

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2015 / ÖZEL-41



**Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım
Hizmetleri Tic. A.Ş**
ESENYURT
İSTANBUL

" 27 ADET DÜKKAN DEĞERLEME RAPORU "

İÇİNDEKİLER

1. Raporla İlişkin Bilgiler
2. Değerleme konusu taşınmaz
3. Tapu Sicil Kayıtları
4. Takyidat Bilgileri
5. Ana gayrimenkulun Özellikleri
6. Bağımsız Bölümün Tanımı ve/veya İç Mekan Özellikleri
7. Fiziksel ve Teknik Özellikleri
8. Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri
9. Ulaşım ve Yerleşim Krokisi
10. İmar Durumu
11. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler
12. Nihai Değer Takdiri
13. Değerleme Uzmanının Görüşü ve Açıklaması
14. Değerleme Uzmanı Bilgileri
15. Sorumlu Değerleme Uzmanı
16. Değerleme yöntemleri
17. Fotoğraflar

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1. Rapora ilişkin bilgiler

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş		
Değerlemesi Yapılacak Gayrimenkulün Açık Posta Adresi	Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2 ve Innovia 3 Sitesi 27 adet Ticari Ünite Esenyurt/İSTANBUL		
Değerleme Raporunun Kullanım Yeri	-		
Değerlemenin Amacı	Piyasa rayiç değerinin tespiti		
Değerleme Konusu	2947 Ada 49 Parsel Üzerinde 3 Adet Dükkan, 2945 Ada 35 Parsel Üzerinde 12 Adet Dükkan, 2947 Ada 54 Parsel Üzerinde 8 Adet Dükkan, 2947 Ada 51 Parsel Üzerinde 2 Adet Dükkan, 2947 Ada 48 Parsel Üzerinde 2 Adet Dükkan Olmak Üzere Toplam 27 Adet Dükkanın Piyasa Değerinin Belirlenmesi.		
Talep Tarihi	6 Haziran 2015		
Değerleme Tarihi	12 Haziran 2015		
Takdir Edilen Değer	15 Haziran 2015		Yasal Değer 117.867.000 .- TL
			38.368.164 .-EURO
	1 EURO	3,072 TL	Mevcut Durum Değeri* 117.867.000 .- TL
	1 USD	2,737 TL	Sigortaya Esas Değer 6.122.600 .- TL

TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

2. Değerlemesi yapılan taşınmaza ilişkin özet bilgiler

Bina /proje ise		Bağımsız Bölüm ise	
Yapı Sınıfı		Yapı sınıfı	4/A
İnşaat Başlangıç Tarihi		İnşaat Başlangıç Tarihi	TABLO-1
Blok Adeti (site)		Yapının topl.kat adt.	TABLO-1
Topl.bağ.böl. adt		Topl.bağ.böl. adt (site)	TABLO-1
Arazi alanı (site)	m ²	Bulunduğu kat	TABLO-1
Kat Adedi		Tipi	TABLO-1
Değerl. Yapı/Site Alanı	11.132,00 m ²	Alan	
Fonksiyon	ticari	Kullanım amacı/Fonksiyon	TABLO-1
Doluluk / boşluk oranı		Doluluk / boşluk durumu	60%
Arazi ise		Koordinatlar	
Büyüklüğü		Coğrafi Koordinatlar	N:
İmar fonksiyonu			
Mevcu kullanımı			E:
Üzerinde yapı olup olmadığı			
<input type="checkbox"/> Şehir içi meskun <input checked="" type="checkbox"/> Şehir merkezi <input type="checkbox"/> Şehir 2.cil merkez <input type="checkbox"/> Köy merkezi <input type="checkbox"/> Köy dışı			

TAPU BİLGİLERİ						
3.Tapu Sicil Kayıtları						
Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün		
İli	İSTANBUL	Pafta No		Niteliği	TABLO-1	
İlçesi	ESENYURT	Ada No	TABLO-1	Arsa Payı	TABLO-1	
Bucağı	-	Parsel No	TABLO-1	Blok No	TABLO-1	
Mahallesi	ESENYURT KÖYÜ	Niteliği	TABLO-1	Kat No	TABLO-1	
Köyü	-	Yüzölçümü	TABLO-1 m ²	Bağımsız Bölüm No	TABLO-1	
Sokağı	-	Yevmiye No	TABLO-1	Eklentisi	TABLO-1	
Mevkii		Cilt No	TABLO-1	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti	X
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	TABLO-1		Kat İrtifakı	X
Tapunun edinme tarihi ve edinme sebebi					Cins tashihi	
Tarih	TABLO-2	Edinme sebebi	KAT İRTİFAK TESİSİ		Kadastro tespitli	
				Arsa tapusu		
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse	
	TABLO-1				TABLO-1	
Önceki mülk sahipleri	Son 3 yıldaki el el değiştirme bilgileri					

SIRA NO	BLOK NO	GİRİŞ	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	SİTE ADI	CİLT/SAYFA	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	ADA/PA	ANLAŞIMAZ NİTELİĞİ	TAPU BELGESİ ÖNSİ	ARSA PAYI	HİSSESİ	NİTELİĞİ	MALİKİ	TAPU TARİHİ YEVMIYE
1	E	ÇARŞI	ZEMİN	12	INNOVIA 2	604/60013	10807	2	BETONARME İKİ ANLAR VE	KAT MÜLKİYETİ	199400/3 6419488 9	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	02.06.2011/1 7958
2	E	ÇARŞI	ZEMİN	23	INNOVIA 2	604/60024	10807	2947/48	30 AR KATLI BETONARME İKİ BLOK BİNA DUKKANLAR VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	199400/3 6419488 9	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	02.06.2011/1 7958
3	GÇARŞI		ZEMİN	1	INNOVIA 2	1471/146691	12359,6	2947/49	ARSAS	KAT İRTİFAKI	1695085/ 3757309 28	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	16.09.2014/5 0794
4	GÇARŞI		ZEMİN	2	INNOVIA 2	1471/146692	12359,6	2947/49	ARSAS	KAT İRTİFAKI	1441343/ 3757309 28	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	16.09.2014/5 0794
5	GÇARŞI		ZEMİN	3	INNOVIA 2	1471/146693	12359,6	2947/49	ARSAS	KAT İRTİFAKI	1177173/ 3757309 28	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	16.09.2014/5 0794
6	B ÇARŞI		B+Z+1	2	INNOVIA 2	617/61269	25090,4	2947/51	30 AR KATLI BETONARME DÖRT BLOK BİNA DUKKANLAR VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	2125523/ 6674038 42	TAM	TERASLI DEPOLU ASMA KATLI İŞ YERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	02.06.2011/1 7953
7	B ÇARŞI		Z+1	6	INNOVIA 2	617/61273	25090,4	2947/51	30 AR KATLI BETONARME DÖRT BLOK BİNA DUKKANLAR VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	418244/ 6674038 42	TAM	TERASLI ASMA KATLI İŞ YERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	02.06.2011/1 7953
8	54	M	ZEMİN	1	INNOVIA 2	631/62630	22417,5	2947/54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	4734800/ 8832495 00	TAM	DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	03.06.2011/1 7964
9	54	M	ZEMİN+1	2	INNOVIA 2	631/62631	22417,5	2947/54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	4499900/ 8832495 00	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	03.06.2011/1 7964
10	54	M	1+2+3	4	INNOVIA 2	631/62633	22417,5	2947/54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	5733900/ 8832495 00	TAM	ASMA KATLI İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	03.06.2011/1 7964
11	54	M	2+3	9	INNOVIA 2	631/62638	22417,5	2947/54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	7531300/ 8832495 00	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	03.06.2011/1 7964
12	54	M	2+3	12	INNOVIA 2	631/62641	22417,5	2947/54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	7564800/ 8832495 00	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	03.06.2011/1 7964
13	54	M	2	15	INNOVIA 2	631/62644	22417,5	2947/54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	7657500/ 8832495 00	TAM	DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	03.06.2011/1 7964
14	54	M	2+3	23	INNOVIA 2	631/62652	22417,5	2947/54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1569570/ 0/8832495 500	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	03.06.2011/1 7964
15	54	M	3+4	27	INNOVIA 2	631/62656	22417,5	2947/54	DÖRT BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1136060/ 0/8832495 500	TAM	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	03.06.2011/1 7964
16	A ÇARŞI	1. GİRİŞ	1B+2B+3B	2	INNOVIA 3	970/96166	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	3801772/ 6054008 4	TAM	ASMA KATLI İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
17	A ÇARŞI	1. GİRİŞ	1B	10	INNOVIA 3	970/96174	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	5269326/ 0540084	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
18	A ÇARŞI	1. GİRİŞ	1B	16	INNOVIA 3	970/96180	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1159732/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
19	A ÇARŞI	1. GİRİŞ	1B	17	INNOVIA 3	970/96181	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1658972/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
20	A ÇARŞI	1. GİRİŞ	1B	19	INNOVIA 3	970/96183	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1070402/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
21	A ÇARŞI	2. GİRİŞ	ZEMİN	1	INNOVIA 3	970/96184	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1485462/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
22	A ÇARŞI	2. GİRİŞ	2. KAT	28	INNOVIA 3	970/96211	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1616692/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
23	A ÇARŞI	2. GİRİŞ	2. KAT	36	INNOVIA 3	970/96219	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1267142/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
24	A ÇARŞI	2. GİRİŞ	3. KAT	41	INNOVIA 3	970/96224	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	2356172/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
25	A ÇARŞI	2. GİRİŞ	3. KAT	49	INNOVIA 3	970/96232	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	1401042/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
26	H ÇARŞI		2B	1	INNOVIA 3	970/96237	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	9896592/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409
27	H ÇARŞI		1B	2	INNOVIA 3	970/96238	68563,2	2945/35	ONBİR BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI	KAT MÜLKİYETİ	4815862/ 6054008 4	TAM	İŞYERİ	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.10.2012/3 7409

