla 13.04.2018 tarihinde akdedilmiştir.

ALICI ve SATICI her biri ayrı ayrı "Taraf" ve birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır, işbu ifade Taraflar'ın varislerini ve haleflerini de içine alacaktır.

MADDE 2- GAYRİMENKUL:

SATICI, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Eşkinöz Köyü, 2949 Ada, 7 Parselde kayıtlı "Innovia 1" ve İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2947 Ada, 54 Parselde kayıtlı "Innovia 2" adıyla maruf Projeler'de (PROJE), ekli listede (Ek-1) detay bilgileri bulunan 16 adet

KDV, Harç, Damga Vergisi ve diğer her türlü bedelli maddelerden tahsil edilmiştir.
OT54 A / S Yazı : 8 / 8 Kod : 4
NBS NO: 201804130340010 - 8835627076

S-1 / 1 - 3

Türkiye Cumhuriyeti

06035

Tarih: 13/04/2018
Yev.No: (A)

T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	bağımsız bölümü (BAĞIMSIZ BÖLÜM); KDV Hariç toplam 5.628.096,31-TL bedel mukabilinde ve işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde (SÖZLEŞME) yazılı koşullarla ALICI'ya satmayı Vaad ve taahhüt etmiş olup, ALICI da Ek-1 de yazılı gayrimenkullerin satıcının malı olduğunu bilerek satın almayı kabul ve taahhüt etmiştir.
İSTANBUL 10. NOTER VEKİLİ SONER AYÇİÇEK	MADDE 3- SÖZLEŞMENİN BEDELİ: İşbu SÖZLEŞME'nin bedeli KDV hariç 5.628.096,31-TL (SÖZLEŞME BEDELİ)'dir. MADDE 4- TAPU DEVRİ: SATICI, ALICI'nın tapu devrini talep ettiği tarihten itibaren 5 işgünü içerisinde ALICI'ya veya ALICI'nın göstereceği 3. kişiye gerçekleştirecektir.
LALELİ GENÇTÜRK CD.YILDIZ HAŖI NO:27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902125282295 Fax: +902125115429	SATICI, SÖZLEŞME konusu bağımsız bölümleri belirtilen süre içerisinde ALICI'ya ya da ALICI'nın göstereceği 3. Kişiyi teslim/devir etmemesi veya edememesi halinde, ALICI'nın 3. Kişiler/müşteriler ve/veya Bankalar nedeniyle maruz kalacağı her türlü talep, masraf, ödeme, faiz, komisyon, gecikme cezası, gecikme kirası gibi ve bunlarla sınırlı olmaksızın ALICI'nın katlanacağı her türlü yük ve fer'i'leri ALICI'nın talebi ile SATICI 3 gün içerisinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir. SATICI, tapu devri yapılmıyaya kadar gayrimenkul üzerine ALICI'nın onayı olmadan herhangi bir kısıtlama, takyidat, ipotek konulmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmektedir. SATICI'nın işbu sözleşme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir tasarruf yetkisi bulunmadığından söz konusu taşınmazların ALICI'nın onayı olmaksızın satıcı tarafından herhangi bir 3. Kişiyi satış, devir, rehin, ipotek gibi her hangi bir tasarrufi işleme konu olmayacağını SATICI kabul, beyan ve taahhüt etmektedir. Aksi durumda SATICI, ALICI'nın her tür zararını tazmin etme yükümlülüğünde olduğunu beyan etmektedir.
	MADDE 5-TAPU SİCİLİNE ŞERH VE TESCİL: İş bu sözleşmenin imzalanmasından sonra taraflardan herhangi biri tek başına ve tek taraflı olarak sözleşmeyi tapu siciline şerh ve tescil ettirmeye yetkilidir. Her iki taraf bu şerh ve tescile şimdiden muvafakat ederler. MADDE 6- MASRAF İşbu Sözleşme ve eklerinden ve bunların uygulanmasından doğan tüm işlem harçları devir vergileri, tescil harçları ve diğer harç ve fonlar, taraflarca eşit olarak karşılanacaktır. MADDE 7- UYUŞMAZLIKLAR: Tarafların birbirlerine güvenleri tam olup, işbu Sözleşmeyi en geniş iyi niyet kuralları çerçevesinde yapmış olduklarından, aralarında ihtilaf çıkmaması asıldır. İhtilaf halinde İstanbul (Çağlayan) Adliyesindeki Mahkemeler ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır. MADDE 8- TEBLİGAT ADRESLERİ: Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşmede yazılıdır. Taraflar adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmediği bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır. MADDE 9- SÖZLEŞMENİN DİLİ, YETKİLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HUKUK: İşbu Sözleşme'nin dili Türkçe olup, işbu sözleşmenin uygulanmasından ve/veya yorumlanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlık, kural olarak ve öncelikle, iyi niyet hükümleri çerçevesinde, işbu Sözleşme'ye uygun olarak taraflarca müzakere edilip giderilecektir. Uyuşmazlığın konusunun ve çözüm için davetini karşı tarafa bildirimini

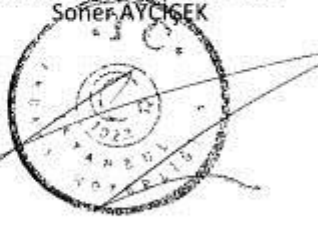
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değer Artırma Bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
ÖT54 A/S Yazı : 8 / 8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201804130340010 - 8835527076

