

# DEĞERLEME RAPORU



## "Innovia 2 Projesi ( Yeşil GYO- 7 Adet Ticari Ünite )

# KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

### 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

### 2. RAPOR BİLGİLERİ

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

### 3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

### 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

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

### 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

#### 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

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

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

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

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

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

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

## **6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

6.1 MALİYET YAKLAŞIMI

6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

## **7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

## **8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR**

8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

## **10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

## **11. SONUÇ**

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## **12.EKLER**

## 1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- “ Genel analiz ve veriler ” başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde 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 itibari ile değerlendirilip, sonradan hasil 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 Kare Gayrimenkul Değerleme 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 taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

## 1.2 UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan değerleme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu için içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve n yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının creti 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 mlk 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 : 01.11.2019
- 2.2. RAPOR NUMARASI : KD-GR-1425
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ : 26.12.2019
- 2.4. RAPOR TARİHİ : 31.12.2019

## 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 84 adet ticari ünite vasıflı taşınmazın içinde Yeşil GYO hissesinin değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmesidir.

## 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır.

## 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de yer alan 4. Madde'nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ İle) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur. Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Sorumlu Değerleme Uzmanları Tablosu

Adı soyadı	Görevi	SPK Lisans No
Erdem Yılmaz	Sorumlu Değ. Uzm.	400890
Ahmet Ulaş Demiral	Sorumlu Değ. Uzm.	401869

## 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 01.11.2019

## 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ :

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

## **2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

### **3.DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

#### **3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ**

##### **KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

**Adres:** Cumhuriyet Mahallesi Ekinoks Residence E1 Blok Kat 3 Ofis 23-25 Beylikdüzü / İstanbul

**Telefon/ Faks :** 0 (212) 873 49 49

**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 30.06.2011 tarih yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

#### **3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

##### **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**Telefon :** 0 (212) 709 3745

**Faks :** 0 (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 2018 yılında toplam 82.003.882 kişi olup, bu nüfusun, 41.139.980' i erkek ve 40.863.902' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	82.003.882	41.139.980	40.863.902
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	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723

###### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

2019 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla bir önceki döneme kıyasla %1,5 oranında daraldı. Bununla birlikte, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış veriler GSYH'da bir önceki döneme göre %1,2 büyüme kaydederek ekonomik aktivitedeki dönemsel toparlanmanın devam ettiğini ortaya koymuştur.

İç talepteki toparlanma kademeli olarak gerçekleşirken turizmden gelen yüksek katkı ile üçüncü çeyrek dış dengesizliklerin de azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Ticaret Bakanlığı öncü Eylül verileriyle değerlendirildiğinde, üçüncü çeyrekte ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %3,3 artarken ithalat %2,6 daralmıştır. Böylece dış ticaret açığı geçen senenin aynı dönemine göre %25,6 oranında küçülmüştür. Yüksek turizm sezonu ile birlikte, Temmuz ve Ağustos aylarında cari işlemler hesabı sırasıyla 1,2 milyar Dolar ve 2,6 milyar Dolar fazla verirken ilk sekiz ayda cari işlemler hesabı geçen senenin aynı dönemindeki 31,1 milyar dolar açıktan 1 milyar dolar fazlaya dönmüştür. Eylül ayına ilişkin öncü turizm verileri cari işlemler hesabının fazla vermeye devam edeceğini gösterirken 2019 yılının tamamında Türkiye ekonomisinin sınırlı da olsa cari işlemler fazlası vereceğine işaret etmektedir.

2019'un geride kalan dönemindeki merkezi yönetim bütçe performansı, 2018 ikinci yarından itibaren ekonomiyi desteklemek üzere alınan tedbirler, faizlerdeki yükseliş ve iç talepteki gerilemenin etkisini yansıtmaktadır. Bu doğrultuda, vergi gelirleri 2019 Ocak-Eylül döneminde vergi gelirlerinde artış %5,6 ile sınırlı kalırken vergi dışı gelirlerdeki artışın desteği ile toplam bütçe gelirleri %19,6 oranında artmıştır. Aynı zamanda faiz giderleri ilk dokuz ayda geçen senenin aynı dönemine göre %34,9 artarken faiz dışı giderler %21,2 artış göstermiştir. Bu sonuçlarla Ocak-Eylül döneminde merkezi yönetim bütçe açığı 2018'in aynı dönemindeki 56,7 milyar TL'den 85,8 milyar TL'ye yükselirken faiz dışı denge 3,7 milyar TL fazladan 4,3 milyar TL açığa dönmüştür.

Düşük küresel emtia fiyatlarının yanında TL'deki oynaklığın sınırlı kalması ve ılımlı iç talep koşulları sayesinde enflasyon dinamiklerinde iyileşme devam etmektedir. 2018 sonunda %20,3 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu ilk yarı sonunda indiği %15,7'den Eylül sonunda %9,3 ile Ocak 2017'den sonraki en düşük seviyeye indi. Genel enflasyondaki gerilemede mal fiyatları

öne çıkarken hizmet grubunda enflasyondaki iyileşme daha yavaş gerçekleşmektedir. Eylül itibarıyla mal grubunda enflasyon %8,0 iken, hizmet enflasyonu %12,54 seviyesinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, yurtiçi üretici fiyatları yıllık enflasyonu Eylül itibarıyla %2,4 ile son üç yılın en düşük seviyesine inerek maliyet baskısının da hafiflediğini göstermektedir.