TAKYİDAT BİLGİLERİ

4.Takyidat Kayıtları

İstanbul İli Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünden 05.06.2015 tarih ve 09:30 saatinde mal sahibi tarafından alınan takyidat belgelerine göre taşınmaz üzerinde;

2947 ada 48 parsel E Çarşısı Blok:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde;

TEK Genel Müdürlüğü lehine 162 m2 mahalde irtifak hakkı mevcuttur. 13.05.1993 tarih 2579 yevmiye

Beyanlar Bölümünde;

Yönetim Planı:18.05.2011

Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. 08.11.2012 tarih 41769 yevmiye

Rehinler Bölümünde;

Denizbank A.Ş. Adına 1. dereceden %60 faiz oranıyla 8.920.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.19.09.2011 tarih 29337 yevmiye ipotek 2947 ada 48 parsel E Çarşısı, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,23 ve 27 no'lu bağımsız bölümler ile müşterektir.

2947 ada 49 parsel G Çarşısı Blok:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde;

TEK Genel Müdürlüğü lehine 162 m2 mahalde irtifak hakkı mevcuttur. 13.05.1993 tarih 2579 yevmiye

Beyanlar Bölümünde;

Yönetim Planı:16.09.2014

Rehinler Bölümünde;

Türkiye Halk Bankası A.Ş. Adına 1. dereceden %36 değişken faiz oranıyla 6.884.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.05.02.2015 tarih 7505 yevmiye ipotek 2947 ada 49 parsel G Çarşısı, 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler ile müşterektir.

2947 ada 51 parsel B Çarşısı Blok:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde;

TEK Genel Müdürlüğü lehine 162 m2 mahalde irtifak hakkı mevcuttur. 13.05.1993 tarih 2579 yevmiye

Beyanlar Bölümünde;

Yönetim Planı:02.06.2011

Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. 08.11.2012 tarih 41780 yevmiye

Rehinler Bölümünde;

Denizbank A.Ş. Adına 1. dereceden %60 faiz oranıyla 5.290.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.19.09.2011 tarih 29348 yevmiye ipotek 2947 ada 51 parsel B Çarşısı, 2,5,6 ve 7 no'lu bağımsız bölümler ile müşterektir.

2947 ada 54 parsel 54 Blok M girişi:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde;

TEK Genel Müdürlüğü lehine 162 m2 mahalde irtifak hakkı mevcuttur. 13.05.1993 tarih 2579 yevmiye

Beyanlar Bölümünde;

Yönetim Planı:18.05.2011

Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. 11.08.2014 tarih 43351 yevmiye

Rehinler Bölümünde;

1,4,9 ve 15 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

*Türkiye Garanti Bankası A.Ş. Adına 1. dereceden %32 faiz oranıyla 4.000.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.07.02.2013 tarih 6409 yevmiye ipotek 2947 ada 54 parsel 54 Blok M Girişi,1,4,9,15 no'lu bağımsız bölümler ile müşterektir.

2 ve 27 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

*Denizbank A.Ş. Adına 1. dereceden %60 faiz oranıyla 4.125.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.25.04.2013 tarih 20845 yevmiye ipotek 2947 ada 54 parsel 54 Blok M Girişi 2 ve 27 no'lu bağımsız bölümler ile müşterektir.

12 ve 23 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

*Denizbank A.Ş. Adına 1. dereceden %60 faiz oranıyla 7.500.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.28.01.2013 tarih 4130 yevmiye ipotek 2947 ada 54 parsel 54 Blok M Girişi 12 ve 23 no'lu bağımsız bölümler ile müşterektir.

2945 ada 35 Parsel A Çarşı 1 ve 2. Girişler:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde;

TEK Genel Müdürlüğü lehine 326,67 m2 saha üzerinde elektrik kuvvetli akım yöentmeliğinin 44. maddesi gereğince 1 TL bedel karşılığında TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı mevcuttur. . 12.07.2012 tarih 25342 yevmiye

Beyanlar Bölümünde;

Yönetim Planı:05.10.2012

Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. 04.08.2014 tarih 42093 yevmiye

Şerhler Bölümünde;

1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Esenyurt 2945 ada 35 parsel sayılı taşınmazın üzerinde kurulacak 22520-22521-22522 no'lu trafo merkezi yeri için taşınmaz malikleri ile 99 yıllığı 1 TL de 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır. 03.09.2013 tarih 43841 yevmiye

Rehinler Bölümünde;

A Çarşı 1. giriş 2 ve 17 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

*Türkiye Halk Bankası A.Ş. Adına 1. dereceden %36 değişken faiz oranıyla 7.700.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.05.12.2014 tarih 68866 yevmiye ipotek 2945 ada 35 parsel A Çarşı 1. Girişi 2,13 ve 17 no'lu bağımsız bölümler ve H Çarşı 2 ve 13 no'lu bağımsız bölümler ile müşterektir.

A Çarşı 1. giriş 16 ve 19 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

*Türkiye Halk Bankası A.Ş. Adına 1. dereceden %36 değişken faiz oranıyla 4.700.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.18.12.2014 tarih 71882 yevmiye ipotek 2945 ada 35 parsel A Çarşı 1. Girişi 12,14,15,16,18 ve 19 no'lu bağımsız bölümler ve A Çarşı 2. giriş 8 no'lu bağımsız bölüm ile müşterektir.