S-1/2 - 3

Türkiye Cumhuriyeti

06035

Tarih: 13/04/2018
Yev.No: (A)

T.C. İSTANBUL 10. NOTERLİĞİ	müteakiben 15 (onbeş) gün içerisinde sonuç alınamaması halinde, İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.
İSTANBUL 10. NOTER VEKİLİ SONER AYÇİÇEK	Taraflar işbu Sözleşme'den doğabilecek ihtilaflarda tarafların defter ve kayıtlarının HMK 193. maddesi anlamında muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edeceğini ve bu maddenin Delil Sözleşmesi niteliğinde olduğunu, belirtilen kayıtların usulüne uygun tutulduğunu kabul beyan ve taahhüt ederler.
LALELİ GENÇTÜRK CD.YILDIZ HAN NO.27 K:3 EMINÖNÜ 34470 FATİH / İSTANBUL Tel: +902125282295 Fax: +902125115429	MADDE 10- DÜZENLEME YERİ VE TARİHİ
On maddeden ibaret işbu Sözleşme taraflarca dikkatlice okunmuş, müzakere edilmiş ve içeriği hiçbir şüpheye mahal vermeyecek şekilde tüm sonuçlarıyla anlaşılmış bulunmaktadır. İstanbul'da 1 (bir) nüsha şeklinde tanzim edilen işbu Sözleşme 13.04.2018 tarihinde taraflarca imzalanmış ve imza anında yürürlüğe girmiştir. İmza anında işbu sözleşmenin ıslak imzalı birer nüshaları taraflara teslim edilmiş bulunmaktadır. diye sözlerini bitirdiler. Yazılan bu tutanak, okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. (Onüç Nisan İkibinonsekiz) Cuma günü 13/04/2018	YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ ANONİM ŞİRKETİ 1800033468 Topkapı Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Pl No: 15 Zeytinburnu / İSTANBUL YETKİLİSİ: KAMİL ENGİN YEŞİL İMZA
İMZA	İMZA
İMZA	YETKİLİSİ: MENDERES KÜLTÜREL İMZA
İMZA	İMZA
Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynıdır. İSTANBUL 10. NOTER VEKİLİ Soner AYÇİÇEK	İSTANBUL 10. NOTER VEKİLİ Soner AYÇİÇEK (RESMİ MÜHÜR İMZA)
	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir.
OT54 A / Ş Yazı : 8 / 8 Kod: 4.7.31
NBS NO: 201804130340010 - 8835627076

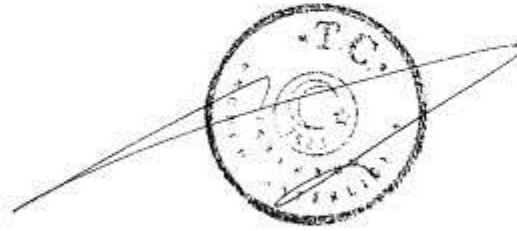
S-1 / 3 - 3

№ 06035

13 Nisan 2018

Ek-1-Taşınmaz Listesi

	Proje	Niteliği	Blok	Daire	Kat	M2	Değeri (TL)
1	Innovia 1.Etap	Konut	1A	8	1	170,00	421.600,00
2	Innovia 1.Etap	Konut	1A	10	1	143,00	356.226,10
3	Innovia 1.Etap	Konut	1A	13	2	143,00	356.226,10
4	Innovia 1.Etap	Konut	1B	1	Zemin	233,00	499.248,72
5	Innovia 1.Etap	Konut	1B	2	Zemin	143,00	356.226,10
6	Innovia 1.Etap	Konut	1B	54	13	143,00	361.429,06
7	Innovia 1.Etap	Konut	2B	2	Zemin	143,00	356.226,10
8	Innovia 1.Etap	Konut	6A	3	Zemin	143,00	356.226,10
9	Innovia 1.Etap	Konut	6A	53	13	170,00	430.140,16
10	Innovia 1.Etap	Konut	6B	5	1	143,00	356.226,10
11	Innovia 1.Etap	Konut	7A	3	Zemin	143,00	356.226,10
12	Innovia 1.Etap	Konut	7B	1	Zemin	143,00	356.226,10
13	Innovia 1.Etap	Konut	7B	72	17	158,00	388.913,57
14	Innovia 2.Etap-Faz-2	Konut	A1	17	4	101,00	231.310,00
15	Innovia 2.Etap-Faz-2	Konut	A1	184	25	57,00	222.823,00
16	Innovia 2.Etap-Faz-2	Konut	A2	10	2	98,00	222.823,00
							5.628.096,31



№ 06035

13 Nisan 2018

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ESENYURT						
	Mahallesi							
	Köyü							
	Sokağı	EKŞİNOZ						
	Mevkil							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
					ha	m²	dm²	
21D24D/C	2949	7	B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsa		8.240,13 m²			
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 23716201								
KAT MÜLKİYETİ		☐	KAT İRTİFAKI		☐	DEVRE MÜLK		☐
Satış Bedeli		X	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
n fin		KONUT	140877/1450002420		17	73		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ İLAN KİM NE GEÇİŞ VE ÇİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİNDEN. 						
	Sahibi	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Çilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi
Çilt No.		22059	33	5200		18/06/2012		Çilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