Bu makroekonomik gelişmeler altında, TCMB, yılın ilk yarısında sabit tuttuğu faizleri, üçüncü çeyrekte belirgin olarak aşağı çekmiştir. İlk yarıda %24,0'da sabit tuttuğu politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, Temmuz'da 425 baz puan, Eylül'de ise 325 baz puan indirerek %16,50'ye indirmiştir. TCMB Başkanı Murat Uysal, söz konusu indirimlerin önden yüklemeli yapıldığını belirtirken önümüzdeki dönemde olası indirimlerin daha yavaş olacağını sinyalini vermektedir. TCMB'den gelen indirimler ve kamu bankaları öncülüğünde yapılan kampanyalarla kredi faizleri gerilerken Eylül ayı ile birlikte ipotekli konut satışları ve otomobil satışlarında kayda değer artışlar gözlenmiştir. Diğer öncü verilerle birlikte bu gelişmeler üçüncü çeyrekte olduğu gibi, dördüncü çeyrekte iktisadi faaliyetin toparlanmaya devam edeceğini göstermektedir.

Kaynak: Gyoder Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu

### 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenebilir.

## 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.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu			
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
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

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilin toplam nüfusu 15.067.724 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 sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan “merkezden uzaklaşma”, mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

Mevcutta: 1. , 2. ve 3. etaptaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve sitelerde yaşam başlamış (Ticari ünitelerin kaba inşaatları, doğramaları, giydirme cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır. 4. etap inşa halindedir.

### 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 taşınmaza 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

a) E-5 Karayolu üzerinde yer alan Bauhause ve Carrefoursa Alışveriş Merkez'lerinin yanından sağa dönülerek varılan 7. Cadde takiben veya

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

E-5 (D100) Karayolu'na alternatif olarak daha uzun olmakla birlikte TEM yolu da kullanılmaktadır. TEM Otoyolu'nun kullanılması durumunda gelinen istikamete göre Bahçeşehir veya Hadımköy gişelerinden çıkılarak yine E-5 (D100) Karayolu'na bağlanmak suretiyle ulaşılabilmektedir. Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir; E-5 (D100) Karayolu'na 500m., Avcılar'a 6,5km., Büyükçekmece'ye 7km., Atatürk Havalimanı'na 17 km.'dir.

### 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; 487.924,52 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 üniteden 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 m<sup>2</sup>'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
E1	B.A.K.	26	2 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat	268
E2	B.A.K.	26	2 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat	268
E3	B.A.K.	26	2 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat	282
E4	B.A.K.	26	2 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat	270
				<b>3682</b>

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.

#### **48 Nolu Parsel (E Çarşı);**

Parsel bünyesinde E1 ve E2 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile bu blokların arasında yer alan E Çarşı Bloğu bulunmaktadır. Raporu konu taşınmazların yer aldığı E Çarşı bodrum, zemin olmak üzere toplam 2 katlı ve toplam 2.180,91 m2 kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bodrum katta 8 adet, zemin katta 19 adet işyeri bulunmaktadır. 27 nolu bağımsız bölüm parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzunun kenarında yer almaktadır. Raporu konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

#### **49 nolu Parsel G Çarşı Bloğu:**

Parsel bünyesinde E3 ve E4 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile G Çarşı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. Raporu konu taşınmazların yer aldığı G Çarşı blok E4 blok ile sitenin güney sınırını oluşturan yol arasında konumlandırılmıştır. Tek kattan oluşan G çarşı bünyesinde 7 adet iş yeri bulunmakta olup 8 nolu iş yeri ise parsel bünyesinde yer alan yüzme havuzunun yanında yer almaktadır. Taşınmazın havuz teras alanının 326,75 m2 lik kısmı tahsis edilmiştir. Raporu konu taşınmazların kullanım alanları değerlendirme bölümünde tablo halinde gösterilmiştir.

### **5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER**

#### **5.4.1 TAPU İNCELEMESİ**

##### **2947 Ada 48 Parsel**

<b>SAHİBİ - HİSSESİ</b>	: EK-1
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İSTANBUL / ESENYURT
<b>BÖLGESİ</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: ESENYURT
<b>MEVKİ</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 2947
<b>PARSEL NO</b>	: 48
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: 30 Ar Katlı Betonarme İki Blok Bina, Dükkanlar ve Arsası
<b>ARSA ALANI</b>	: 10.806,97 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: Ek-1
<b>BLOK NO</b>	: Ek-1
<b>KAT NO</b>	: -
<b>NİTELİĞİ</b>	: Ek-1
<b>ARSA PAYI</b>	: Ek-1
<b>YEVMIYE NO</b>	: Ek-1
<b>CİLT NO</b>	: Ek-1
<b>SAHİFE NO</b>	: Ek-1
<b>TAPU TARİHİ</b>	: Ek-1
<b>EDİNME SEBEBİ</b>	: Ek-1
<b>ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ</b>	: Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri bulunmamaktadır.

### 2947 Ada 49 Parsel

SAHİBİ - HİSSESİ	: EK-1
İLİ - İLÇESİ	: İSTANBUL / ESENYURT
BÖLGESİ	: -
MAHALLESİ	: ESENYURT
MEVKİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2947
PARSEL NO	: 49
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Yirmialtı Katlı Betonarme ki Blok Mesken, Bir Katlı Dükkan Binası ve Arsası
ARSA ALANI	: 12.359,57 m <sup>2</sup>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Ek-1
BLOK NO	: Ek-1
KAT NO	: Ek-1
NİTELİĞİ	: Ek-1
ARSA PAYI	: Ek-1
YEVMIYE NO	: Ek-1
CİLT NO	: Ek-1
SAHİFE NO	: Ek-1
TAPU TARİHİ	: Ek-1
EDİNME SEBEBİ	: Ek-1
ÖNCEKİ MÜLK SAHİPLERİ	: Son 3 yıldaki el değıştirme bilgileri bulunmamaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.12.2019 tarihinde saat 17:54 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre, rapor konusu taşınmazın üzerinde aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