2945 ada 35 Parsel H Çarşı:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde;

TEK Genel Müdürlüğü lehine 326,67 m2 saha üzerinde elektrik kuvvetli akım yöentmeliğinin 44. maddesi gereğince 1 TL bedel karşılığında TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı mevcuttur. . 12.07.2012 tarih 25342 yevmiye

Beyanlar Bölümünde;

Yönetim Planı:05.10.2012

Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. 04.08.2014 tarih 42093 yevmiye

Şerhler Bölümünde;

1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Esenyurt 2945 ada 35 parsel sayılı taşınmazın üzerinde kurulacak 22520-22521-22522 no'lu trafo merkezi yeri için taşınmaz malikleri ile 99 yıllığı 1 TL de 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır. 03.09.2013 tarih 43841 yevmiye

Rehinler Bölümünde;

H Çarşı 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

*Türkiye Halk Bankası A.Ş. Adına 1. dereceden %36 değişken faiz oranıyla 7.700.000,00-TL tutarında ipotek mevcuttur.05.12.2014 tarih 68866 yevmiye ipotek 2945 ada 35 parsel A Çarşı 1. Girişi 2,13 ve 17 no'lu bağımsız bölümler ve H Çarşı 2 ve 13 no'lu bağımsız bölümler ile müşterektir.

TAŞINMAZIN TANIMI

5. Ana Gayrimenkulun Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, 2947 ada 48 parsel üzerinde yer alan E Çarşı blok, 2947 ada 49 parsel üzerinde yer alan G Çarşı, 2947 ada 51 parsel üzerinde yer alan B Çarşı, 2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok M çarşı ve 2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan A Çarşı ve H çarşı bloklarında konumlandırılmıştır. 2947 ada 48,49,51 ve 54 parseller Innovia 2 sitesi, 2945 ada 35 parsel ise Innovia 3 sitesi olarak isimlendirilmiştir. Her iki sitenin de 24 saat güvenlik, sosyal tesis, açık ve kapalı yüzme havuzu gibi imkanları bulunmakta olup taşınmazlara ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 500 m gidilince Nazım Hikmet Bulvarına varılır. Bulvar üzerinde Esenyurt istikametine dönüldüğünde 200 m sonra sağ kolda Innovia 2, sol kolda Innovia 3 Sitesi yer almaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış % 90 doluluk oranıyla Innovia 1 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, İstHanBul 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 2 ve 3 sitesi önünden 15 dakika ara ile metrobüs güzergahına ücretsiz servis bulunmakta olup siteler metrobüs duraklarına yaklaşık 600 m, Beylikdüzü Büyükşehir Belediyesine yaklaşık 4 km, Atatürk Havaalanına 30 km mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ;

Innovia 2 Sitesi bünyesinde yer alan,-2947 ada 48 parsel üzerinde yer alan E Çarşı blok, 1 bodrumve zemin kattan yer almakta olup 27 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. E Çarşı bloğu Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısının solunda E konut bloklarının altında yer almaktadır.

-2947 ada 49 parsel üzerinde yer alan **G Çarşı blok**, zemin kattan yer almakta olup 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. G Çarşı bloğu Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısından girilerek 100 m gidilince solda yer almakta olup site içerisinde konumlu olan sosyal tesis ve yüzme havuzlarına yakın konumda yer almaktadır. Site içerisinde yer alan site sakinlerine, bulvar üzerinde ki yaya ve diğer sitelere hitap etmektedir.

-2947 ada 51 parsel üzerinde yer alan **B Çarşı blok**, 1 bodrum , zemin ve 1. normal kattan oluşmakta olup 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup, Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Yeni yapılmakta olan Innovia 4 sitesi B Çarşı Bloğunun tam karşısında kalmaktadır.

-2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan **54. blok, M girişi**, 2 bodrum, zemin ve 4. normal kattan oluşmakta olup 34 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup Innovia 1, Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.

Innovia 3 Sitesi bünyesinde yer alan,

-2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan A Çarşı blok, 3 bodrum , zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup 1. girişinde 19 adet bağımsız bölüm, 2. girişinde 53 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 72 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **A Çarşı bloğu 1. girişi** Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Innovia 2 sitesi ana giriş kapısının tam karşısında kalmaktadır. **A Çarşı bloğu 2. girişi** Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.

-2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan **H Çarşı blok**, 2 bodrum kattan oluşmakta olup 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. H Çarşı bloğu Innovia 3 sitesinin araç giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.

6.Bağımsız Bölümün Tanımı ve/veya İç Mekan Özellikleri
İnnovia 2 Sitesi bünyesinde yer alan, -2947 ada 48 parsel üzerinde yer alan E Çarşı blok, zemin kat 12 bağımsız bölüm no'lu dükkan E çarşı blok girişine göre solda E2 Blok girişinin solunda yer almaktadır. Brüt 12 m2 alana sahip dükkan mevcutta olarak kullanılmakta olup blok içerisinde ki müşterilere hitap etmektedir. Şerefiyesi en düşük dükkanlardandır.
2947 ada 48 parsel üzerinde yer alan E Çarşı blok, zemin kat 23 bağımsız bölüm no'lu dükkan E çarşı blok girişine göre sağda E1 Blok girişinin sağında yer almaktadır. Brüt 12 m2 alana sahip dükkan mevcutta olarak kullanılmakta olup blok içerisinde ki müşterilere hitap etmektedir. Şerefiyesi en düşük dükkanlardandır.
2947 ada 49 parsel üzerinde yer alan G Çarşı blok, zemin kat 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan Hürriyet Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Brüt 183 m2 alana sahip dükkan mevcutta olarak kullanılmakta olup G Çarşı bloğu Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısından girilerek 100 m gidilince solda yer almakta olup site içerisinde konumlu olan sosyal tesis ve yüzme havuzlarına yakın konumda yer almaktadır. Site içerisinde yer alan site sakinlerine, bulvar üzerindeki yaya ve diğer sitelere hitap etmektedir.
2947 ada 49 parsel üzerinde yer alan G Çarşı blok, zemin kat 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan Hürriyet Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Brüt 163 m2 alana sahip dükkan mevcutta olarak kullanılmakta olup G Çarşı bloğu Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısından girilerek 100 m gidilince solda yer almakta olup site içerisinde konumlu olan sosyal tesis ve yüzme havuzlarına yakın konumda yer almaktadır. Site içerisinde yer alan site sakinlerine, bulvar üzerindeki yaya ve diğer sitelere hitap etmektedir.
2947 ada 49 parsel üzerinde yer alan G Çarşı blok, zemin kat 3 bağımsız bölüm no'lu dükkan Hürriyet Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Brüt 127 m2 alana sahip dükkan mevcutta olarak kullanılmakta olup G Çarşı bloğu Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısından girilerek 100 m gidilince solda yer almakta olup site içerisinde konumlu olan sosyal tesis ve yüzme havuzlarına yakın konumda yer almaktadır. Site içerisinde yer alan site sakinlerine, bulvar üzerindeki yaya ve diğer sitelere hitap etmektedir.
2947 ada 51 parsel üzerinde yer alan B Çarşı blok, 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan 1 bodrum , zemin ve 1. normal kattan oluşmakta olup bodrum katı brüt 100 m2, zemin katı brüt 55 m2 (+27 m2 teras) ve 1. normal katı brüt 48 m2 olmak üzere toplam brüt 203 m2 (427 m2 teras) alana sahiptir. B Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Yeni yapılmakta olan Innovia 4 sitesi B Çarşı Bloğunun tam karşısında kalmaktadır.
2947 ada 51 parsel üzerinde yer alan B Çarşı blok, 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan zemin, 1. normal kat ve 2. normal kattan oluşmakta olup zemin katı brüt 124 m2, 1. normal katı brüt 118 m2 ve 2. normal katı brüt 99 m2 (+172 m2 teras) olmak üzere toplam brüt 341 m2 (+172 m2 teras) alana sahiptir. B Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Yeni yapılmakta olan Innovia 4 sitesi B Çarşı Bloğunun tam karşısında kalmaktadır.