13 Nisan 2018

№ 06035

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ESENYURT						
	Mahallesi							
	Köyü	EKŞİNOZ						
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
21024D1C	2949	7	B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arşivi		ha	m²	dm²	
Sınırı		Planındadır				Zemin Sistem No : 23736046		
KAT MÜLKİYETİ		☒	KAT İRTİFAKI		☐	DEVRE MÜLK		☐
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
6,00		KONUT----		166703/1456003254A	13		53	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.						
	Sahibi	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
	Tüm							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		22059	51	4953		18/06/2012	Cilt No.	
Sahife No.		 Sicil Mühürü Yetkilidir. Yardımcısı				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT: * Bu belge, tapu ve kadastro kanunları ile ilgili diğer mevzuatla uyumlu olarak hazırlanmıştır.								
D.M.O Basım İşl. Md.						Stok No 199		

№ 06035¹³ Nisan 2018

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ESENYURT						
	Mahallesi							
	Köyü							
	Sokağı	EKŞİNOZ						
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
21D34D1C	2949	7	B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arası	58.240,13 m ²				
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 23735104								
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		KONUT		138216/145600225 1A	2	13		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.							
	Edinme Sebebi							
	Sahibi	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		22059	42	4144		18/06/2012	Cilt No.	
Sahife No.		 Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : "Müktefai gayrimenkul bedeli ile gittisi için tapu kütüğüne tescim edilmiştir." "Tebliğli Kanun Hükmünde Kararname ile değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir."								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

№ 06035

13 Nisan 2018

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf			
		İlçesi	ESENYURT							
		Mahallesi								
		Köyü								
		Sokağı	EKŞİNOZ							
		Mevkii			TAPU SENEDİ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
				ha					m²	dm²
21D14D1C	2949	7	B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arası	58.240.13 m²						
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 23735358							
		KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐				
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bagimsiz Bim. No.		
		0,00	KONUT		140326/145600	25 1B	13	54		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.								
		Edinme Sebebi								
		Sahibi	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ							
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
		Cilt No.	22059	44	4263		18/06/2012	Cilt No.		
		Sahife No.						Sahife No.		
		Sıra No.						Sıra No.		
		Tarih						Tarih		

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

№ 06035

12 Nisan 2018

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
		İlçesi	ESENİYURT					
		Mahallesi						
		Köyü						
		Sokağı	EKŞİNOZ					
		Mevkii						
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
21024D1C		2949	7	B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arkası	ha	m²	dm²	
Sınırı		Pfundadır						
Zemin Sistemi No : 23735/01								
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00		KONUT		138216/145600525 10	YEMİN	2		
Edinme Sebebi		Kİ'dan KM'ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.						
Sahibi		YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		12059	43	4211		18/06/2012	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılamaz

NOT : "Mevkiye gayri menkul haklar ile ilgili işlemler için tapu idaresine müracaat edilmelidir."
"Tapu Kanunu Hükmeleri gereğince tapu idaresi tarafından tapu senetleri düzenlenmektedir."

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

№ 06035

13 Nisan 2018

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	ESENYURT					
	Mahallesi						
	Köyü						
	Sokağı	EKŞİNOZ					
	Mevkii						
Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Niteliği	Yüzölçümü			
22059	2949	7	B.A.K 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arası	ha	m²	dm²	
				58	240,13	m2	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 23736148							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		KONUT----		138216/1436000	57A	ZEMİN	
Edinme Sebebi		Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Sahibi		YEŞİL-İNŞAAT-GAYRİMENKUL-YATIRIM-HİZMETLERİ TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	22059	52	5055		18/06/2012	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Suat Tan. Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
D.M.O Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.							
						Slovak No 199	

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılamaz

No 06035

13 Nisan 2018

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
	İlçesi	ESENİYURT										
	Mahallesi											
	Köyü											
	Sokağı	ESENİYURT										
	Mevkii											
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²				
	2947	54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI		22.4	17,50	m²					
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 50188250								
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
	0,00		KONUT		973800/883249509		54 A1	25	184			
	Kİ'den KM'ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.											
	Edinme Sebebi											
	YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş. Tam											
	Sahibi											
	Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
	Cilt No.		43351	626	62164		11/08/2014		Cilt No.			
	Sahife No.		Siciline Uygundur. Reşit ÇELİK Yerli Müdür-Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.				
Tarih								Tarih				

DMO Basım İgl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

№ 06035

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		13 Nisan 2018	
İlçesi		ESEN YURT				Fotoğraf	
Mahallesi		ESEN YURT					
Köyü							
Sokağı		ESEN YURT					
Mevkii							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		2947	54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSA	ha	m ²	dm ²
					22.417,50	m2	
Sınırı		Planındadır					
Zemin Sistem No : 50186077							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
X							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		KONUT		1013400/8324950	54 A1	4	17
				0			
Edinme Sebebi		K. dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde.					
Sahibi		YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş. - Tan					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	3351	624	61997		11/08/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Siciline Uygundur. Resit ÇELİK Yetkili Müdür Yardımcısı NOT : * Mülkiyet hakkı için haklar bu belge ile kesinleşmiştir. ** Yetkili Kanunla Görevlendirilmiş ve yetkili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Sicil No : 421412
T.C. Kimlik No :
Adı Soyadı (Firma) : YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.
Ana/Baba Adı :
Doğum Yeri/Tarihi : / /