### Beyanlar Hanesinde:

#### **2947 Ada /48-49 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

### Serhler Hanesinde:

#### **Serhler Hanesinde; E Çarşı-1-2-3-19, bağımsız bölümlerde;**

İcrai Haciz : İSTANBUL 13.İCRA DAİRESİ nin 05/04/2019 tarih 2019/3004E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5368.24 TL bedel ile Alacaklı : yüksel durna lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 21402 Tarih: 05/04/2019

İcrai Haciz : B.ÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 03/04/2019 tarih 2018/20280E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7032.45 TL bedel ile Alacaklı : innovia 2 toplu yapı yönetimi lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 21230 Tarih: 05/04/2019

İcrai Haciz : İSTANBUL 11.İCRA DAİRESİ nin 07/05/2019 tarih 2019/15538 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117779.48 TL bedel ile Alacaklı : -HEDEF GÜVENLİK A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 28252 Tarih: 08/05/2019

**Şerhler Hanesinde; Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı hisselerin tamamında;**

İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 07/02/2019 tarih 2018/1129 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - ) Esenyurt TM İhtiyati Tedbir Tesisi Yev: 7768 Tarih: 08/02/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9080134.13 TL bedel ile Alacaklı : SAVAS KOPIK lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 52594 Tarih: 31/08/2018

Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BASKANLIĞI DAVUTPASA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000.00 TL (Alacaklı : davutpasa vergi dairesi müdürlüğü ) Esenyurt TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 55967 Tarih: 18/09/2018

Kamu Haczi : DAVUTPASA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.832030 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000 TL (Alacaklı : MUHTELIF BORÇLAR ) Esenyurt TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 56183 Tarih: 18/09/2018

İcrai Haciz : KÖRFEZ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2018 tarih 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901.78 TL bedel ile Alacaklı : KKG ÖZEL GÜVENLİK EGİTİM HİZMETLERİ LTD.STİ. lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 67706 Tarih:07/11/2018

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112500 TL . (Alacaklı : adil yurddas ) Esenyurt TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 72378 Tarih: 28/11/2018

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 27/11/2018 tarih 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112000 TL . (Alacaklı : fatma yokarıbas ) Esenyurt TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 72388 Tarih: 28/11/2018

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 16. İCRA DAİRESİ nin 07/12/2018 tarih 2018/19304 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11126.31 TL bedel ile Alacaklı : -GÜLNUR ERKAN lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 74841 Tarih: 10/12/2018

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/12/2018 tarih 2018/21635 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44605.66 TL bedel ile Alacaklı : ALTUG BENGÜLER lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 75298 Tarih: 11/12/2018

İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 12/12/2018 tarih 2018/39137E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12920.07 TL bedel ile Alacaklı : evsen kaya tabak lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 75618 Tarih: 12/12/2018



İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA nin 14/12/2018 tarih 2018/22672 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 105739.30 TL bedel ile Alacaklı : mehmet salih dogan lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 76642 Tarih: 18/12/2018

İcrai Haciz : ISTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 12/12/2018 tarih 2018/42208 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12920.07 TL bedel ile Alacaklı : EVSEN KAYA TABAK lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 76686 Tarih: 18/12/2018

İcrai Haciz : ISTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/42086 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.578.331.85 TL bedel ile Alacaklı : EKSPÖ FACTORİNG A.S lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10209 Tarih: 19/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2 İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20273 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7032.45 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10720 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20240 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6195.93 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10663 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/17362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 669.37 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10666 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20244 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8909.32 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10669 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20246 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8909.32 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10681 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20245 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6849.30 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10684 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20250 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7945.05 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10691 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 357.00 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10702 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20255 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2252.16 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10706 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20256 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12754.73 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10711 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4837.58 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10714 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20264 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9468.05 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10719 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20265 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4139.55 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10724 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20266 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4356.30 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10732 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6849.23 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10754 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20275 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7032.45 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10758 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13939.80 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10764 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20272 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6849.36 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10771 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20281 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8351.06 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10778 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20263 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9468.05 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10784 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20252 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 339.97 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10791 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20251 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8307.71 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10821 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20271 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7032.45 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10824 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20242 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7160.55 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10827 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20261 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7079.22 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10840 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4729.21 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10845 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20243 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6392.14 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10848 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20241 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6081.22 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10849 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20233 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28259.44 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10852 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20232 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6834.23 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10853 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/17363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1945.35 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10859 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20234 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 37817.84 TL bedel ile Alacaklı : -INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10869 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20276 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7681.19 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10873 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20236 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20050.34 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10879 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/17360 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 761.57 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10885 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20235 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20257.07 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ-lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10913 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : İSTANBUL 27. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2019/474 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16986.79 TL bedel ile Alacaklı : YURDANUR ÇEBİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10917 Tarih: 21/02/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 04/04/2019 tarih 2019/4454 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 497886.31 TL bedel ile Alacaklı : MERVE ABDİK lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 21355 Tarih: 05/04/2019

İcrai Haciz : B.ÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20268E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7890.78 TL bedel ile Alacaklı : innovia 2 toplu yapı yönetimi lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 22566 Tarih: 11/04/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20279 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5149.71 TL bedel ile Alacaklı : inovia 2 toplu yapı yön lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 22594 Tarih: 11/04/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20259 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5847.82 TL bedel ile Alacaklı : innovia 2 toplu yapı yön lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 22607 Tarih: 11/04/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 201820269 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8909.16 TL bedel ile Alacaklı : innovia 2 toplu yapı yönetimi lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 22493 Tarih: 11/04/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20267 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8677.86 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 22527 Tarih: 11/04/2019

İhtiyati Haciz : ISTANBUL 12.İCRA DAİRESİ nin 12/04/2019 tarih 2019/15463 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 250000 TL . (Alacaklı : T HALK BANKASI A.S ) Esenyurt TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 23138 Tarih: 15/04/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20277 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7405.67 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 22537 Tarih: 11/04/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20278 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1367.68 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 24037 Tarih: 18/04/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 18/04/2019 tarih 2019/7947 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 138000 TL . (Alacaklı : NAIL SEVİM ) Esenyurt TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 24730 Tarih: 22/04/2019

Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BASKANLIĞI nin 30/04/2019 tarih 212-11641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 848075.39 TL (Alacaklı : esenyurt belediyesi ) Esenyurt TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 27472 Tarih: 06/05/2019

İcrai Haciz : EDİRNE 3. İCRA DAİRESİ nin 06/05/2019 tarih 2019/5544 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21860.98 TL bedel ile Alacaklı : NECLA ER lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 27657 Tarih: 06/05/2019

İcrai Haciz : EDİRNE ICAR DAİRESİ nin 06/05/2019 tarih 2019/5545 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24272.22 TL bedel ile Alacaklı : TIMUR ER lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 27650 Tarih: 06/05/2019

İcrai Haciz : ISTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 11/06/2019 tarih 2019/8617 ESAS. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 401928 TL bedel ile Alacaklı : lider factoring lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 34547 Tarih: 12/06/2019

İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 11/06/2019 tarih 2019/8618 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 191646.80 TL bedel ile Alacaklı : LIDER FAKTORING AS lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 34536 Tarih: 12/06/2019

İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA DAİRESİ nin 05/07/2019 tarih 2019/13597 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 438378.00 TL bedel ile Alacaklı : SERAY DENİZ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 40074 Tarih:05/07/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 18/07/2019 tarih 2016/7017 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15000.00 TL bedel ile Alacaklı : RAMAZAN KOÇ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 42997 Tarih: 19/07/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 25/07/2019 tarih 2018/20239 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6121.44 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 44674 Tarih: 25/07/2019

İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 25/07/2019 tarih 2018/20249 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4139.55 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 44775 Tarih: 26/07/2019

İcrai Haciz : ANKARA 10. İCRA DAİRESİ nin 25/07/2019 tarih 2019/5667 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27289.42 TL bedel ile Alacaklı : BARIS DEMİR lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 44837 Tarih: 26/07/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 22/07/2019 tarih 2019/4209 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 123682.64 TL bedel ile Alacaklı : ALHUSSEIN AYAD SALIM BEN-SALIM lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 44944 Tarih: 26/07/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 12. İCRA DAİRESİ nin 10/09/2019 tarih 2019/16870 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 111000 TL . (Alacaklı : MUSTAFA ER ) Esenyurt TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 55107 Tarih: 10/09/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 5. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2019 tarih 2019/1918 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 346825.10 TL bedel ile Alacaklı : YILNES ALÜMİNYUM GIYDIRME DIS CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET LIMITED SİRKETİ lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 55718 Tarih: 12/09/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 16. İCRA DAİRESİ nin 20/09/2019 tarih 2019/12336 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 97088.88 TL bedel ile Alacaklı : Sahin Giray lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 58498 Tarih: 20/09/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ nin 10/10/2019 tarih 2019/219 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 194210.15 TL bedel ile Alacaklı : fatma kılınç lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 65528 Tarih: 15/10/2019

İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 150000 TL . (Alacaklı : ünzüle bastürk ) Esenyurt TM İhtiyati Haciz Tesisi Yev: 68606 Tarih: 24/10/2019

Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BASKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ TAHSİL SEFLİĞİ nin 15/10/2019 tarih E.24375 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :1398146 TL (Alacaklı : Esenyurt Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü Tahsi Sefliği)

Esenyurt TM Kamu Haczinin Tesisi Yev: 66050 Tarih: 16/10/2019

İcrai Haciz : KÖRFEZ İCRA DAİRESİ nin 06/11/2019 tarih 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901.78 TL bedel ile Alacaklı : kkg özel güvenlik ve eğitim hizmetleri ltd sti lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 72096 Tarih: 06/11/2019

İcrai Haciz : MANISA 2. İCRA DAİRESİ nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 192329.00 TL bedel ile Alacaklı : oya dogu lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 73042 Tarih: 08/11/2019

İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 22/11/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 150000.00 TL bedel ile Alacaklı : ÜNZÜLE BASTÜRK lehine haciz işlenmiştir. Esenyurt TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 77687 Tarih: 25/11/2019

**\*(Açıklama: Yukarıda sıralı şahısların lehine konulan haciz şerhleri şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle konulmuştur.)**

### **Rehinler Hanesinde;**

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

#### **2947 Ada, 48 Parsel; E ÇARŞI-19 nolu bb üzerinde**

**Türkiye Halkbankası A.Ş.** Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli, 10.360.000,00TL tutarlı, 29/12/2014 tarihli, 74446 yevmiye

#### **2947 Ada, 48 Parsel; E ÇARŞI-1-2-3 nolu bb üzerinde**

**Denizbank A.Ş.** Lehine, 1.0 dereceden, %60 faizli, 8.920.000,00TL tutarlı, 19.09.2011 tarih, 29337 yevmiye

Parsel üzerinde yer alan ipotek kaydı; GYO Tebliğinin 30.Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan, portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. İpotek şerhinin finansman sağlamada teminat amacıyla konulduğuna ilişkin yazı rapor ekine konulmuştur.

#### **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**

**Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2949 Ada, 7 Parselin Uygulama İmar Planı "5.İdare Mahkemesinin, 14.08.2018 tarih, 2604 kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların, yapı ruhsat tarihlerinin karar öncesi olması sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur.**

#### **TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ**

(Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin, tapu bilgileri Ek-1'de sunulmuştur.

## ESENYURT BELEDİYESİ

(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları :

1) Kaks: 2,50

2) Taks: 0,40

3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.

4) Toplulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında;

- Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.
  - Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m. cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Emsal hesabı %20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.
  - Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.
  - Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve İlçe Belediyesinin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.
  - Bu planda, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez.
- Ayrıca; bu planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından farklı olarak, özel mülkiyetteki parsellerin üzerinde kısmi olarak gösterilen park ve çocuk oyun alanları emsal hesabına dahil edilecektir.
- Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu;
  - Parsel büyüklüğünün 5000 m<sup>2</sup> ile 10000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,
  - Parsel büyüklüğünün 10000 m<sup>2</sup> ile 15000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10,
  - Parsel büyüklüğünün 15000 m<sup>2</sup> ile 20000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15,
  - Parsel büyüklüğünün 20000 m<sup>2</sup> 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 terkini 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 m<sup>2</sup> 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m<sup>2</sup> 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 karşılaşılmamıştır.

#### **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 m<sup>2</sup> 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m<sup>2</sup> 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.

Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2949 Ada, 48 ve 49 Parselin Uygulama İmar Planı "5.İdare Mahkemesinin, 14.08.2018 tarih, 2604 kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların, yapı ruhsat tarihlerinin karar öncesi olması sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur.

#### **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 örnekler için 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 meskenler, ofisler ve dükkanlar yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

## EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

### ARSA EMSALLERİ:



**Sahibinden, 0 (507) 675 24 67;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Esenyurt Mahallesi, imarın 2745 ada 10 parseli üzerinde, konut imarlı, hmax:12,5m. yapılaşma şartlarına haiz, 157,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmaz 480.000 TL bedelle satılıktır. **(3.057TL/m<sup>2</sup>)**

**Safran Emlak, 0 (212) 873 19 00;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Kıraç Mahallesi, imarın 352 ada 9 parseli üzerinde, ticari+konut imarlı, yapılaşma şartlarına haiz, 516,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmaz 3.000.000 TL bedelle satılıktır. **(5.814TL/m<sup>2</sup>)**

**Bulutlar İnşaat, 0 (533) 355 00 83;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Esenyurt Mahallesi, imarın 3015 ada 3 parseli üzerinde, ticari imarlı, 265,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmaz 2.400.000 TL bedelle satılıktır. **(9.057TL/m<sup>2</sup>)**

**Sahibinden, 0 (532) 273 99 73 ;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Esenyurt Mahallesi, imarın 1017 ada 16 parseli üzerinde, konut imarlı, hmax:12,5m. yapılaşma şartlarına haiz, 174,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmaz 650.000 TL bedelle satılıktır. **(3.736TL/m<sup>2</sup>)**

**Sahibinden, 0 (212) 450 23 75;** Taşınmazlar ile aynı bölgede, Esenyurt Mahallesi, imarın 1016 ada 36 parseli üzerinde, ticari+konut imarlı, yapılaşma şartlarına haiz, 171,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa vasıflı taşınmaz 1.5000.000 TL bedelle satılıktır. **(8.772TL/m<sup>2</sup>)**

### DÜKKAN-OFİS EMSALLERİ:

**HD İnşaat Gayrimenkul, 0 (533) 453 19 17;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Cumhuriyet Mahallesi; 80 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olarak beyan edilen, 2 bölüm kullanımlı dükkan 2.400.000 TL bedelle satılıktır. **(30.000 TL/m<sup>2</sup>)**

**Concept Emlak, 0 (532) 467 23 26;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi; 57 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olarak beyan edilen, 1 bölüm kullanımlı dükkan 1.550.000 TL bedelle satılıktır. **(27.193 TL/m<sup>2</sup>)**

**Gold Gayrimenkul, 0 (532) 574 77 45;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Cumhuriyet Mahallesi; 602 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen, 2 bölüm kullanımlı dükkan 7.000.000 TL bedelle satılıktır. **(11.628 TL/m2)**

**Bellan Emlak, 0 (212) 551 70 04;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Mehterçeşme Mahallesi; 32 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen, 2 bölüm kullanımlı dükkan 325.000 TL bedelle satılıktır. **(10.156 TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (532) 631 55 56;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 300 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen, 3 bölüm kullanımlı dükkan 4.950.000 TL bedelle satılıktır. **(11.000 TL/m2)**

**Sahibinden, 0 (532) 223 58 79;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, INNOVIA 2 Konutları Projesinde, Çarşı içinde 33 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen, 1 bölüm kullanımlı dükkan 535.000 TL bedelle satılıktır. **(16.212 TL/m2)**

**My Home İstanbul Innovia, 0 (212) 921 81 80;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, INNOVIA Konutları Projesinde, 3A Çarşı içinde 100 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen, 1 bölüm kullanımlı dükkan 899.999 TL bedelle satılıktır. **(8.999 TL/m2)**

#### **KİRA EMSALLERİ:**

**3K Gayrimenkul - 0 (538) 037 50 99;** Konu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 100 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 6.500 TL bedelle kiralıktır. (65.-TL/m2)

**Konut Birlik Gayrimenkul - 0 (212) 880 65 05;** Konu taşınmaza yakın konumda Önay Life Residans altında, zemin katta konumlu, 50 m2, olduğu beyan edilen dükkan 2.500 TL bedelle kiralıktır. (50.-TL/m2)

**CS Group, 0 (212) 852 92 29;** Konu taşınmaza yakın konumda, zemin katta konumlu 50 m2 alanlı 1 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 2.500 TL bedelle kiralıktır. (50.-TL/m2)

**Yıldız Gayrimenkul, 0 (212) 855 10 10;** Konu taşınmaza yakın konumda, Hürriyet Caddesi üzeri, bodrum 200m2 +zemin 410m2 toplam, 610 m2 alanlı 2 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 25.000 TL bedelle kiralıktır. (42.-TL/m2)

**Sahibinden, 0 (532) 223 58 79;** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, INNOVIA 2 Konutları Projesinde, Çarşı içinde 33 m2 brüt kullanım alanı olarak beyan edilen, 1 bölüm kullanımlı dükkan 3.000 TL bedelle kiralıktır. **(90 TL/m2)**

**My Home İstanbul Innovia, 0 (212) 921 81 80** Konu taşınmaza yakın konumda, Innovia 3 çarşı içinde, zemin katta konumlu, 70 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 2.500 TL bedelle kiralıktır. (36.-TL/m2)

#### **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**

Taşınmazların 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 iki 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. 84 Adet ticari ünite içinde yer alan 7 adet bb. Yeşil GYO hissesinin toplam 5.900.000,-TL takdir edilen değer tutarıdır.