<p>2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok, M girişi, 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan , zemin katta yer almakta olup deposu ile birlikte toplam brüt 452 m2 alana sahiptir . M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup İnnovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup İnnovia 1, İnnovia 2 ve İnnovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Şerefiyesi en yüksek dükkanlardan biridir.</p>
<p>2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok, M girişi, 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan , zemin katta yer almakta olup depoları ile birlikte toplam brüt 426 m2 alana sahiptir . M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup İnnovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup İnnovia 1, İnnovia 2 ve İnnovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Şerefiyesi en yüksek dükkanlardan biridir.</p>
<p>2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok, M girişi, 4 bağımsız bölüm no'lu dükkan 1., 2. Ve 3. Normal katlarda yer almakta olup M007,M008,M009,M10,M105 ve M106 no'lu depoları ile birlikte toplam brüt 403 m2 alana sahiptir. M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup İnnovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup İnnovia 1, İnnovia 2 ve İnnovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Şerefiyesi en yüksek dükkanlardan biridir.</p>
<p>2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok, M girişi, 9 bağımsız bölüm no'lu dükkan , 2. Ve 3. Normal katlarda yer almakta olup deposu ile birlikte toplam brüt 719 m2 alana sahiptir . M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup İnnovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup İnnovia 1, İnnovia 2 ve İnnovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Şerefiyesi en yüksek dükkanlardan biridir.</p>
<p>2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok, M girişi, 12 bağımsız bölüm no'lu dükkan , 2. Ve 3. Normal katlarda yer almakta olup deposu ile birlikte toplam brüt 722 m2 alana sahiptir . M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup İnnovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup İnnovia 1, İnnovia 2 ve İnnovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Şerefiyesi en yüksek dükkanlardan biridir.</p>
<p>2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok, M girişi, 15 bağımsız bölüm no'lu dükkan 2.. Normal katta yer almakta olup M025,M026,M027,M028, M029,M030,MB102,MB103,MB104,MB105 no'lu depoları ile birlikte toplam brüt 731 m2 alana sahiptir . M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup İnnovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup İnnovia 1, İnnovia 2 ve İnnovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Şerefiyesi en yüksek dükkanlardan biridir.</p>
<p>2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok, M girişi, 23 bağımsız bölüm no'lu dükkan , 2. Ve 3. Normal katlarda yer almakta olup deposu ile birlikte toplam brüt 1.535 m2 alana sahiptir. M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup İnnovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup İnnovia 1, İnnovia 2 ve İnnovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Şerefiyesi en yüksek dükkanlardan biridir</p>
<p>2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan 54. blok, M girişi, 27 bağımsız bölüm no'lu dükkan 3. Ve 4. Normal katta yer almakta olup M116,M117,M118,M119,M120,M121,M122,M123 no'lu depoları ile birlikte toplam brüt 1.085 m2 alana sahiptir . M Çarşı bloğu Nazım Hikmet Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cepheli konumlanmakta olup İnnovia 2 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sağ kolda yer almakta olup İnnovia 1, İnnovia 2 ve İnnovia 3 sitelerine ayrıca her iki bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Şerefiyesi en yüksek dükkanlardan biridir.</p>

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde yer alan,

-2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan **A Çarşı blok 1. Giriş , 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan** 3.bodrum ve 2.bodrum ve 1. bodrum katta yer almakta olup 3. Bodrum katı brüt 190 m2, 2. Bodrum katı brüt 157 m2 ve 1. Bodrum katı brüt 125 m2 olmak üzere toplam brüt 472 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 1. Girişinin sağında kalan 4. Dükkan şeklinde konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 1. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Innovia 2 sitesi ana giriş kapısının tam karşısında kalmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.

2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan **A Çarşı blok 1. Giriş , 10 bağımsız bölüm no'lu dükkan** 1. bodrum katta yer almakta olup brüt 69 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 1. Girişinin tam karşısında kalan 2. dükkan şeklinde konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 1. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Innovia 2 sitesi ana giriş kapısının tam karşısında kalmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.

2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan **A Çarşı blok 1. Giriş , 16 bağımsız bölüm no'lu dükkan** 1. bodrum katta yer almakta olup brüt 144 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 1. Girişinin sağında kalan 3. dükkan şeklinde konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 1. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Innovia 2 sitesi ana giriş kapısının tam karşısında kalmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.

2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan **A Çarşı blok 1. Giriş , 17 bağımsız bölüm no'lu dükkan** 1. bodrum katta yer almakta olup brüt 201 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 1. Girişinin sağında kalan 3. dükkan şeklinde konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 1. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Innovia 2 sitesi ana giriş kapısının tam karşısında kalmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.

2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan **A Çarşı blok 1. Giriş , 19 bağımsız bölüm no'lu dükkan** 1. bodrum katta yer almakta olup brüt 131 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 1. Girişinin sağında kalan ilk dükkan şeklinde konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 1. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir. Innovia 2 sitesi ana giriş kapısının tam karşısında kalmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.

<p>2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan A Çarşı blok 2. Giriş , 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan zemin katta yer almakta olup brüt 144 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 2. Girişinin solunda kalan ilk. dükkan şeklinde konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir</p>
<p>2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan A Çarşı blok 2. Giriş , 28 bağımsız bölüm no'lu dükkan 2. normal katta yer almakta olup brüt 157 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 2. Girişinin solunda 2. Katta konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.</p>
<p>2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan A Çarşı blok 2. Giriş , 36 bağımsız bölüm no'lu dükkan 2. normal katta yer almakta olup brüt 123 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 2. Girişinin en sağında 2. Katta konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.</p>
<p>2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan A Çarşı blok 2. Giriş , 41 bağımsız bölüm no'lu dükkan 3. normal katta yer almakta olup brüt 157 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 2. Girişinin solunda 3. Katta konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerinde ki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.</p>
<p>2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan A Çarşı blok 2. Giriş , 49 bağımsız bölüm no'lu dükkan 2. normal katta yer almakta olup brüt 123 m2 alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz A blok 2. Girişinin en sağında 3. Katta konumlanmaktadır. A Çarşı bloğu 2. girişi Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısının sağında Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde Innovia 3 sitesinin ana giriş kapısına gelmeden sol kolda yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.</p>
<p>2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan H Çarşı blok 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan 2. bodrum katta yer almakta olup depo alanları ile birlikte brüt 1.502 m2 alana sahiptir. H Çarşı bloğu Innovia 3 sitesinin araç giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.</p>
<p>2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan H Çarşı blok 2 bağımsız bölüm no'lu dükkan 1. bodrum katta yer almakta olup depo alanları ile birlikte brüt 711 m2 alana sahiptir. H Çarşı bloğu Innovia 3 sitesinin araç giriş kapısının solunda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer almakta olup Innovia 2 ve Innovia 3 sitelerine ayrıca bulvar üzerindeki yaya ve çevre sitelere hitap etmektedir.</p>