T.C.
Esenyurt Belediyesi

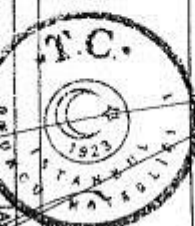
(2018)

obabur
10-04-2018 11:46

Resim

06035

KUSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılmaz



Sıra	Bina Türü	Mahalle Sokak	Kapı Daire	Adres	Pafta Ada/Parsel	Beyan Sıra No	Çift Sayılı	M2	A.Payı	İnşaat Türü	İ.Bil.Tth. İkt.Tth.	Arsa Oranı / Hissesi	Ard. Beyan Sayı Ekte
1	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:4	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	1	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 163538/145600325 Hissesi : 1/1	421.801.05 421.000.00
2	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:10	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	2	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 136216/145600325 Hissesi : 1/1	356.226.10 421.000.00
3	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:11	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	3	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 163538/145600325 Hissesi : 1/1	421.801.05 421.000.00
4	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:13	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	4	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 136216/145600325 Hissesi : 1/1	356.226.10 421.000.00
5	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:16	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	5	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 163538/145600325 Hissesi : 1/1	421.801.05 421.000.00
6	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:28	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	6	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 163538/145600325 Hissesi : 1/1	421.801.05 421.000.00
7	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:33	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	7	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 136216/145600325 Hissesi : 1/1	356.226.10 421.000.00
8	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:34	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	8	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 136216/145600325 Hissesi : 1/1	356.226.10 421.000.00
9	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:35	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	9	/	250	66.6812	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 165703/145600325 Hissesi : 1/1	430.000.00 430.000.00
10	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:73	1A BLK INNOVIA 1 ET	29497	10	/	138	36.7166	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 91792/145600325 Hissesi : 1/1	237.000.00 237.000.00
11	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:1	1B BLK INNOVIA 1 ET	29497	11	/	290	77.654	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 194135/145600325 Hissesi : 1/1	499.248.72 499.248.72
12	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:2	1B BLK INNOVIA 1 ET	29497	12	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 136216/145600325 Hissesi : 1/1	356.226.10 421.000.00
13	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:5	1B BLK INNOVIA 1 ET	29497	13	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 163538/145600325 Hissesi : 1/1	421.801.05 421.000.00
14	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:48	1B BLK INNOVIA 1 ET	29497	14	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 163538/145600325 Hissesi : 1/1	421.801.05 421.000.00
15	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:54	1B BLK INNOVIA 1 ET	29497	15	/	210	56.1304	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 140326/145600325 Hissesi : 1/1	361.429.06 361.429.06
16	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRRIYET CADDESİ	23 D:72	2A BLK INNOVIA 1 ET	29497	16	/	225	60.3508	Betonarme Kargas	16-11-2007 30-11-2017	Arsa Oranı : 15087/145600325 Hissesi : 1/1	368.913.57 368.913.57

17	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-2 D-2	2B BLK INNOVIA 1 ET	29497	17	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 136276/145600325	356.226.10
18	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-3 D-4	2B BLK INNOVIA 1 ET	29497	18	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 163538/145600325	356.000.00
19	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-2 D-2	3A BLK INNOVIA 1 ET	29497	19	/	240	64.1482	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 160373/145600325	49.431.54
20	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-5 D-5	4B BLK INNOVIA 1 ET	29497	20	/	139	37.1398	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 92947/145600325	239.218.25
21	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-3 D-3	6A BLK INNOVIA 1 ET	29497	21	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 136276/145600325	356.226.10
22	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-3 D-3	6A BLK INNOVIA 1 ET	29497	22	/	250	66.6812	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 166738/145600325	430.000.00
23	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-5 D-5	6A BLK INNOVIA 1 ET	29497	23	/	226	59.8288	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 149822/145600325	387.046.77
24	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-5 D-5	6B BLK INNOVIA 1 ET	29497	24	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 136276/145600325	356.226.10
25	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-3 D-3	7A BLK INNOVIA 1 ET	29497	25	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 163538/145600325	356.000.00
26	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-3 D-3	7A BLK INNOVIA 1 ET	29497	26	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 136276/145600325	356.226.10
27	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-3 D-3	7A BLK INNOVIA 1 ET	29497	27	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 136276/145600325	356.226.10
28	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-1 D-1	7A BLK INNOVIA 1 ET	29497	28	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 163538/145600325	356.000.00
29	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-1 D-1	7B BLK INNOVIA 1 ET	29497	29	/	207	55.2864	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 136276/145600325	356.226.10
30	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-3 D-3	7B BLK INNOVIA 1 ET	29497	30	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 163538/145600325	356.000.00
31	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-4 D-4	7B BLK INNOVIA 1 ET	29497	31	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 150677/145600325	388.913.57
32	Meskenler	CUMHURİYET MAHALLESİ HÜRİYET CADDESİ	D-7 D-7	7B BLK INNOVIA 1 ET	29497	32	/	226	60.3508	Betonarme Kargas	16-11-2007	Arsa Oranı : 150677/145600325	388.913.57
33	Meskenler	YEŞİLKENT MAHALLESİ YEŞİLKENT MAH. TOPLU KONUTLU	D-12 D-12	INNNOVIA 2.ETAP Da-5	294754	33	/	102	25.7208121627	Betonarme Kargas	03-06-2011	Arsa Oranı : 973800/83249500	222.822.06
34	Meskenler	YEŞİLKENT MAHALLESİ YEŞİLKENT MAH. TOPLU KONUTLU	D-9 D-9	INNNOVIA 2.ETAP Da-5	294754	34	/	132	24.7157360406	Betonarme Kargas	03-06-2011	Arsa Oranı : 973800/83249500	222.822.06
35	Meskenler	YEŞİLKENT MAHALLESİ YEŞİLKENT MAH. TOPLU KONUTLU	D-8 D-8	INNNOVIA 2.ETAP Da-5	294754	35	/	245	65.4152	Betonarme Kargas	03-06-2011	Arsa Oranı : 973800/83249500	222.822.06
36	Meskenler	YEŞİLKENT MAHALLESİ YEŞİLKENT MAH. TOPLU KONUTLU	D-10 D-10	INNNOVIA 2.ETAP Da-5	294754	36	/	132	24.7157	Betonarme Kargas	03-06-2011	Arsa Oranı : 973800/83249500	222.822.06
37	Meskenler	YEŞİLKENT MAHALLESİ YEŞİLKENT MAH. TOPLU KONUTLU	D-10 D-10	INNNOVIA 2.ETAP Da-5	294754	37	/	132	24.7157	Betonarme Kargas	03-06-2011	Arsa Oranı : 973800/83249500	222.822.06
38	Meskenler	YEŞİLKENT MAHALLESİ YEŞİLKENT MAH. TOPLU KONUTLU	D-17 D-17	INNNOVIA 2.ETAP Da-5	294754	38	/	137	25.7208	Betonarme Kargas	03-06-2011	Arsa Oranı : 1013400/83249500	231.400.06