#### **Maliyet Yöntemi Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Maliyet Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-3'de sunulmuştur. 84 Adet ticari ünite içinde yer alan 7 adet bb. Yeşil GYO hissesinin toplam 5.586.375-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 dükkanlar, yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

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

Bölgedeki kiralık meskenlerin incelemesi sonucunda, rayiç kira değerlerinin ortalama 20.-TL/m2-80.-TL/m2 aralığında olabileceği tespit edilmiş, taşınmazların kira değerleri ek'te tabloda sunulmuştur.

## **10.2 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat sorguşturmaları 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 SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Mülkiyetleri Yeşil GYO' ya ait olmayan bağımsız bölümlerin takyidat sorguşturmaları 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 değerlendirme yöntemlerinden, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 43 (kırküç) sayfadır (takyidat belgeleri hariç) ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

### 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazların Tamamının Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARİÇ	5.900.000,00	894.264,58	991.629,97
KDV DAHİL	6.962.000,00	1.055.232,21	1.170.123,37
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			
** Hesaplamalarda 26.12.2019 tarihli, T.C. Merkez Bankası USD Efektif Satış Kuru Euro: 6,5976 TL, USD: 5,9498 TL olarak alınmıştır.)			
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmazların Tamamının Aylık Kira Değeri			
	TL	EURO	USD
KDV HARİÇ	32.210,00	4.882,08	5.413,63
KDV DAHİL	38.007,80	5.760,85	6.388,08
* KDV oranı %18 kabul edilmiştir.			

**Erdem YILMAZ**

**Değerleme Uzmanı**

**SPK Lisans No: 400890**

**Ahmet Ulaş DEMİRAL**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

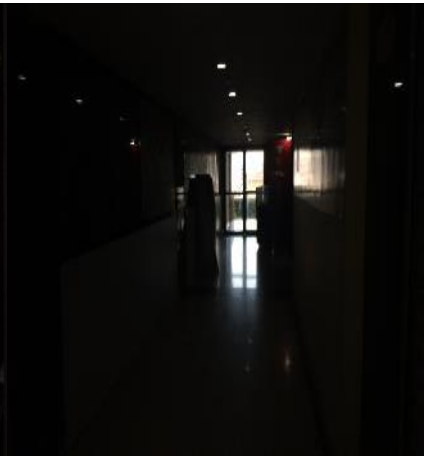
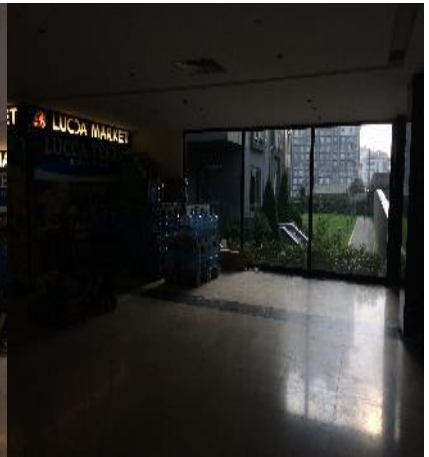
**SPK Lisans No: 401869**

**OKARE**  
DEĞERLEME UZMANLARI A.Ş.  
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı, Ekinoks  
Residence E1 Blok Kat:3 D:23 Beşiktaş/İST.  
T: 0212 873 49 49 F: 0212 873 49 50  
Beylikdüzü V.D. 524 058 1003