7.Fiziksel ve Teknik Özellikleri				
YAPILANDIRILMIŞ MÜLK				
Yapı Cinsi				
<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Prefabrik
Isınma Sistemi				
<input type="checkbox"/> Kat Kaloriferi	<input type="checkbox"/> Yerden Isıtma	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi
Isınma Sistemi				
<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi	<input type="checkbox"/> Kazan	<input type="checkbox"/> HVAC	<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Diğer
<input type="checkbox"/> Münferit	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Diğer
Mevcut Tesisat				
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör
Teknik özellikler				
<input checked="" type="checkbox"/> Otopark	<input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör	<input checked="" type="checkbox"/> Güvenlik	<input checked="" type="checkbox"/> Yangın önlemi	<input type="checkbox"/> Soğutma sistem
Pencere Doğramaları				
<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Alüminyum	<input checked="" type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Demir	<input type="checkbox"/> Diğer
Kapı Doğramaları				
<input checked="" type="checkbox"/> Ahşap(İç kapıları)	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik(Daire kapısı)	<input type="checkbox"/> Alüminyum	<input type="checkbox"/> Demir Sürgülü	<input type="checkbox"/> Diğer
BOŞ ARAZİ				
Türü				
<input type="checkbox"/> İmarlı Arsa	<input type="checkbox"/> İmarsız arsa	<input type="checkbox"/> Yeşil alan	<input type="checkbox"/> Tarımsal arazi	<input type="checkbox"/> Tarla
<input type="checkbox"/> Kamusal alan (orman arazisi, askeri alan, okul, hastane v.s.)		<input type="checkbox"/> Korunacak alan veya sit alanı		
Konumu				
<input type="checkbox"/> Şehir içi meskun	<input type="checkbox"/> Şehir merkezi	<input type="checkbox"/> Şehir 2.cil merkez	<input type="checkbox"/> Köy merkezi	<input type="checkbox"/> Köy dışı
Alt yapı imkanları				
<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Kanalizasyon	<input type="checkbox"/> Doğalgaz	<input type="checkbox"/> Temiz su Kuyusu
Ozellikler				
<input type="checkbox"/> Kadastral yola cepheli	<input type="checkbox"/> İçerisinde/yakınında sulama imkanı	<input type="checkbox"/> Sınırları çevrilmiş	<input type="checkbox"/> Tarımsal ürün alınmakta	<input type="checkbox"/> Diğer
DİĞER OFİS DONANIMLARI				
DIŞ CEPHE				
<input type="checkbox"/> CAM+ALUMİNYUM	<input type="checkbox"/> DIŞ CEPHE KAPL. ÖRN.ALUCOBOND	<input checked="" type="checkbox"/> BOYALI	<input type="checkbox"/> SIVALI/TUĞLALI	<input type="checkbox"/> DİĞER
GÜVENLİK				
<input checked="" type="checkbox"/> RESEPSİYON VAR	<input checked="" type="checkbox"/> KARTLI GİRİŞ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK PERSONELİ	<input checked="" type="checkbox"/> KAMERA SİSTEMİ	<input type="checkbox"/> DİĞER
OTOPARK				
<input checked="" type="checkbox"/> AÇIK	<input checked="" type="checkbox"/> KAPALI	YANGIN SİSTEMİ		
		<input checked="" type="checkbox"/> SPRINKLER	<input type="checkbox"/> NORM.SİST.	<input type="checkbox"/> ÖZEL
DİĞER AÇIKLAMALAR				
DEPREM BÖLGESİ				
2. Derece				

GAYRİMENKULÜN KONUM BİLGİLERİ

8. Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2 ve 3 Sitesi posta adresinde konumlu dükkan vasıflı taşınmazlardır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölgede inşası tamamlanmış %90 doluluk oranıyla Innovia 1 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, İstHanBul Evleri, Kent Palace Residence, Story Residence, Safir Park, ADM Plaza gibi bir çok residence ile Marmara Park AVM, Bauhaus AVM, Carrefour AVM, Migros AVM, Eskişidji Bit Bazaar gibi alışveriş merkezleri, özel ve devlet okulları, resmi kurum ve özel ve devlet hastanelerinin yoğun olduğu bir bölgedir. Innovia 2 ve 3 sitesi önünden 15 dakika ara ile metrobüs güzergahına ücretsiz servis bulunmakta olup siteler metrobüs duraklarına yaklaşık 600 m, Beylikdüzü Büyükşehir Belediyesine yaklaşık 4 km, Atatürk Havaalanına 30 km mesafede yer almaktadır.

9. Ulaşım ve Yerleşim Krokisi

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için taşınmazlara ulaşım için E5 karayolu üzerinde yer alan Marmara Park AVM geçildikten hemen sonra sağa 7. Caddeye girilerek 500 m gidilince Nazım Hikmet Bulvarına varılır. Bulvar üzerinde Esenyurt istikametine dönüldüğünde 200 m sonra sağ kolda Innovia 2 , sol kolda Innovia 3 Sitesi yer almaktadır.



innovia 2 Koordinatları : 41.021530°, 28.656852°

innovia 3 Koordinatları : 41.025703°, 28.657290°

İMAR BİLGİLERİ							
10.İmar Durumu							
İMAR DURUMU							
10.06.2015 tarihinde saat 10:00 da, Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre;							
İMAR PLANI ADI VE ÖLÇEĞİ				1/1000			
İMAR PLANI ONAY TARİHİ				13.09.2013			
FONKSİYON		Konut		NİZAM		blok	
TAKS		0,4		YÜKSEKLİK			
KAKS		2,50		ÇEKME MESAFESİ			
AÇIKLAMALAR :		Taşınmaz; "Kaks: 2,50 Taks:0,40 " koşulları ile "Konut" alanı içerisinde kalmaktadır.					
YASAL EVRAKLAR							
Esenyurt Belediyesi İmar müdürlüğü arşivinde ve Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde taşınmazlara ait mimari projeler , yapı kullanma izin belgeleri ve Yapı ruhsatları incelenmiştir.							
	YOK	VAR	GÖRÜLDÜ	TARİH	NO	YEN./TAD. TARİH	NO
MİMARİ PROJE		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
YAPI RUHSATI		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
TADİLAT YAPI RUHSATI		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Ada	Parsel	Blok	Site Adı	İlk Yapı Ruhsatı	Tadilat Yapı Ruhsatı	Yapı Kullanma İzin Belgesi	
2947	48	E çarşı	Innovia 2	19.02.2010-2010/28641	29.12.2010-2010/19828	11.09.2012-2012/16198	
2947	49	G Çarşı	Innovia 2	19.02.2010-2010/28641	29.12.2010-2010/19829	02.10.2013-2013/9132	
2947	51	B Çarşı	Innovia 2	19.02.2010-2010/28641	29.12.2010-2010/19830	06.08.2012-2012/12504	
2947	54	M Çarşı	Innovia 2	19.02.2010-2010/28641	29.12.2010-2010/19832	02.10.2013-2013/9132	
2945	35	A Çarşı	Innovia 3	10.05.2010-2010/10250	26.09.2012-2012/20983	07.05.2014-2014/10257	
2945	35	H Çarşı	Innovia 3	10.05.2010-2010/10250	20.07.2012-2012/14867	07.05.2014-2014/10258	
ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR				Herhangi bir karar ve tutanağa raslanmamıştır.			
KAT İRTİFAKI KURULMUŞ				<input checked="" type="checkbox"/> EVET <input type="checkbox"/> HAYIR <input type="checkbox"/> DİĞER			
KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMİŞ				<input checked="" type="checkbox"/> EVET <input type="checkbox"/> HAYIR <input type="checkbox"/> CİNS TASHİHİ			
SİT ALANI				<input type="checkbox"/> EVET <input checked="" type="checkbox"/> HAYIR <input type="checkbox"/> DİĞER			
TAŞINMAZIN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ							

DEĞERLEMİYİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

11. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- * Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E5 e yakın konumda yer alması,
- * Faal olarak kullanımda olması,
- * Yeni yapı olması.