13 Nisan 2018

MÜSTENİDATI
Tek Başına Karar



No 06035
13 Nisan 2018

SAYFA : 728

TÜRKİYE TİCARET SİCİLİ GAZETESİ

28 EYLÜL 2017 SAYI : 9418

Kd. Ereğli Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
Sicil No: 5345
Mersis No: 084105304250001
Ticaret Ünvanı
KDZ. EREĞLİ HEDEF
SİGORTA ARACILIK
HİZMETLERİ LİMİTED
ŞİRKETİ

Ticaret İkametgahı: M108 Mah.
Meydanbaşı Cad. Devrim Bulvarı
No: 24 Kat: 2 Şişli İlhan
Ereğli/Zonguldak
Ticari İkametgahı ile sicil
numarası ve unvanı yukarıda yazılı
bulunan Şirketin Ankara 63.
Noterliğinden 12.09.2017 tarih ve
33608 sayılı ile taddikili "Sempo
Japan Sigorta A.Ş." Acentelik
Vekâletnamesinin tescil ve ilan
işleminin olmaksızın, beyhüseyin 6102
sayılı Türk Ticaret Kanunu
Hükümlerine uygun olarak ve
Müdürlüğümüzdeki belgelere
dayanarak 25.09.2017 tarihinde
tescil edildiği ilan olunur.

Sempo Japan Sigorta
Acentelik Vekâletnamesi
Vecl Edeñ Sempo Japan Sigorta
A.Ş.
Cumhuriyet Cd. No: 12 C Blok
34805 Kavayit Beyköy/İstanbul
Vekil Olan Kd. Ereğli Hedef
Sigorta Acentelik Hizmetleri
Müdü Mah. Meydan Başı Cad.
Devrim Bulvarı No: 24/2 Şişli
İlhan KdZ. Ereğli Zonguldak
Vergi Kimlik Numarası:
541053625

Sempo Japan Sigorta A.Ş.
Acenteliği kendisine tevdi olan
KdZ. Ereğli Hedef Sigorta Acentelik
Hizmetleri'nin ilaveleri ve azaltı
komisyon oranlarına göre Kaza,
Genel Sorumluluk, Yangın ve
Duğal Afetler, Finansal Kayıplar,
Nakiliyat, Su Ançları, Hava
Ançları, Raylı Araçlar, Kara
Ançları, Kara Ançları
Sorumluluk, Hava Ançları
Sorumluluk, Su Ançları
Sorumluluk, Genel Zararlar,
Emolyeti Sulistim, Hukukul
Konuma, Destek, Kredi,
Hastalık/Sağlık sigorta benzeri
police ve ek belge düzenlemeye,
yenileme yapmaya, sigorta
tekliflerini, bilgi formlarını şirket
göndermeye, şirket adına prim
tahsiline, makbuz hasna ve
uzaklara yazı memnuniyet ve selahiyet
verildiğine ve acentelik emnye dair
işbu vekaletname tasim olundu.
Vekil Edeñ Sempo Japan
Sigorta Anonim Şirketi'ni
Temsilen

Sender Güneş imza
Orta Anadolu Bölge Bölge
Müdü
Eman Eklenci imza
Orta Anadolu Bölge Acentel Salık
Yöneticisi
(6/A)26491047)

Polatlı Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No: 184
Mersis No: 094601559540001
Ticaret Sicil/Dosya No: 4773
Ticaret Ünvanı
YB AKARYAKIT
ÜRÜNLERİ TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ

Adres: Güvercin Mahallesi
Nureddin Hoca Bld. No: 75/1
Polatlı/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket
ile ilgili olarak aşağıda belirtilen
hususlar müdürlüğümüzde ibraz
edilen belgelere istinaden ve Türk
Ticaret Kanunu'na uygun olarak
22.9.2017 tarihinde tescil edildiği
ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Pay
Devri
Tecile Delil Olan Belgeler:
T.C.Polatlı 3. Noterliği nin
22.9.2017 tarihli 13097 sayılı ile
taddikili, 22.9.2017 tarihli 201701
sayılı Genel Kurul Kararı

Pay Devri
Pay Değişikliği
Şirket Ortaklarından
***** Kimlik Numarası
Mehmet Tazer Toplu 598.500,00 TL
Sermaye Karşılığı 5985 adet
payını baki ve mali yükümlülükleri ile
***** Kimlik Numarası Büyayın
Toplu'e devretmiştir.
Şirket Ortaklarından
***** Kimlik Numarası
Yahya Toplu 1.613.000,00 TL
Sermaye Karşılığı 16130 adet payını
baki ve mali yükümlülükleri ile
***** Kimlik Numarası
Büyayın Toplu'e devretmiştir.
Gerçekleşen pay devrine bağlı
olarak şirketin son ortaklık yapısı
aşağıdaki gibidir:
Büyayın Toplu: Beheri 100,00
Türk Lirası değerinde 28800 adet
paya karşılık gelen 2880000,00
Türk Lirası,
Yahya Toplu: Beheri 100,00
Türk Lirası değerinde 7200 adet
paya karşılık gelen 7200000,00
Türk Lirası,
(5/A)2614707)

Polatlı Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No:285
Mersis No: 0854981462503010
Ticaret Sicil/Dosya No: 2032

Ticaret Ünvanı
TOPLU UN SANAYİ VE
PETROL ÜRÜNLERİ
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Adres: Güvercin Mah. İnar Cad.
No: 8 Polatlı/Ankara
Yukarıda bilgileri verilen şirket
ile ilgili olarak aşağıda belirtilen
hususlar müdürlüğümüze ibraz
edilen belgelere istinaden ve Türk
Ticaret Kanunu'na uygun olarak
22.9.2017 tarihinde tescil edildiği
ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Pay
Devri
Tecile Delil Olan Belgeler:
T.C.Polatlı 3. Noterliği nin
22.9.2017 tarihli 13096 sayılı ile
taddikili, 22.9.2017 tarihli 20175
sayılı Genel Kurul Kararı

Pay Devri
Pay Değişikliği
Şirket Ortaklarından
***** Kimlik Numarası
Yahya Toplu 2.940.000,00 TL
Sermaye Karşılığı 29400 adet payını
baki ve mali yükümlülükleri ile
***** Kimlik Numarası
Mehmet Tazer Toplu'e
devretmiştir.
Şirket Ortaklarından
***** Kimlik Numarası
Büyayın Toplu 1.250.000,00 TL
Sermaye Karşılığı 12500 adet payını
baki ve mali yükümlülükleri ile
***** Kimlik Numarası
Mehmet Tazer Toplu'e
devretmiştir.

Gerçekleşen pay devrine bağlı
olarak şirketin son ortaklık yapısı
aşağıdaki gibidir:

Yahya Toplu : Beheri 100,00
Türk Lirası değerinde 24000 adet
paya karşılık gelen 2400000,00
Türk Lirası,
Mehmet Tazer Toplu : Beheri
100,00 Türk Lirası değerinde
55200 adet paya karşılık gelen
552000,00 Türk Lirası,
Büyayın Toplu : Beheri 100,00
Türk Lirası değerinde 800 adet
paya karşılık gelen 80000,00 Türk
Lirası,
(5/A)2614708)

FESİH VE TASFİYELER

İstanbul Ticaret Sicil
Müdürlüğü
Sicil Numarası: 288940
Ticaret Ünvanı
YEŞİL İNŞAAT
GAYRİMENKUL YATIRIM
HİZMETLERİ TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ

Ticari İkametgahı: İstanbul
Zeytinburnu Topkapı Yatağı
Aynama Yolu, Yeşil Plaza No: 15

Ticari Merkezi ile sicil numarası
ve unvanı yukarıda yazılı bulunan
Şirketin Beyoğlu 19. Noterliğinden
20.9.2017 tarihli 5285 sayılı ile onaylı
yönetim kurulu kararının tescil ve
ilân işlemi yapılmış olmakla, 6102 sayılı
Türk Ticaret Kanunu hükümlerine
uygun olarak ve müdürlüğümüzdeki
vesikalara dayanarak 22.09.2017 tarihinde
tescil edilerek birleşme nedeniyle
sicil kaydının terkin edildiği tescil
ve ilan olunur.

Yeşil İnşaat Gayrimenkul
Yatırım Hizmetleri Ticaret
Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu Kararı
Karar Tarihi : 20.09.2017
Karar No: 2017/13
Yönetim Kurulu : Kamil Engin
Yeşil (T.C. Kimlik
No:54703350108)
Alaaddin Silaydin (T.C. Kimlik
No:13199269516)
Onur Akay (T.C. Kimlik
No:1165543892)
Şirketimiz Yönetim Kurulu
Üyeleri aşağıdaki karar almıştır.