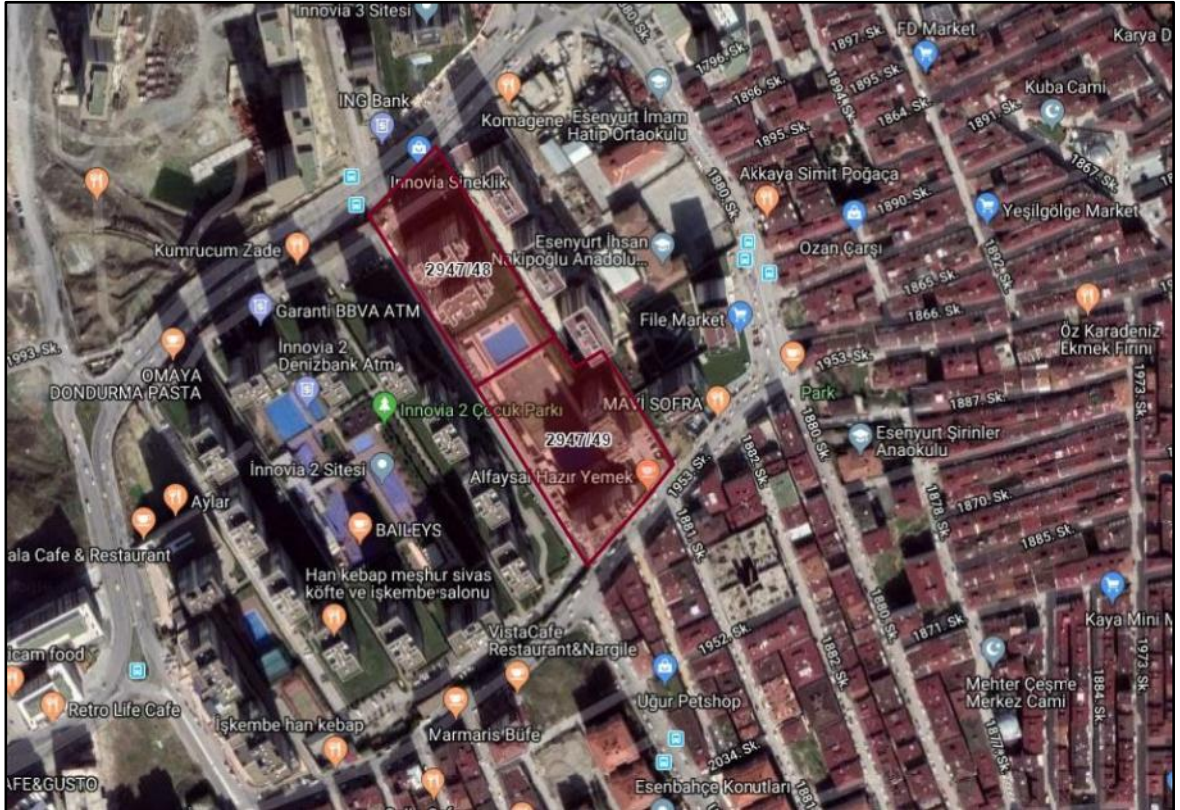
## 12.EKLER







## İMAR DURUMU







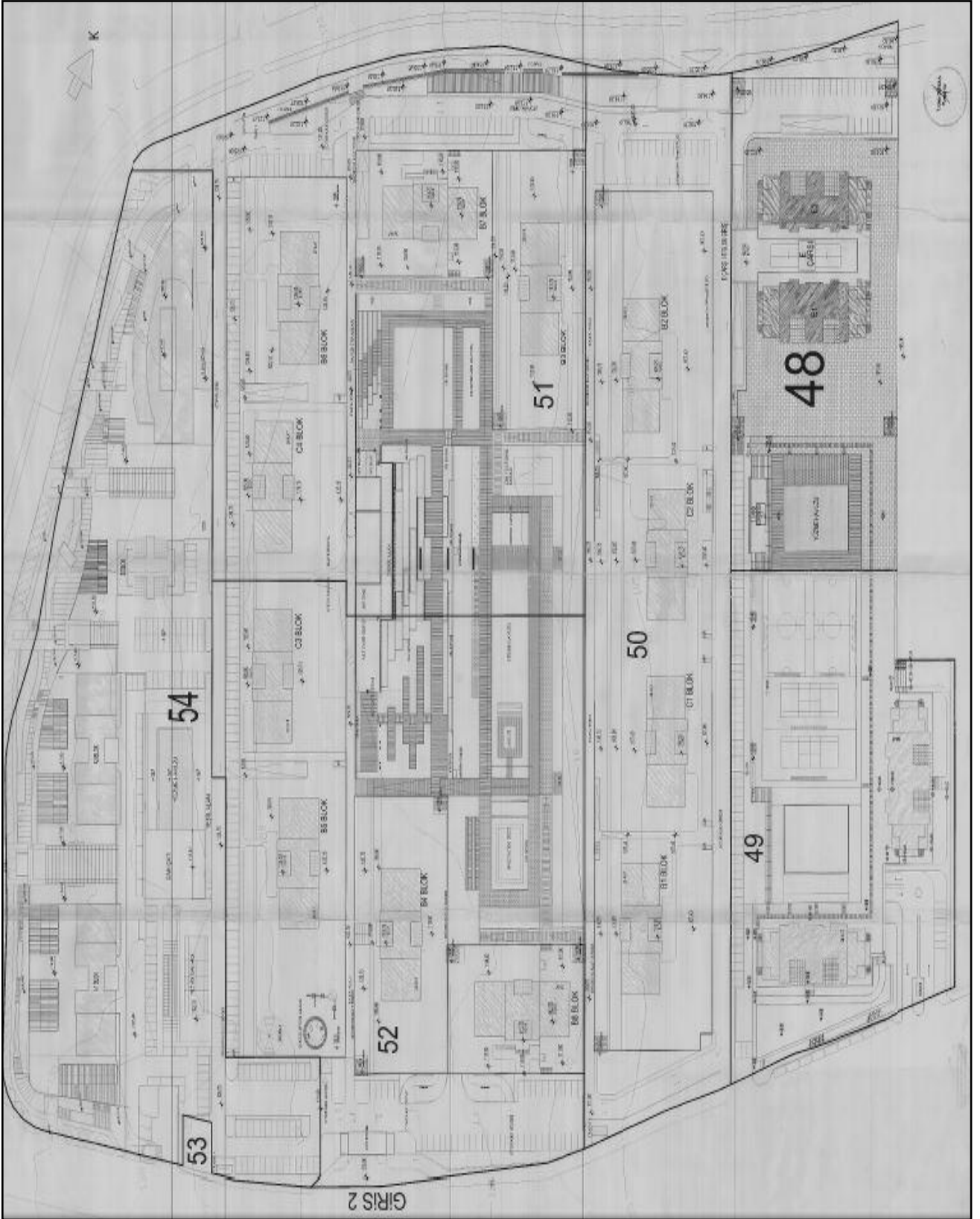
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										2365779																																																																																																																									
1. Belgeyi veren kurum: ESENYURT BELEDİYESİ		9. Belgenin verildiği amaç: <input checked="" type="checkbox"/> Kısımlı kullanma izni <input type="checkbox"/> Yayı kullanma izni			10. Belgenin onay tarihi: 02 Ekim 2013		11. Belge no: 2013/6132																																																																																																																												
2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: ESENYURT		12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yemeden <input type="checkbox"/> 4. Ek Bina <input type="checkbox"/> 5. Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 6. İleme <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. ....			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 16.02.2010			14. İk. yapı ruhsatı no: 2010/128641		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 29.12.2010		16. Son yapı ruhsatı no: 2010/18629																																																																																																																							
3. Patta no: 2947		4. Ada no: 49		5. Parsel no: DÜKKAN		23. Zemin eteği onay tarihi: 16.09.2010		24. ÇED raporu onay tarihi: 16.09.2010		25. Tapu tesvil belgesi tarihi: 24868																																																																																																																									
3. Patta no: 2947		4. Ada no: 49		5. Parsel no: DÜKKAN		27. Tapu tesvil belgesi verilen kurum: ESENYURT		28. Parselasyon planı onay tarihi: 16.09.2010		29. Parselin kullanma amacı: TİCARET + KONUT																																																																																																																									
3. Patta no: 2947		4. Ada no: 49		5. Parsel no: DÜKKAN		27. Tapu tesvil belgesi verilen kurum: ESENYURT		28. Parselasyon planı onay tarihi: 16.09.2010		29. Parselin kullanma amacı: TİCARET + KONUT																																																																																																																									
3. Patta no: 2947		4. Ada no: 49		5. Parsel no: DÜKKAN		27. Tapu tesvil belgesi verilen kurum: ESENYURT		28. Parselasyon planı onay tarihi: 16.09.2010		29. Parselin kullanma amacı: TİCARET + KONUT																																																																																																																									
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin																																																																																																																													
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ			46. Adı soyadı, unvanı. ŞABAN FATİH ÖZKAN-İNŞ. MÜH.																																																																																																																													
33. Vergi kimlik no. DAVUT PAŞA			37. Ofis adresi. YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ			47. TC kimlik no. 18011659360																																																																																																																													
34. Adres. YEŞİL PLAZA NO:15 TOPKAPIMST.			40. Sigorta sicil no. 0			41. Sözdüğüme tarihi. 29.12.2010		42. Sözdüğüme no. 0		43. Yapı müzaheretli yeni belge no.																																																																																																																									
35. İmza. [İmza]			44. Sicil esas adres. YEŞİL PLAZA NO:15 TOPKAPIMST.			45. İmza. [İmza]		52. Adres. YEŞİL PLAZA NO:15 TOPKAPIMST.		53. İmza. [İmza]																																																																																																																									
Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler																																																																																																																																
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12301) Dükkan			55. Bağımsız bölüm sayısı: 8			56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 930,4			57. Benzer yapı sayısı: 1			58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 8			59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 8			60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 930,4			61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 930,4																																																																																																														
62. Toplam yapı sayısı: 2			63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 560			64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 552			65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 2686,48			66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 5530,4			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1			68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1			69. Yapının toplam kat sayısı: 1			70. İlave kat sayısı																																																																																																											
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 0			72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 5			73. Yapının toplam yüksekliği(m): 5			74. İlave kat yüksekliği(m): 5			75. Yapının anafı: V			76. Yapının grubu: A			77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 945			78. Yapının maliyeti (TL): 879228			79. Yapının ana deşeri (TL): 2686714,17			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 3995942,17			81. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL): 879228																																																																																																					
Yapının Teknik Özellikleri												82. Isıtma sistemi												88. Tesisatlar												89. Ortak Kullanım Alanları												90. Yapının Tesisat Sistemi																																																																																			
82. Isıtma sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bine içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ....												83. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....												84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşerrek <input type="checkbox"/> 6. ....												85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ....												86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tağma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/> 7. ....												87. Alık Su: 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. ....												88. Tesisatlar: 1. Antenna <input type="checkbox"/> 2. Buz itirasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ....												89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Belirli kalınlığı <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Köprü dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Onak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. FITNESS CENTER <input type="checkbox"/> 13. ....												90. Yapının Tesisat Sistemi: 1. Isıtma (Kalorifer) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Hacı) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ....												91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Anjap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. ....												92. Döşeme: 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anmalın <input type="checkbox"/> 4. Anjap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ....											
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katı, yapının kapı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerde faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinde faydalanır.												93. Belge tarihi: 16.09.2010												94. Belge no: 2013/6132												95. Blok no: DÜKKAN												96. Bağımsız bölüm no: 8																																																																																			
97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1												98. Daire sayısı: 1												99. Parka olan daire sayısı: 1												100. Bir dairenin yüzölçümü: 93,04																																																																																															