Olumsuz Faktörler

*

KIYMET TAKDİR TABLOSU

12. Nihai Değer Takdiri

	Birim Değer (TL/m ²)	Alan (m ²)	Toplam Değer (TL)
ARSA DEĞERİ	1 .-TL/m ²	1,00 m ²	TABLO 2 .- TL
BİNA DEĞERİ	1 .-TL/m ²	11.132,00 m ²	TABLO 2 .- TL
Düzeltilme (Bina Önü betonu, sundurma, vs.)			tablo 2 .- TL
Taşınmazın Toplam Değeri			117.867.000 .- TL
			Türk Lirası

Ada	Parsel	Site	Blok	B.B. No	Brüt Alan	m2 Fiyatı	Yasal Değer
2947	48	INNOVIA II	E Çarşı	12	12,00	9.000,00	108.000,00
2947	48	INNOVIA II	E Çarşı	23	12,00	9.000,00	108.000,00
2947	49	INNOVIA II	G Çarşı	1	183,00	11.000,00	2.013.000,00
2947	49	INNOVIA II	G Çarşı	2	163,00	11.000,00	1.793.000,00
2947	49	INNOVIA II	G Çarşı	3	127,00	11.000,00	1.397.000,00
2947	51	INNOVIA II	B Çarşı	2	203,00	10.000,00	2.030.000,00
2947	51	INNOVIA II	B Çarşı	6	341,00	10.000,00	3.410.000,00
2947	54	INNOVIA II	M Çarşı	1	452,00	11.000,00	4.972.000,00
2947	54	INNOVIA II	M Çarşı	2	426,00	11.000,00	4.686.000,00
2947	54	INNOVIA II	M Çarşı	4	403,00	11.500,00	4.634.500,00
2947	54	INNOVIA II	M Çarşı	9	719,00	11.500,00	8.268.500,00
2947	54	INNOVIA II	M Çarşı	12	722,00	12.000,00	8.664.000,00
2947	54	INNOVIA II	M Çarşı	15	731,00	11.000,00	8.041.000,00
2947	54	INNOVIA II	M Çarşı	23	1.535,00	11.000,00	16.885.000,00
2947	54	INNOVIA II	M Çarşı	27	1.085,00	11.000,00	11.935.000,00
2945	35	INNOVIA III	A1 Çarşı	2	472,00	9.500,00	4.484.000,00
2945	35	INNOVIA III	A1 Çarşı	10	69,00	9.500,00	655.500,00
2945	35	INNOVIA III	A1 Çarşı	16	144,00	9.500,00	1.368.000,00
2945	35	INNOVIA III	A1 Çarşı	17	201,00	9.500,00	1.909.500,00
2945	35	INNOVIA III	A1 Çarşı	19	131,00	9.500,00	1.244.500,00
2945	35	INNOVIA III	A2 Çarşı	1	144,00	9.500,00	1.368.000,00
2945	35	INNOVIA III	A2 Çarşı	28	157,00	9.500,00	1.491.500,00
2945	35	INNOVIA III	A2 Çarşı	36	123,00	9.500,00	1.168.500,00
2945	35	INNOVIA III	A2 Çarşı	41	228,00	9.500,00	2.166.000,00
2945	35	INNOVIA III	A2 Çarşı	49	136,00	9.500,00	1.292.000,00
2945	35	INNOVIA III	H Çarşı	1	1.502,00	10.000,00	15.020.000,00
2945	35	INNOVIA III	H Çarşı	2	711,00	9.500,00	6.754.500,00
TABLO-1					11.132,00	10.588,12	117.867.000,00

13. Değerleme Uzmanının Görüşü ve Açıklaması	
<input type="checkbox"/> Satışı Çok Kolay <input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir <input type="checkbox"/> Alıcısı Az <input type="checkbox"/> Satışı Güç <input type="checkbox"/> Satılamaz	
Taşınmaz satılabilir niteliktedir.	
14. Değerleme Uzmanı Bilgileri	
Görevli Değerleme Uzmanı	Kontrol
Nilüfer KIZILKONCA DEĞERLEME UZMANI 	Nil Birsen ORAL Genel Müdür SPK LİSANS NO: 403129 
15. Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Ahmet Önder ORAL SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO:402508 	
<p>* Ekte taşınmaz/taşınmazlara ait fotoğraflar, tapu senedi, mevcut ise diğer belgeler sunulmaktadır. * Tapu sicil kaydındaki takyidatlar değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır. * Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur. * Fiyatlara KDV dahil edilmemiştir. * İşbu raporun, firmamızın yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.</p>	
DEĞERLEME	
16. Değerleme yöntemlerinin uygulanması	
Değerlemede emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi kullanılmıştır.	

1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
EMSAL ARAŞTIRMASI
Emsal 1
Pera Emlak, 0 212 853 69 65: Innovia 2 bünyesinde yer alan Cadde üstünde konumlu 100 m2 dükkanın 1.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (12.000 TL/m2)
Emsal 2
World House Emlak, 0 212 852 82 66 : Innovia 3 bünyesinde yer alan Pasaj içinde konumlu 75 m2 dükkanın 750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (10.000 TL/m2)
Emsal 3
World House Emlak, 0 212 852 82 66 : Innovia 3 bünyesinde yer alan dış cephede konumlu 85 m2 dükkanın 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (17.648 TL/m2)
Emsal 4
Gaven Emlak, 0 212 809 01 87: Innovia 2 bünyesinde yer alan E çarşısı içinde konumlu 39 m2 dükkanın 450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (11.539 TL/m2)
Emsal 5
MNS Emlak, 0 535 606 51 11: Innovia 2 bünyesinde yer alan 180 m2 dükkanın 3.550.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (19.722 TL/m2)
Emsal 6
Cihan Emlak, 0 543 228 70 03: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan halen inşası devam etmekte olan Delta Deluxe projesi bünyesinde konumlu 105 m2 dükkanın 1.750.000 TL bedelle satılmakta olduğu bilgisi alınmıştır. (16.667 TL/m2)
Emsal 7
Cihan Emlak, 0 543 228 70 03: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan halen inşası devam etmekte olan Delta Deluxe projesi bünyesinde konumlu 45 m2 dükkanın 750.000 TL bedelle satılmakta olduğu bilgisi alınmıştır. (16.667 TL/m2)
Emsal 8
Turkuaz Emlak, 0 212 853 07 17: Innovia 2 bünyesinde yer alan Cadde üstünde konumlu 60 m2 dükkanın 990.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (16.500 TL/m2)
Emsallerin Değerlendirmesi
Emsaller taşınmaz ile aynı site içinde ve yakın bölgede yer alan inşası devam etmekte olan benzer özelliklere sahip Delta Deluxe bünyesinden seçilmiştir.

17. FOTOĞRAFLAR

A ÇARŞI 1. GİRİŞ 2 NOLU BB



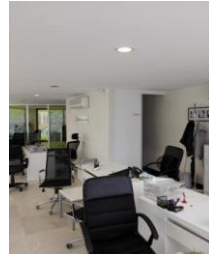
A ÇARŞI 1. GİRİŞ 10 NOLU BB



A ÇARŞI 1. GİRİŞ 16 NOLU BB



A ÇARŞI 1. GİRİŞ 19 NOLU BB



B ÇARŞI 2 NOLU BB



B ÇARŞI 6 NOLU BB



E ÇARŞI 12 NOLU BB



E ÇARŞI 23 NOLU BB

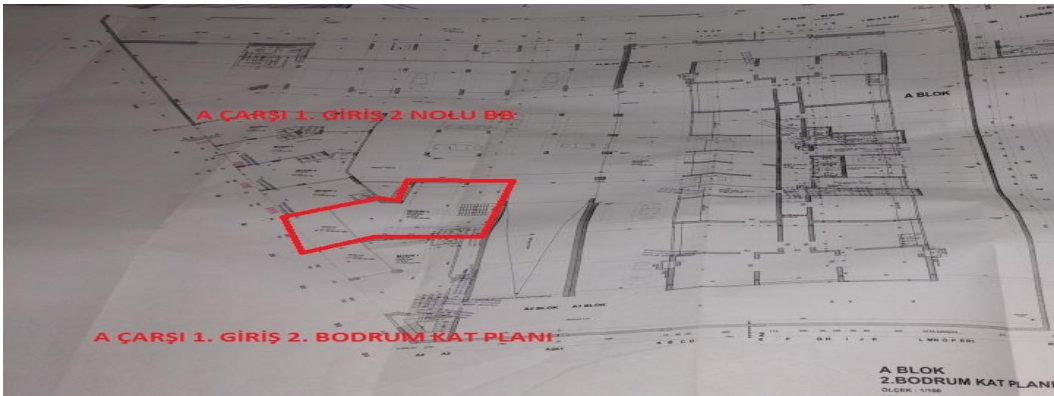
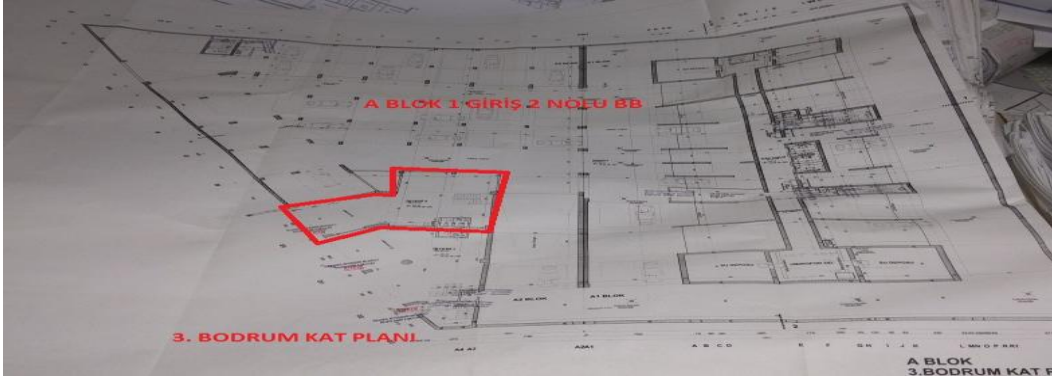
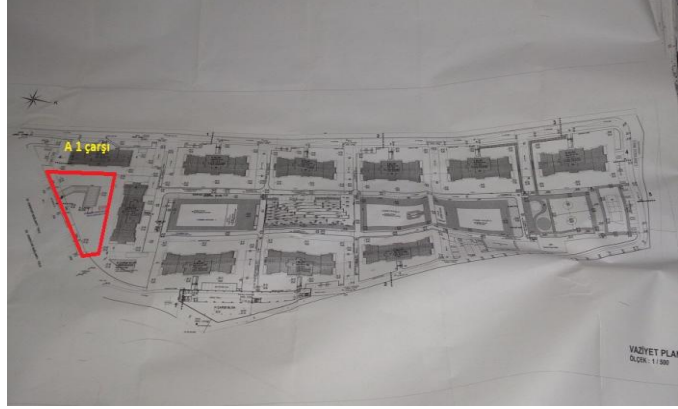


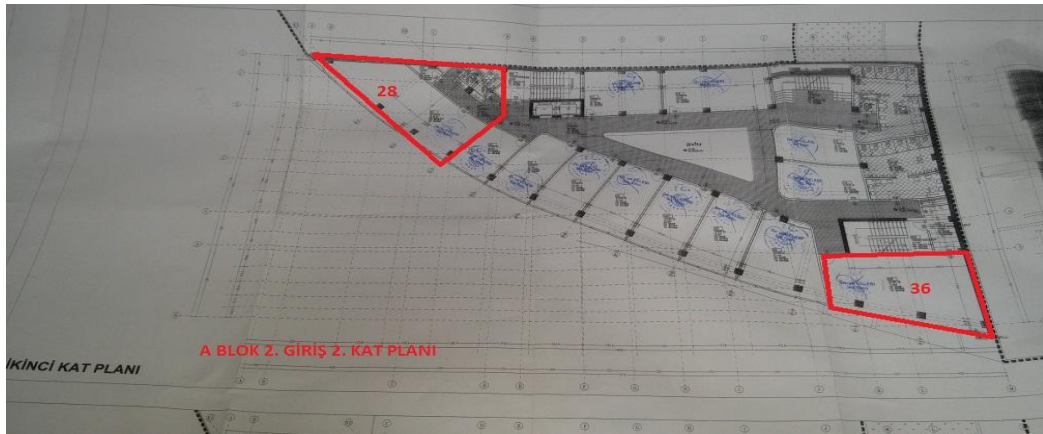
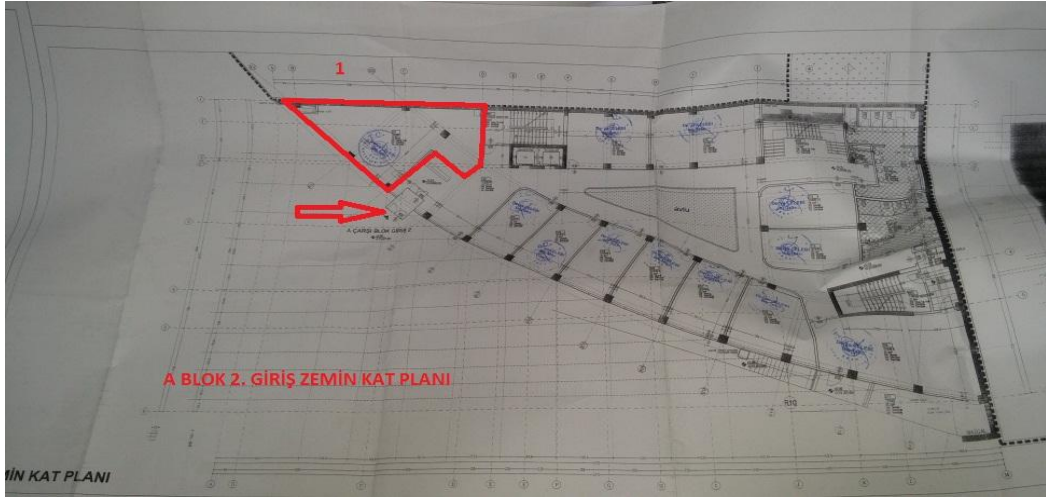
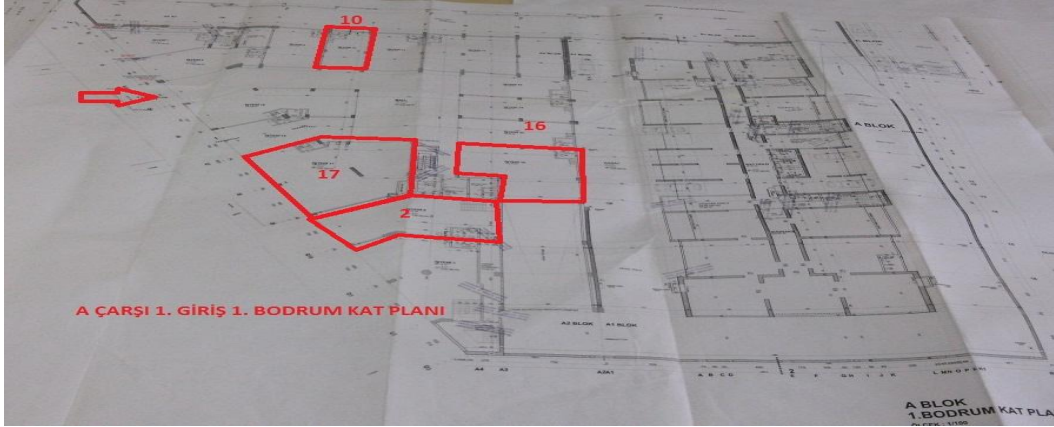
G ÇARŞI



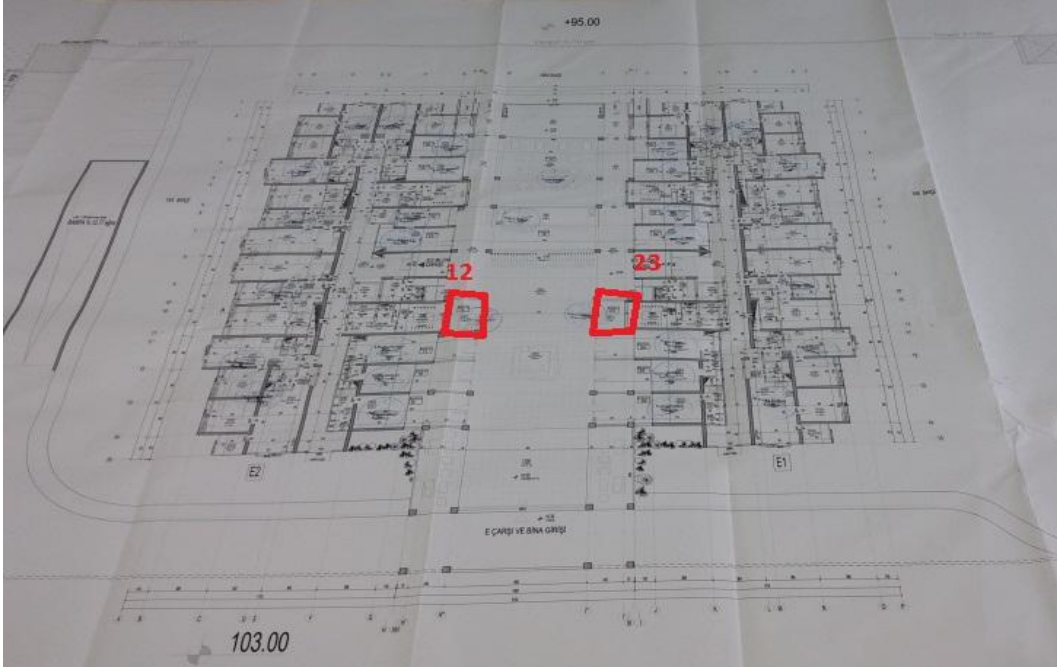
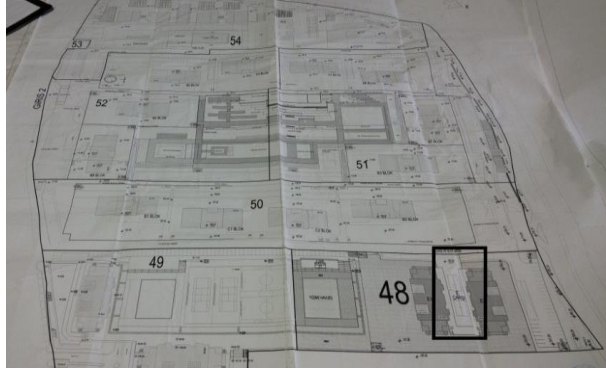
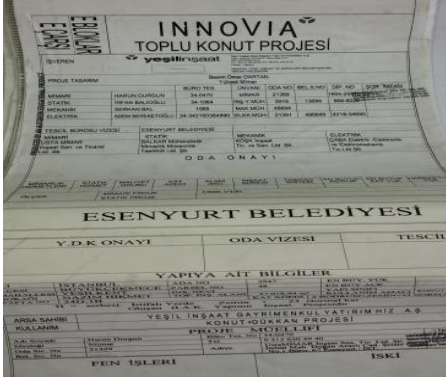
A ÇARŞI 1 VE 2 GİRİŞ

YAPININ SAHBI	YESİL GYO									
KULLANMA AMAÇI	KONUT+ÇARŞI+SOSYAL TESİS									
ARSAHIN										
İLİ	İLÇESİ	BELDE	KOYU	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU		
İSTANBUL ESENYURT								2943	38	
BELGE UYG. ESASLARINA GÖRE YAPININ										
İNŞAAT İZİNİ	STATİK İZİNİ	MALİYET İZİNİ	KAT İZİNİ	ALAN İZİNİ	İNŞAAT TASHİHİ İZİNİ	EN BÜYÜK HAREKETLİLİK İZİNİ	YER İZİNİ	YER İZİNİ	YER İZİNİ	YER İZİNİ
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
OLÇEK MİMARİ UYGULAMA PROJESİ 1/500, 1/100										
MİMARİ PROJE										
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE... TARİHİ VE... SAYILI İMAR DURUMUNA İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HUKUKLARINA GÖRE TARAFIMIZDAN TASTIK OLUNUR.										
ESENYURT BELEDİYESİ					PROJE NO					
İMAR VE PLANLAMA MUD.										
STATİK PROJESİNİ KONTROL EDENİN ADI SOYADI İMZASI			İNŞAAT PROJESİNİ KONTROL EDENİN TASTIK EDENİN ADI SOYADI İMZASI VE RESMİ MÜHÜRÜ			RAPORTÖR MURİS BURU İB				
F. B. B. B.			F. B. B. B.			F. B. B. B.				







E ÇARŞI



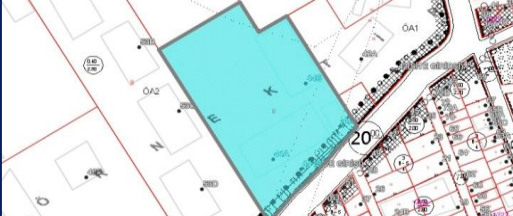
İMAR DURUMU




P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D244C	2945	35	8850,48 m ²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



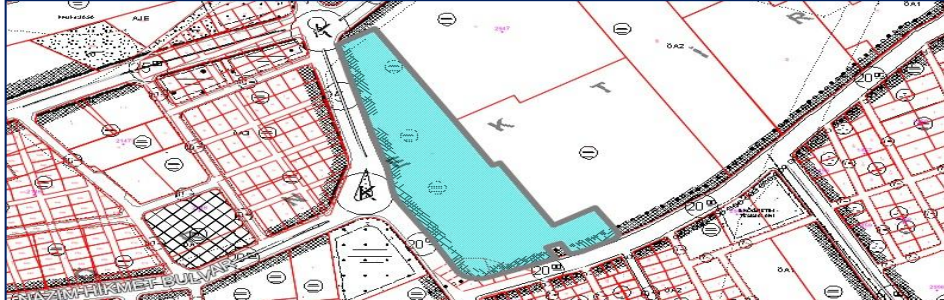
P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1B	2947	48	10806,85 m ²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1B	2947	49	12359,44 m ²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1B	2947	51	25090,13 m ²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.



P. Tasdik Tarihi	13.09.2013	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,40
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	2,50 (2,50)
Mer'i İmar Planı	İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ TEM GÜNEYİ 6. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı
İlçesi	ESENYURT	Ön Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Arka Bahçe Mesafesi	Plan Notu
Mahallesi	ESENYURT	Yan Bahçe Mesafesi	Plan Notu	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F21D24D1A	2947	54	22410,75 m ²	1/1000 UIP : KONUT ALANI.