1- İstanbul Ticaret Sicil
Müdürlüğü'nün 266863 Sicil
numarasında kayıtlı Yeşil Yapı
Endüstri Anonim Şirketi Unvanlı
şirkete 6102 sayılı Türk Ticaret
Kanunu'nun 155 inci maddesinin 1.
fıkrasının a bendi ve 156 inci
maddesi hükümleri ile Kurumlar
Vergisi Kanununun 19 ve 20 nci
maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış
birleşme hükümlerine göre birleşim
akıl ve pasifleriyle birleşme devir
olarak suretiyle birleştirilmiştir.
2- Türk Ticaret Kanununun 147
inci maddesinde öngörülen
birleşme raporuun
düzenlenmemesine,
3- Türk Ticaret Kanununun 149
uncu maddesinde düzenlenene
inoetleme hakkının
kullanılmamasına,
4- Türk Ticaret Kanununun 151
inci maddesinde görüncce genel
kurulun onayına sunulmasına,
5- Yapılan Ekleşme (Devir)
sözleşmesinin kabulüne
Katılanların oybirliği ile karar
verildi.

Kamil Engin Yeşil İnşaat
Yönetim Kurulu Başkanı
Alaaddin Silaydin İnşaat
Yönetim Kurulu Üyesi
Onur Akay İnşaat
Yönetim Kurulu Üyesi
(5/A)26485847)

MUHTELİFLER

Antalya Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No: 7392
Mersis No: 1766847302800017
Ticaret Sicil/Dosya No: 50839
Ticaret Ünvanı
AZİME AYDINER - ASLI
SİGORTA ARACILIK
HİZMETLERİ

Adres: Teomanpaşa Mah. 2202
Soluk No:18/2 Kepez/Antalya
Yukarıda bilgileri verilen ticari ile
ilgili olarak aşağıda belirtilen
hususlar müdürlüğümüzde ibraz
edilen belgelere istinaden ve Türk
Ticaret Kanunu'na uygun olarak
20.9.2017 tarihinde tescil edildiği
ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:
Acentelik Feshi
Tecile Delil Olan Belgeler:
Sözleşme yapma yetkisi veren
belgenin feshine dair Kodköy
29.Nov.'nden 28.8.2017 tarihli ve
19915 yevmiye numarası ile
taddikili Feshname

Azime Aydın - Aslı Sigorta
Aracılık Hizmetleri ticari
işletmesinin; Ankara Anonim Türk
Sigorta Şirketi ticari işletmesinden
alması olacağı acentelik 20.9.2017
tarihinde feshedilmiştir.

Azime Ve Fesih
İbharnamesi
Azile Edeñ Ankara Anonim Türk
Sigorta Şirketi
Kozyağı Mahallesi, Sarı
Kasıyo Sokak, K:2 Plaza, No:14
Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul
Azile Edeñ (Mahutop): Azime
Aydın - Aslı Sigorta Aracılık
Hizmetleri
Teomanpaşa Mah. 2202 Sk.
No:18/2 Kepez/Antalya

Açıklama: GIB320-84CT Levha
kayıt no:1, Azime Aydın - Aslı
Sigorta Acentelik Hizmetleri unvanını
acemtenin ile akdenizgüniz
yeniden 20.04.2015 tarihli
acentelik sözleşmesi 29.08.2017
tarihli itihab ile acemtenin "Öretim
yetirizliği ve honor prim oranının
ylerek olması nedeniyle fesih
edilmiştir.

İş bu sözleşmeye müsteniden
Beyoğlu 10. Noterliğince taddikili
29.08.2012 tarihli 25347 yevmiye
numarası vekaletname ve bu
vekaletne bağlı ek vekalet ile verilen
yetkiler 29.08.2017 tarihli itihab ile
iptal edilmiştir.

Muhatop, söz konusu
sözleşmenin ilgili maddesi
görüncce her sevi police, belge,
makbuz v.a makbuz evrak ve her
türlü zısmetli elektronik cihaz,
uhela gibi donanım varsa; derhal
ve nakarsız olarak "Ankara
Anonim Türk Sigorta Şirketi'ne
işbu ibharnamein tebligatından
itihaben enet 7 iş günü içinde
teslim etmek zorundadır

Muhatopın yukarıda belirtilen
belgeleri nakarsız ve derhal teslim
etmemesi halinde, Ankara Anonim
Türk Sigorta Şirketi'ne karşı
suretinde olacağı ve diğer hukuki
ceza ve sorumlulukları kabul etmiştir.

türlü zararı üstleneceği hususu itiraz
olunur. Sözleşmedeki yetkiye
dayanarak, işbu feshname tek
tesadifi olarak tasim ve imza
edilmiştir.
İşbu acentelinin ilgili noterlikçe
tarafına tebliğ edilidnee sonra
bağlı bulunduğunuz Ticaret Sicil
memurluğunda Tescil ve ilan
etirilmesi gerekmektedir.

Ankara Anonim Türk Sigorta
Şirketi
Abdullah Adıyama (İmza)
Genel Müdür
İlkay Dışlar (İmza)
Mali İşler Birim Müdürü
(4/A)26490912)

Antalya Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No: 7383
Mersis No: 1639250013800017
Ticaret Sicil/Dosya No: 75895
Ticaret Ünvanı
JAK SÜKRÜ CAN
GÜRKAYNAK

Adres: Meydanbaşı Mahallesi
İmam Cem Cad. Çkyarın Sinesı
Sok. A Blok Apt. No: 13 B/
Muratpaşa/Antalya
Yukarıda bilgileri verilen ticari ile
ilgili olarak aşağıda belirtilen
hususlar müdürlüğümüzde ibraz
edilen belgelere istinaden ve Türk
Ticaret Kanunu'na uygun olarak
20.9.2017 tarihinde tescil edildiği
ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Acentelik
Feshi
Tecile Delil Olan Belgeler:
19.9.2017 tarihli 0 sayılı Genel Kurul
İçerdiği Değişik Hususların
Yeni Hali
Adres:
Yukarıda bilgileri verilen ticari ile
ilgilenin merkezi olarak Muratpaşa
İmcepaşa Cad. Dış. B. No: 17
Muratpaşa/Antalya adresine
Meydanbaşı Mahallesi İmam
Cem Cad. Dış. B. No: 13 B/
A Blok Apt. No: 13 B/
Muratpaşa/Antalya adresine
tasim olmaktadır.

Amaç Kana
Belirli Bir Mah. Mah. Bilmiş
Magaznasın Olarak, Konak Lene,
Görük Çanı VB. Penkade
Ticaret (Günlükleri
Hizmetleri)
(4/A)26490932)

Manisa Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No: 1370
Mersis No: 378347365200001
Ticaret Sicil/Dosya No: 14283
Ticaret Ünvanı
ELMAS AKDEMİR -
AKDEMİR BOYA TİCARET

Adres: 75. Yıl Mahallesi 5341
Sk. No: 11/A Yunusseme/Manisa
Yukarıda ticaret ünvanı ve sicil
merkezi yazılı firmasının adresinin
75. Yıl Mahallesi 3267 Sk. No:
60/A Manisa İlçe Manisa
Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı
Bilgi İşlem Daire Başkanlığı
Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube
Müdürlüğü'nden 22.09.2017 tarih
ve E.62813 sayılı yazısı ile yapılan
uyumun, çakışmalar neticesinde
2017 yılından 75. Yıl Mahallesi
3267 Sk. No: 11/A
Yunusseme Mahallesi olarak
düzeltilerek 22.09.2017 Tarihinde
tescil ve tescil edildiği ilan olunur.
(5/A)26490782)

[illegible][illegible]

Türkiye Cumhuriyeti

Tarix: 22/11/2017 Yox.No: (A)

17927.

Özünde hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem (N.K.90.m.2) altındaki inzulamlar gösterildiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 22/10/2027 geçerlilik tarihli, A06C304339 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, babası adı Mustafa, annesi adı Sanlıye, doğum tarihi 15/4/1965 olan ve halen Yendiğönü Mah. 45. Sk. No:12 / 4 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde bulunduğu, okuyarak olduğunu bildiren 410141530482 T.C. kimlik numaralı MENDERES KÜTÜREL ile gösterildiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 09/04/2027 geçerlilik tarihli, A03S70882 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, babası adı Mehmet, annesi adı Ayşe, doğum tarihi 5/1/1953 olan ve halen Noldaklar Mah. Şebboş Sk. No: 8A / 12 Beşiktaş / İSTANBUL adresinde bulunduğu, okuyarak olduğunu bildiren 45852897028 T.C. kimlik numaralı YAŞAR ALTIPANMAK isimli kişilere ait olduğunu mahallinde şirket adresinde işbirlikçi yönümlüğü sebebi ile huzuruma alınolğunu, onayladığını, Yirmilmi Kasım ilâkinnonyedi, Çarşamba günü 22/11/2017 DAYANAK/İstanbul ticaret sic. müdürlüğünden 14/11/2017 tarihinde tasdi ve ilan olan beyanları 19 noterliğinden 14.11.2017 tarih 31177-11178 yevmiyeye no ile tasdikli yönetlin kurulu Kararı gereğince arşivler tanzim edilmişdir

İSTANBUL 10. NOTERİ
Şaban ERTÜRK

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Bilgin AYÇİÇEK

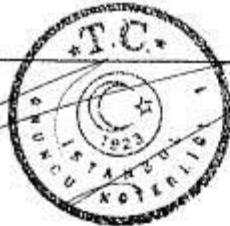


№ 06035

3 Nisan 2018

A-571-1

MÜSTENİDATTIR
Tek Başına Kullanılamaz



GİY. HANG. DAMGA VERGİSİ VE DEĞERLİ KURUŞ BAKIMINA TABİT
APZ2 A / S Yayı : 0 / 0 Kott: 02.21
VBS NO: 201711220340010 - 6999754350

17927

22 Kasım 2017



İmza sırasıyla

[illegible][illegible][illegible]

Jager ~~Sturm~~mark
 1802A
 1802A
 1802A

YÖNETİM KURULU, DİYESİ MENDERES KÜLTÜREL
Mendares Koltore!

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Circular stamp: T.C. CHINA]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