## VAZİYET





## GYO YAZISI



Tarih: 26.12.2019

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2947 Ada, 48 Parsel; E ÇARŞI-19 nolu bb üzerinde

Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %36 değişken faizli, 10.360.000,00TL tutarlı, 29/12/2014 tarihli, 74446 yevmiye

2947 Ada, 48 Parsel; E ÇARŞI-1-2-3 nolu bb üzerinde

Denizbank A.Ş. Lehine, 1,0 dereceden, %60 faizli, 8.920.000,00TL tutarlı, 19.09.2011 tarih, 29337 yevmiye, ipotekler, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihlerde ve adı geçen bankalar arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ



YEŞİLGYO  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Yatırım Ayazma Yık. Kapı Plaza No:15 K:15 Topkapı/İST.  
T. 0212 709 3745 F: 0212 353 09 09 Tic.Sic.No:303536  
www.yesilgyo.com Çıkarılmış Sermayesi: 1.100.000,00 TL  
Davutpaşa Vergi Dairesi: 470.0032.861

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.11.2008

No : 400890

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdem YILMAZ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401869

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet Ulaş DEMİRAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Attila Köksal*

K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.399 - 657

Ş./07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

**KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks Residence E-1 Blok Kat:3/23  
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi: 04.05.2011 tarih ve 10619 sayı ile Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi' de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 30.06.2011 tarih ve 20 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda ÖZDEMİR  
Daire Başkanı



**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-114 - 23346

20 Kasım 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

**KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr