

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2018_187_RVZ)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



**Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi,
2945 ada 59 parsel, Esenyurt/İSTANBUL
"Innovia 4 Projesi
(6.653 Adet Konut – 175 Adet İşyeri)**

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

- 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
- 1.2 UYGUNLUK BEYAN

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER

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

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

- 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
- 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEYİNE 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 BÖLÜNÜMÜŞ 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 itibarı 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 Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhütü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- _ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- _ Raporunda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- _ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- _ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- _ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- _ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- _ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- _ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- _ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- _ Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 31.10.2018
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2018_185_İSTANBUL_YEŞİL GYO
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPOR TARİHİ** : Rapor 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.5. RAPORUN KAPSAMI** : Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, 2945 Ada 59 (Eski 49) Parsel, Esenyurt / İSTANBUL adresinde bulunan, Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde yer alan ve yapımı devam eden 6.653 adet konut ve 175 adet işyeri vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa satış değerinin belirlenmesi konusunda gerekli değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Kurulu' nun 03.04.2019 tarih ve 12233903-340.15-E.5194 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.05.2019 tarih, 2018_187_İSTANBUL_YEŞİL GYO_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.
- 2.6. RAPORU HAZIRLAYAN** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 31.10.2018 tarih- 187 nolu
- 2.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.
- 2.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKET TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER:** Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 23.01.2017 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 179 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 2.116.269.448,80.-TL, (İkimilyonyüzonaltibinikiyüzaltmışdokuzliraseksenkuruş), 14.12.2017 tarihinde tanzim edilen 2017_Özel 211 sayılı değerlendirme raporunda; toplam değer KDV hariç 2.158.594.838.-TL (İkimilyaryüzellisekizmilyonbeşyüzdoksandörtbin sekizyüzotuzsekizTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

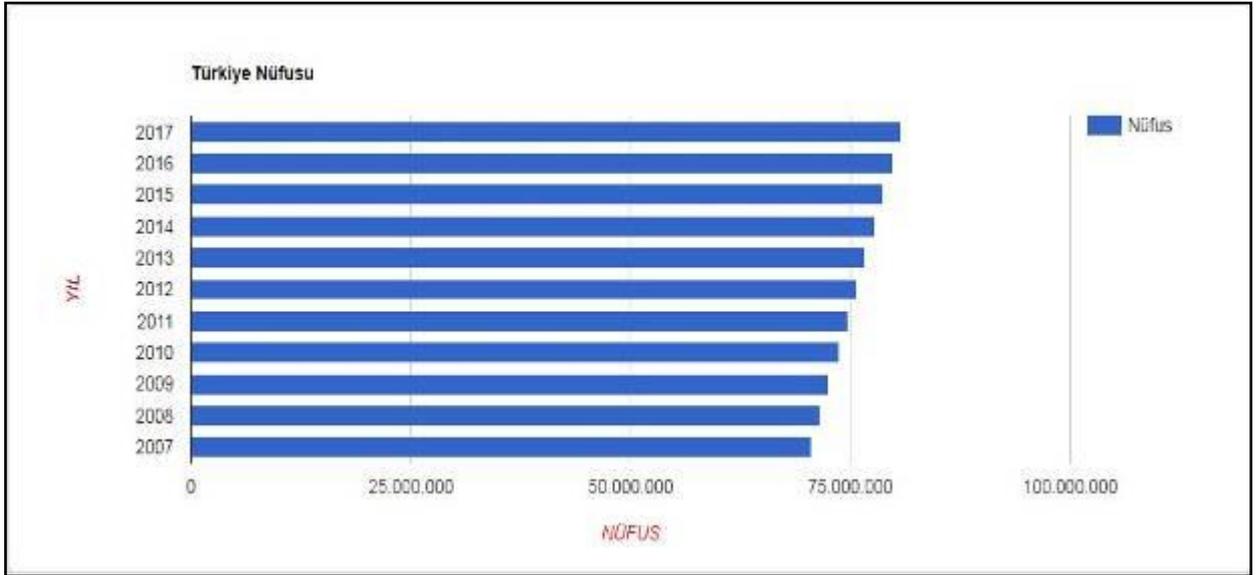
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2017 yılında toplam 80.810.525 kişi olup, bu nüfusun, 40.535.135'i erkek ve 40.275.390' ı kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.650	39.771.221
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

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

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

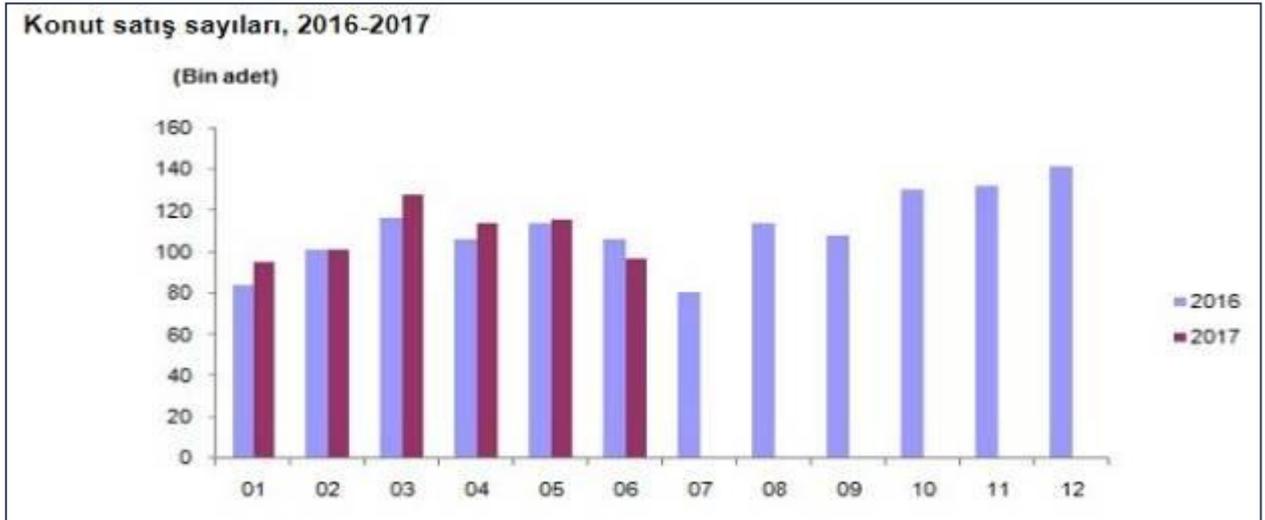
2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmemesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine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

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır. 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki dönemde fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasını ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlenebileceğini ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceğini tahmin ediyoruz. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz.

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

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ



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

15 Temmuz süreci sonrasında atılan adımların 'Beklenti ve Güven Endekslerinde' artışa sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, geçen yılın aynı dönemine göre, 3. Çeyrek'te konut satışlarının artış göstermesi olumlu bir gelişme olarak değerlendiriliyor. Buna göre, 2014 yılı toplam konut satışı 1 milyon 165 bin 381 adet, 2015 yılı toplam konut satışı 1 milyon 289 bin 320 adet iken 2016 yılı 3. Çeyrek'te konut satış rakamı 935 bin 811 olarak raporda yer alıyor. 'Yabancılar tarafından tercih edilen ilk 10 il' başlıklı bölümde; bu yılın ilk 9 ayında Muğla alan olarak, İstanbul ise kişi olarak birinci sırada yer alıyor.

Yabancıların tercih ettiği ilk 10 il; "Muğla 1 milyon 97 bin metrekare, İstanbul 586 bin metrekare, Bursa 398 bin metrekare, Antalya 355 bin metrekare, Sakarya 200 bin metrekare, Adana 196 bin metrekare, Yalova 184 bin metrekare, Aydın 164 bin metrekare, Hatay 160 bin metrekare, Kocaeli 132 bin metrekare" şeklinde sıralanıyor.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



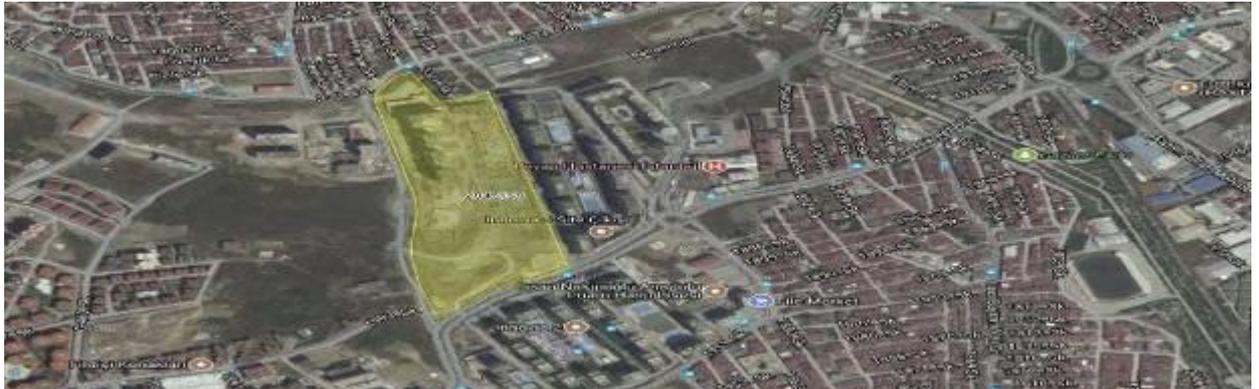
İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı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

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

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.906	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	12.673.836	6.291.763	6.282.073

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 15.029.231 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu olan Innovia 4. Etap projesi dahilindedir. Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan "merkezden uzaklaşma", mekânsal bir sığramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir.

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

Mevcutta: 1. , 2. ve 3. etaptaki tüm dairelerin inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve sitelerde yaşam başlamış (Ticari ünitelerin kaba inşaatları, doğramaları, giydirme cephe imalatları ile ortak alan ince inşaatları tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler içerisindeki ince inşaatlar kullanım amacına göre alıcı tarafından yapılacaktır (2. Etap'ta konumlu 0 Blok'un inşaatına başlanmamıştır). 4. etap inşa halindedir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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

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

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

Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

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

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

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

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

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

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A1 BLOK	Konut	277	31.297,37
A2 BLOK	Konut	416	41.273,56
A3 BLOK	Konut	277	27.574,57
A4 BLOK	Konut	277	28.573,37
A5 BLOK	Konut	277	27.574,57
A6 BLOK	Konut	277	31.297,37
A7 BLOK	Konut	277	31.297,37
A8 BLOK	Konut	277	29.799,17
A9 BLOK	Konut	277	31.297,37
A10 BLOK	Konut	416	41.106,74
B1 BLOK	Konut	305	33.335,04
B2 BLOK	Konut	305	33.335,04
C1 BLOK	Konut	507	54.424,05
C2 BLOK	Konut	327	51.334,00
C3 BLOK	Konut	360	58.365,51
D BLOK	Konut	943	96.145,96
F1 BLOK	Konut	429	41.025,55
F2 BLOK	Konut	429	40.669,15
		6.653	729.805,76

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A	Ticari	6	2.647,07
B	Ticari	28	4.189,58
C	Ticari	3	1.167,64
D	Ticari	24	1.869,29
E	Ticari	1	47,58
F	Ticari	82	9.500,06
G	Ticari	30	5.213,86
H	Ticari	1	1.286,14
		175	26.010,02

SANAT ATOLYESİ-PARLI EVİ	395,76
ÇOCUK KULÜBÜ	279,57
KAPALI HAVUZ-FITNESS	1.799,86
GİRİŞ TAKLARI	506,81
TESİSAT GALERİLERİ	11.545,06
	14.617,06
	770.432,84

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.12.2018 tarihinde saat 09:39 itibarıyla temin edilen ve birer örneği rapor sonunda sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıda belirtilen takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

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

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

Beyanlar Bölümü:

* Diğer (Konusu: Özel Güvenlik Bölgesinde Kalmaktadır.) Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü (20/12/2010 Sayı: 2724) (bila tarih-bila yevmiye)

İrtifaklar Bölümü:

İrtifak: B.TAŞINMAZIN TAMAMINDA 2.178 M2 VE 2.313 M2LİK KISIMLARDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI - İşlemin Yevmiyesi yok (bila tarih-bila yevmiye)

İrtifak: M:301 M2LİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI - İşlemin Yevmiyesi Yok (bila tarih-bila yevmiye)

Şerhler Bölümünde:

* TEK lehine irtifak hakkı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (04/03/2009 tarih-4658 yevmiye)

Beyan: BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 12/04/2017 tarih 2016/2094 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 17/04/2017 tarihli, 25891 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 25/04/2017 tarih 2017/239 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 17/05/2017 tarihli, 33283 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: T.C İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/04/2017 tarih 2016/ 640 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AHMET ÇİFTÇİ İTİRAZIN İPTALİ DAVASI NEDENİYLE) 18/05/2017 tarihli, 33607 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/06/2017 tarih 2017/527 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: malın ayıplı olmasından kaynaklanan) 14/06/2017 tarihli, 40081 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/261 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.16/06/2017 tarihli, 40544 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: T.C.BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/06/2017 tarih 2017/589 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI : LILIA PALANCICA (Hizmetin Ayıplı Olmasından Kaynaklanan Nedeniyle) 04/07/2017 tarihli, 43576 yevmiye, **Kurum Terkin 07/11/2017 tarih, 70923 yevmiye**

Beyan: T.C. BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/06/2017 tarih 2017/750 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 04/07/2017 tarihli, 43601 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/03/2018 tarih 2017/662 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: kat irtifakı kurulması halinde 3. şahıslara devir ve temlikinin önlenmesi için A2 blok 27. kat 408 nolu bağımsız bölüme geçirilecektir.) 06/03/2018 tarihli, 14040 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 29/03/2018 tarih 2016/2094 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 02/04/2018 tarihli, 20221 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/06/2018 tarih 2016/1789 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 06/06/2018 tarihli -35151yevmiye

Beyan: İSTANBUL 9. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/07/2018 tarih 2018/377 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 01/08/2018 tarihli -47734 yevmiye

Şerh: 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 : SAVAŞ KOPIK lehine haciz işlenmiştir. 31/08/2018 tarihli- 52594 yev.

Beyan: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 07/09/2018 tarih 2018/1288 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 10/09/2018 tarihli- 54197 yevmiye

Şerh İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİNE nin 14/09/2018 tarih 2018/1327 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 14/09/2018 tarihli - 55498 yevmiye

Şerh: Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000.TL (Alacaklı :davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü) 18/09/2018 tarihli - 55967 yevmiye

Şerh: Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.832030 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 13400000.TL (Alacaklı : MUHTELİF BORÇLAR) 18/09/2018 tarihli - 56183 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/09/2018 tarih 2018/661 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 19/09/2018 tarihli- 56236 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 8. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/503 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ÖZLEM AKSOY) 24/09/2018 tarihli, 57101 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/656 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ERDEM USTA) 24/09/2018 tarihli, 57107 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 20/09/2018 tarih 2018/636 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI SAMET YILMAZ) 24/09/2018 tarihli - 57147 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 24/09/2018 tarih 2018/676 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ÖZNUR DEMİR ve ŞÜKRÜ DEMİR) 24/09/2018 tarihli- 57339 yev.

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 24/09/2018 tarih 2018/681 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 25/09/2018 tarihli, 57402 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/09/2018 tarih 2018/625 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI MAJED SULEIMAN S ALRADDADI) 28/09/2018 Tarih, 58446 yev.

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/09/2018 tarih 2018/684 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ 2018/684 ESAS) 27/09/2018 tarih, 58087 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/662 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3.KİŞİLERE SATIŞ VE DEVRİNİN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRİ KARARI.) 01/10/2018 tarihli, 58722 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/695 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -Davacı(Orhan SEKMAN)) 01/10/2018 tarihli, 58758 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/648 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 01/10/2018 tarihli, 58773 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/1395 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 01/10/2018 tarihli, 58786 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/1401 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: NECDET ÇAĞLAR) 01/10/2018 tarihli, 58882 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/667 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: TANSU RAMAZAN YİĞİT) 01/10/2018 tarihli, 58894 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/10/2018 tarih 2018/655 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. Kişilere devrinin önlenmesine yönelik tedbir) 03/10/2018 tarihli, 59369 yev.

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 02/10/2018 tarih 2018/1431 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -Davacı Ersin İŞBUĞA) 03/10/2018 tarihli, 59693 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/705 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ZEHRA SEZİN SÜSLER) 03/10/2018 tarihli, 59705 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/10/2018 tarih 2018/712 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI AYŞE ÇELİK) 04/10/2018 tarihli, 59926 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/10/2018 tarih 2018/693 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: MALİN AYIPLI OLMASINDAN KAYNAKLANAN DAVA) 05/10/2018 tarihli 60074 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/10/2018 tarih 2018/682 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -DAVACI : KONCA YAZICI) 05/10/2018 tarihli, 60109 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/10/2018 tarih 2018/1435 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: e. kişilere devir ve temlikinin önlenmesine yönelik) 05/10/2018 tarihli, 60145 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/10/2018 tarih 2018/677 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ŞERAFETTİN AKSU) 05/10/2018 tarihli, 60389 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/698 ESAS sayılı Mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI SERVET YÜĞÜNT) 08/10/2018 tarihli, 60714 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/10/2018 tarih 2018/555 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 08/10/2018 tarihli, 60713 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/683 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 09/10/2018 tarihli, 60785 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/10/2018 tarih 2018/1434 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ÖZLEM KARTAL) 10/10/2018 tarihli, 61085 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/10/2018 tarih 2018/673 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI İPEK KARAN) 10/10/2018 tarihli, 61091 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/10/2018 tarih 2018/9 D.İŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 10/10/2018 tarihli, 61148 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 09/10/2018 tarih 2018/1400 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI EMRE YILMAZ) 10/10/2018 tarihli, 61157 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/662 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:İŞİL ÇALIŞKAN) 11/10/2018 tarihli, 61448 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/667 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:TANSU RAMAZAN YİĞİT) 11/10/2018 tarihli, 61453 yevmiye

Beyan.: BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 10/10/2018 tarih 2018/726 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 12/10/2018 tarihli, 61753 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 15/10/2018 tarih 2018/1416 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: HAMİD GHAFFOORI HASAN AL KHAFAJI KHAFAJI) 16/10/2018 tarihli, 62307 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 4.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 15/10/2018 tarih 2018/484 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16/10/2018 tarihli, 62370 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/10/2018 tarih 2018/1480 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:KUBİLAY ŞUMNULU) 17/10/2018 tarihli, 62602 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/735 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 18/10/2018 tarihli, 63132 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/725 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 18/10/2018 tarihli, 63145 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/678 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI MELEK DURSUN) 19/10/2018 tarihli, 63285 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/1493 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -DAVACI: CÜNEYT ÖZGÜN) 22/10/2018 tarihli, 63633 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/10/2018 tarih 2018/1492 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ÖMER AYANA) 22/10/2018 tarihli, 63788 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/10/2018 tarih 2018/1512 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVALI:NEVİN CİNCİ GERCİK) 22/10/2018 tarihli, 63777 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/763 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 23/10/2018 tarihli, 64093 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/761 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 23/10/2018 tarihli, 64104 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/700 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI NİLAY TARR) 23/10/2018 tarihli, 64184 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/10/2018 tarih 2018/518 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 23/10/2018 tarihli, 64382 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 24/10/2018 tarih 2018/1540 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -DAVACI: MEHTAP OKUTUCU) 24/10/2018 tarihli, 64549 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ 24/210/2018 TARİH 2018/736 ESASsayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 25/10/2018 tarihli, 64755 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2018 tarih 2018/734 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 25/10/2018 tarihli, 65002 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 25/10/2018 tarih 2018/1511 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -DAVACI: MAREM ÖZGÜR) 30/10/2018 tarihli, 65541 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/10/2018 tarih 2018/747 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: NEVİM ŞENOL) 30/10/2018 tarihli, 65563 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 24/10/2018 tarih 2018/1559 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI NESRİN ÖZNALÇIN) 30/10/2018 tarihli, 65572 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/701 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -DAVACI: ADİL YURDDAŞ) 31/10/2018 tarihli, 65941 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/1129 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -DAVALI: SEDA AKPAK ÜNAL) 31/10/2018 tarihli, 65945 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/533 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 31/10/2018 tarihli, 65949 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/535 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: HAKSIZ EYLEMDEN KAYNAKLANAN ZARA NEDENİYLE) 31/10/2018 tarihli, 65950 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 1. İCRA DAİRESİ nin 31/10/2018 tarih 2018/15773 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216478.04 TL bedel ile Alacaklı : -İNNOVIA 3. ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 31/10/2018 tarihli, 66080 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 05/11/2018 tarih 2018/768 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI BİRSEN BOYACI) 06/11/2018 tarihli, 67421 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/11/2018 tarih 2018/757 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 07/11/2018 tarihli, 67961 yevmiye

Şerh: 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 EĞİTİM HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 07/11/2018 tarihli, 67706 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/10/2018 tarih 2018/757 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI: MEHMET DURSUN OKUTUCU) 19/10/2018 tarihli, 63425 yev.

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 07/11/2018 tarih 2018/780 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: HURİYE EROĞLU-KERİM EROĞLU-VİCDAN BOZKURT-ZEYNEP TONYALI 12/11/2018 tarihli, 68872 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/11/2018 tarih 2018/797 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI - İSMAİL KASAR) 14/11/2018 tarihli, 69309 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 14/11/2018 tarih 2018/712 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 15/11/2018 tarihli, 69644 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 15/11/2018 tarih 2018/803 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI SEVİM KURŞUN) 16/11/2018 tarihli, 69939 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/533 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16/11/2018 tarihli, 70069 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/806 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 19/11/2018 tarihli, 70239 yevmiye

Beyan: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/804 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 19/11/2018 tarihli, 70244 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : KÜÇÜKÇEKMECE 1. İCRA DAİRESİ nin 14/11/2018 tarih 2018/15312 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 53491.95 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 3. ETAP SİTE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. 15/11/2018 tarihli, 69657 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/10/2018 tarih 2018/683E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı FİKRET ACAROĞLU) 19/11/2018 tarihli, 70334 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/11/2018 tarih 2018/814 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI ZEYNEP RAHŞAN DOLU) 19/11/2018 tarihli, 70419 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/11/2018 tarih 2018/1602 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:ABDULKADİR ÇOLTU) 20/11/2018 tarihli, 70496 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/761 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI BEYHAN BOYACI) 20/11/2018 tarihli, 70514 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 19/11/2018 tarih 2018/1684 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: TAPU İPTALİ VE TESCİLİ) 20/11/2018 tarihli, 70608 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 20/11/2018 tarih 2018/1627 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 20/11/2018 tarihli, 70602 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/11/2018 tarih 2018/820 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 21/11/2018 tarihli, 70963 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/11/2018 tarih 2018/706 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI EROL KEMAL DAVA SONUNA KADAR DEVREDİLEMEZ SATILAMAZ) 22/11/2018 tarihli, 71126 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/11/2018 tarih 2018/1639 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI FATİH KOCACIK) 22/11/2018 tarihli, 71133 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 3.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/11/2018 tarih 2018/804 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:RUŞEN ARSLAN) 22/11/2018 tarihli, 71383 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/11/2018 tarih 2018/852 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 23/11/2018 tarihli, 71657 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/11/2018 tarih 2018/830 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -DAVALI: BARASH HYUSEIN HYUSEIN) 26/11/2018 tarihli, 71713 yev.

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/11/2018 tarih 2018/804 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI RAMAZAN ÖZTÜRK) 26/11/2018 tarihli, 71792 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 26/11/2018 tarih 2018/1565 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 250000 TL . (Alacaklı : -ORKUN DİZDAR) 27/11/2018 tarihli, 72118 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 06/11/2018 tarih 2018/1594 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 08/11/2018 tarihli, 68094 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/21511E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112500 TL . (Alacaklı : adil yurddaş) 28/11/2018 tarihli, 72378 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 27/11/2018 tarih 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 112000 TL . (Alacaklı : fatma yokarıbaş) 28/11/2018 tarihli, 72388 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 5. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/846 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 0) 30/11/2018 tarihli, 73010 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/11/2018 tarih 2018/830 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapu iptali ve tescili) 30/11/2018 tarihli, 73145 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 29/11/2018 tarih 2018/1704 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tüketicinin açtığı itirazın iptali davası) 03/12/2018 tarihli, 73211 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ nin 29/11/2018 tarih 2018/1752 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapu iptali davası) 03/12/2018 tarihli, 73254 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 30/10/2018 tarih 2018/701E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı adil yurddaş) 03/12/2018 tarihli, 73305 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 16/11/2018 tarih 2018/761E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı beyhan boyacı) 03/12/2018 tarihli, 73319 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/12/2018 tarih 2018/886E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı YİĞİT ENSER dava TAPU İPTALİ VE TESCİL) 04/12/2018 tarihli, 73557 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 03/12/2018 tarih 2018/1406 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: HİZMETİN AYIPLI OLMASINDAN) 04/12/2018 tarihli, 73576 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 04/12/2018 tarih 2018/890E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı nurgül kara dava konusu malın ayıplı olmasından kaynaklanan) 05/12/2018 tarihli, 73887 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 06/12/2018 tarih 2018/16020E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2115535.26 TL bedel ile Alacaklı : KADİR BUZ lehine haciz işlenmiştir. 07/12/2018 tarihli, 74451 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 1.İCRA nin 07/12/2018 tarih 2018/22372 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile TL bedel ile Alacaklı : innovia 3.etap lehine haciz işlenmiştir. 07/12/2018 tarihli, 74701 yevmiye

Şerh: 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. 10/12/2018 tarihli, 74841 yev.

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ tarihli, nin 10/12/2018 tarih 2018/1741E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: davacı ertuğrul günaydın dava konusu tapu iptal ve tescil (23/11/2018 tarihinden sonra konulmuş haciz ve ipoteklerden dolayı satışını engellemek için)) 10/12/2018 tarihli, 74983 yev.

Şerh: 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:ALTUĞ BENGÜLER lehine haciz işlenmiştir. 11/12/2018 tarihli, 75298 yev.

Şerh: 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 : evşen kaya tabak lehine haciz işlenmiştir. 12/12/2018 tarihli, 75618 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/12/2018 tarih 2018/1669 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -DAVACI: YAVUZ AKARSU) 14/12/2018 tarihli, 76095 yevmiye

Şerh: İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 13/12/2018 tarih 2018/1817 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 252882 TL . (Alacaklı : CEYLAN DÖNMEZ) 14/12/2018 tarihli, 76100 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/1703 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:SELMA KACAR) 14/12/2018 tarihli, 76149 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/1691 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -Davacı: Muhammet ÖZTÜRK) 17/12/2018 tarihli, 76563 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/853 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -Davacı: Ayşe ÖZTÜRK) 18/12/2018 tarihli, 76678 yevmiye

Şerh: 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 doğan lehine haciz işlenmiştir. 18/12/2018 tarihli, 76642 yevmiye

Şerh: İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 12/12/2018 tarih 2018/42208 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12920.07 TL bedel ile Alacaklı:EVŞEN KAYA TABAK lehine haciz işlenmiştir.18/12/2018 tarihli,76686 yev.

Şerh: İcrai Haciz:BAKIRKÖY 2.İCRA DAİRESİ nin 17/12/2018 tarih 2018/21739 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11283.58 TL bedel ile Alacaklı:yasemin altın akbay lehine haciz işlenmiştir.19/12/2018 tarihli,77021 yev.

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 6.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/12/2018 tarih 2018/888 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) 21/12/2018 tarihli, 77860 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/12/2018 tarih 2018/1845 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:FATİH ÜÇDAL) 24/12/2018 tarihli, 78002 yevmiye

Şerh: İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 21/12/2018 tarih 2018/1867 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:NINA AYDIN) 24/12/2018 tarihli, 78059 yevmiye

İpotek Bölümünde:

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 4542/2232860 hisse üzerinde; 612.000.000,00 TL tutarlı, % 36 faizle, 1.0 dereceden, 26.04.2016 tarih, 27581 sayılı ipotek kaydı

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; 2945 Ada, 59 Parselin Uygulama İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 05.06.2018 tarih, 1838 sayılı 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.	
ESENKYURT 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) Teke: 0,40 3) Yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe alan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m ² 'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir. 4) Topulaştırma yapılacak konut ve konut+ticaret alanlarında; - Bu plan notu konut ve konut fonksiyonları 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 olacak şekilde kamusal amaçlı kentel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bütüncül 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 yapılacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında gözmlenecektir. - Topulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edip, Böyükşehir 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 edilmez. 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 sağlanması ve toplulaştırma sonucu; - Parsel büyüklüğünün 5000 m ² ile 10000 m ² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5, - Parsel büyüklüğünün 10000 m ² ile 15000 m ² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %10, - Parsel büyüklüğünün 15000 m ² ile 20000 m ² arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %15, - Parsel büyüklüğünün 20000 m ² ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu planda belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %20 arttırılır.	

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

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

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

BEDAŞ lehine olan kira şerhi ve TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı taşınmazların devredilebilmesine 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.

BEDAŞ lehine olan kira şerhi ve TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine 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 GYO portföyüne alınmasına 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 taşınmazın konumlu olduğu 2945 ada, 59 (E:49) nolu parsel için 27.03.2014 tarih ve 2014/10256 nolu tadilat yapı ruhsatı ve 30.12.2016 tarih ve 2016-31801 sayılı yeni tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatından elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 770.432,84 m² 'dir. Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır. Belediye incelemesinde, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durumla karşılaşmamıştır.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

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

İmar Durumu:

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslardan rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parselin 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirtilen alanda kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre yapılaşma şartları, Kaks: 2,50, Taks: 0,40 şeklinde belirlenmiştir.

Esenyurt Belediyesinden alınan bilgiye göre; 2945 Ada, 59 Parselin Uygulama İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 05.06.2018 tarih, 1838 sayılı 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 yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

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

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

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Konutlar için;

Ortalama m2 satış değeri	: 3.897,28 TL
Ortalama m2 kira değeri	: 14,36 TL
Satış Değeri / kira değeri	: 3.897,28 / 14,36 = 271,392 Ay /12 Ay = 22,61 Yıl
Buna göre Kapitalizasyon oranı	: 100 /22,61 = % 4.422 olarak belirlemiştir.

Ticariler için;

Ortalama m2 satış değeri	: 3.738,00 TL
Ortalama m2 kira değeri	: 23,65 TL
Satış Değeri / kira değeri	: 3.738,00 / 23,65 = 158,05 Ay /12 Ay = 13,17 Yıl
Buna göre Kapitalizasyon oranı	: 100 / 13,17 = % 7.593 olarak belirlemiştir.

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

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

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

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

Merkezi bölgede işlek bulvar üzerinde ve E-5 e yakın konumda yer alması,
Faal olarak kullanımda olması,
Yeni yapı olması,
Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları,
Bloklerin 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mert Holding- 0 507 775 96 94; Konu taşınmaza yakın konumda, Mert Life Residence içinde konumlu zemin katta konumlu, 98m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen cadde üzerinde bulunan dükkan 980.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (980.000 TL/98=10.000 TL/m2)

Mert Holding- 0 507 775 96 94; Konu taşınmaza yakın konumda, Mert Life Residence içinde konumlu zemin katta konumlu, 120m2 brüt alanlı olduğu beyan edilen cadde üzerinde bulunan dükkan 1.560.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.560.000 TL/120=13.000 TL/m2)

Sur Gayrimenkul- 0 542 664 42 24; Konu taşınmaza yakın konumda zemin katta konumlu, 120 m2 olduğu beyan edilen cadde üzerinde bulunan dükkan 1.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.500.000 TL/120=12.500 TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda Innovia 1 yani, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 62 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 860.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (860.000 TL/62=13.871 TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda City Forever altında, önay garden karşısında, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 217 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 3.610.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (3.610.000 TL/217=16.636 TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda cadde üzeri, zemin katta konumlu, 222m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 3.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (3.850.000 TL/222=17.342 TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda City Forever projesinde yer alan, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 780 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 13.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (13.000.000 TL/780=16.667 TL/m2)

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda Innovia 1 yakın konumda, cadde üzeri, zemin katta konumlu, 227 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 3.895.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (3.895.000 TL/227=17.159 TL/m2)

Ultra Gayrimenkul - 0 532 392 87 97; Konu taşınmaza yakın konumda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde cadde üzeri, zemin katta konumlu, 150 m2 alanlı 4 odalı olduğu beyan edilen dükkan 2.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (2.100.000 TL/150=14.000 TL/m2)

Misyon Gayrimenkul - 0 530 330 63 09; Konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 114 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaza göre şerefyesi düşüktür. (950.000 TL/114=8.333 TL/m2)

Misyon Gayrimenkul - 0 530 330 63 09; Konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 66 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 1.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (1.100.000 TL/66=16.667 TL/m2)

Marmara Mühendislik Yapı A.Ş. - 0 532 393 58 49; Konu taşınmaza yakın konumda Marmara Concept Residencede yer alan, caddesi üzerinde, zemin katta konumlu, 46 m2 alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 725.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (725.000 TL/46=15.761 TL/m2)

KİRA EMSALLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

Misyon Gayrimenkul - 0 530 330 63 09; Konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 114 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 4.000 TL bedelle kiralıktır. **(35.-TL/m2)**

Misyon Gayrimenkul - 0 530 330 63 09; Konu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzeri, zemin katta konumlu, 66 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 5.000 TL bedelle kiralıktır. **(76.-TL/m2)**

Gayrimenkul Hattı Beylikdüzü Skyport Corner - 0 533 684 28 39; Konu taşınmaza yakın konumda innovia 1 sitesi üstü cadde üzeri City Forever sitesinde, zemin katta konumlu, 227 m2, olduğu beyan edilen dükkan 9.750 TL bedelle kiralıktır. **(43.-TL/m2)**

Selanik Gayrimenkul - 0 533 638 51 42; Konu taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde, zemin katta konumlu, 250 m2 alanlı 2 odalı olduğu beyan edilen dükkan 7.000 TL bedelle kiralıktır. **(28.-TL/m2)**

PDR Gayrimenkul - 0 533 651 26 47; Konu taşınmaza yakın konumda Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde, bodrum 140m², zemin 140m², asma kat 80m² olup brüt, 360 m² alanlı 3 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 9.500 TL bedelle kiralıktır. **(26.-TL/m²)**

Palmiye Real Estate - 0 537 793 77 87; Konu taşınmaza yakın konumda Karden Avençe Residence'de konumlu, cadde üzerinde, zemin 140m², asma kat 80m² olup brüt, 220 m² alanlı 2 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 8.000 TL bedelle kiralıktır. **(36.-TL/m²)**

Sahibinden - 0 533 030 27 23; Konu taşınmaza yakın konumda Fildişi Konakları Sitesi içerisinde konu taşınmazlara göre şerefiyesi daha düşük, zemin katta brüt 100m² alanlı 2 bölümlü olduğu beyan edilen dükkan 1.800 TL bedelle kiralıktır. **(18.-TL/m²)**

Marmara Mühendislik Yapı A.Ş. - 0 532 393 58 49; Konu taşınmaza yakın konumda Marmara Concept Residencede yer alan, caddesi üzerinde, zemin katta konumlu, 46 m² alanlı 1 odalı olduğu beyan edilen dükkan 3.500 TL bedelle kiralıktır. **(76.-TL/m²)**

ARSA EMSALLERİ

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

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

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

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

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

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların değer tespiti bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

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

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Her 2 Yöntem de rapor içeriğinde mevcuttur.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-1'de sunulmuştur. Toplam ~ 2.180.180.786,15.-TL takdir edilen değer tutarıdır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında "Gelir İndirgeme Yöntemi"ne göre değerlendirilmesi EK-2'de sunulmuştur. Toplam ~ 2.169.939.379.-TL takdir edilen değer tutarıdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Ayrıca konu taşınmazlar için bölgede kira değerleri araştırılmış olup, ticari üniteler için kira birim değerlerinin yaklaşık 23,65.-TL/m², konutlar için kira birim değerlerinin 14,36 TL/m² civarında olabileceği tespit edilmiştir. Kira değerleri rapor sonunda tablo olarak sunulmuştur.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

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

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

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 yapılamaz. 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.

BEDAŞ lehine olan kira şerhi ve TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

GYO Tebliği 22-1/c maddesi : "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahiledilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." hükmüne amirdir. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde bulunan şerhler gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO portföyüne "Bina " başlığı altında alınmasına engel değildir.

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 "Proje " 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 370 (Üçyüzyetmiş) sayfadır ve (takyidat belgeleri hariç) düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

~ 915.675.930.-TL (DokuzyüzonbeşmilyonaltıyüzyetmişbeşbindokuzTürkLirası)

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

~ 2.180.180.786.-TL (İkimilyaryüzseksenmilyonyüzseksenbinyediyüzseksenyediTürkLirası)

~ 320.893.244.-EURO (ÜçyüzyirmimilyonsekiyüzdoksanüçbinikiyüzkırkdörtEuro)

~ 358.158.231.-USD (ÜçyüzellisekizmilyonyüzellisekizbinikiyüztuzbirAmerikanDoları)

- **Bitmişlik halinde aylık Toplam Kira Değeri;**

~ 8.266.559.-TL (SekizmilyonikiyüztaltmışaltıbinbeşyüzellidokuzTürkLirası)

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

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

12.EKLER







YAPI RUHSATI

51.0.46 00/0001

YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

7. Adres: Ankara Yolu Kavşağı No: 10-1
Kızılay/06700 ANKARA
Tic. Sic. No: 270943
Mersis No: 08100002709430000000

Formun İçeriği: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun Durumu: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun Tarihi: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun No: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

YAPI RUHSATI

51.0.46 00/0001

YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

7. Adres: Ankara Yolu Kavşağı No: 10-1
Kızılay/06700 ANKARA
Tic. Sic. No: 270943
Mersis No: 08100002709430000000

Formun İçeriği: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun Durumu: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun Tarihi: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun No: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

YAPI RUHSATI

51.0.46 00/0001

YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

7. Adres: Ankara Yolu Kavşağı No: 10-1
Kızılay/06700 ANKARA
Tic. Sic. No: 270943
Mersis No: 08100002709430000000

Formun İçeriği: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun Durumu: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun Tarihi: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

Formun No: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

YAPI RUHSATI

51.0.46 00/0001

YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL
YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

7. Adres: Ankara Yolu Kavşağı No: 10-1
Kızılay/06700 ANKARA
Tic. Sic. No: 270943
Mersis No: 08100002709430000000

Formun İçeriği: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

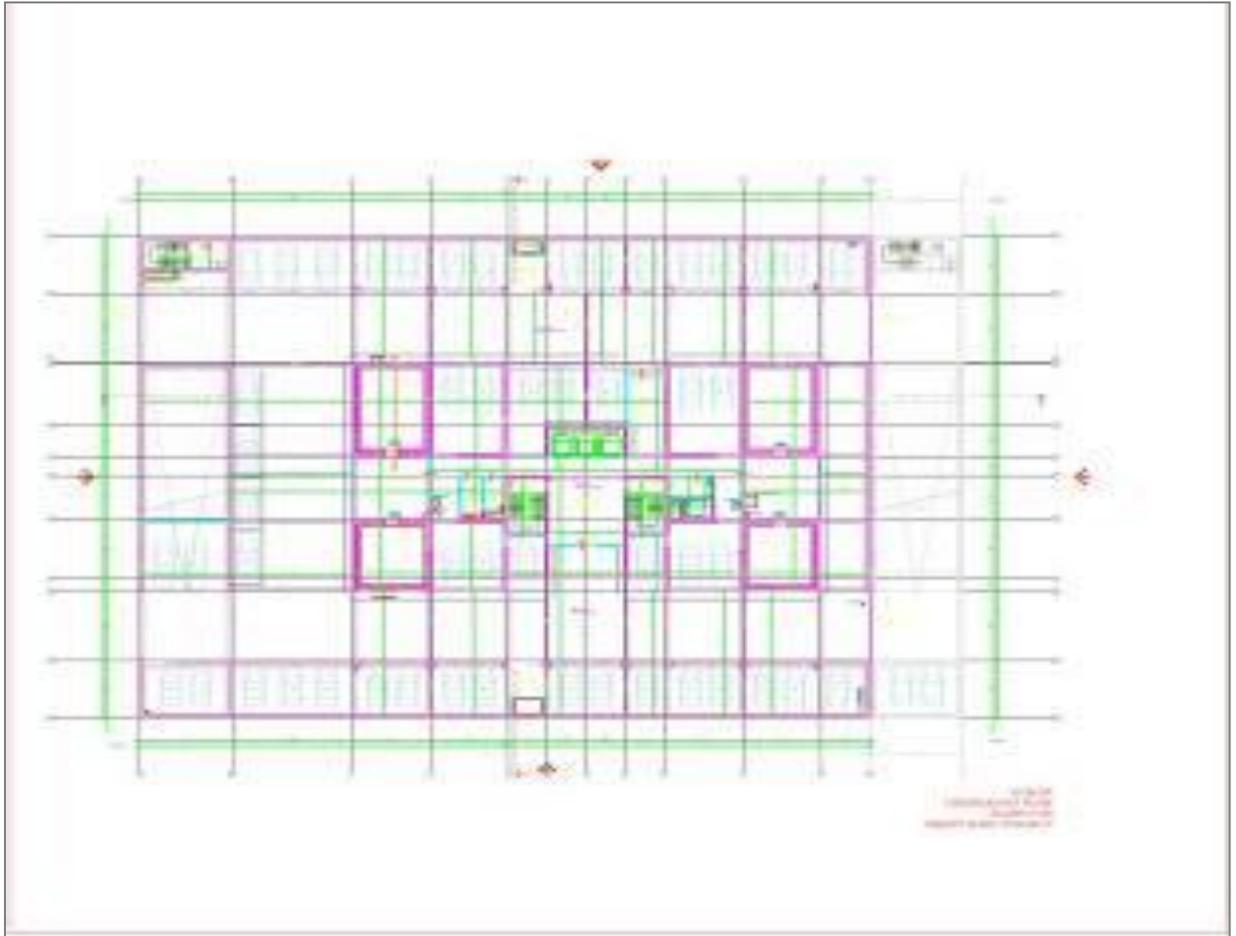
Formun Durumu: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

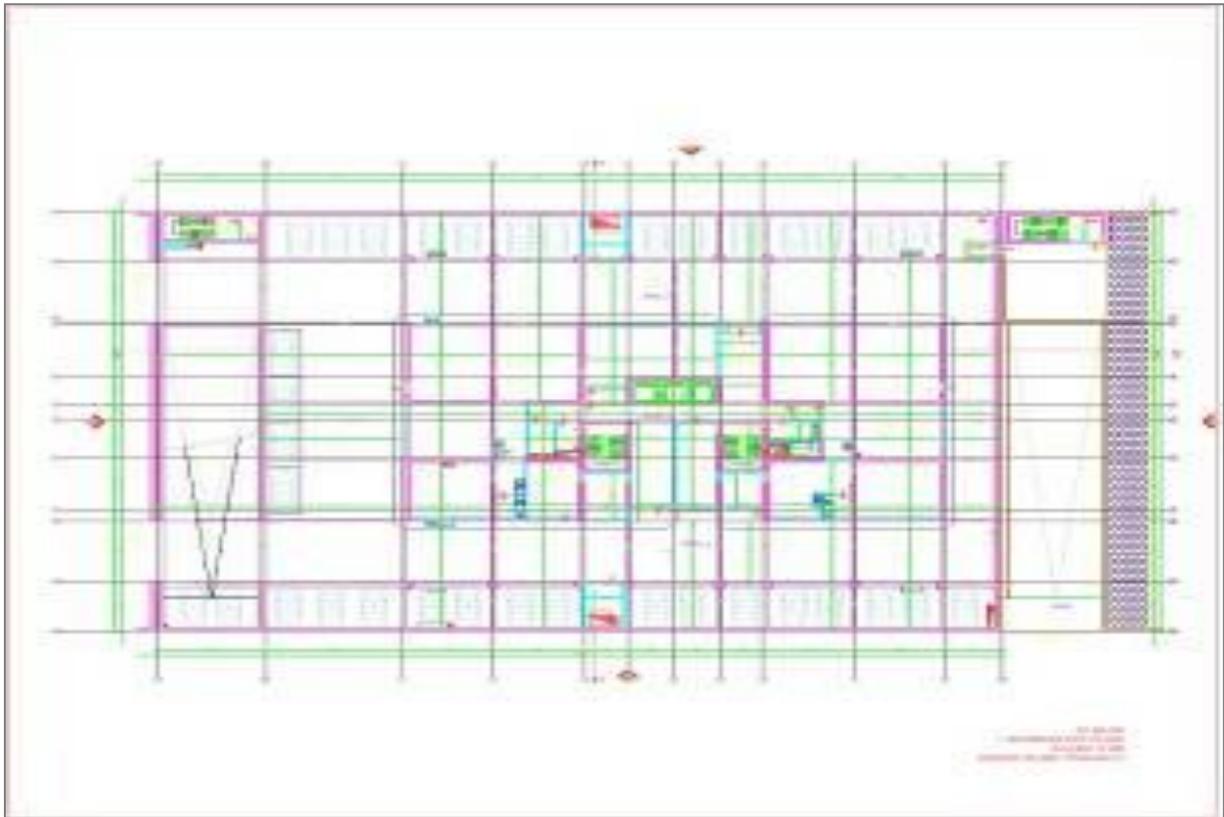
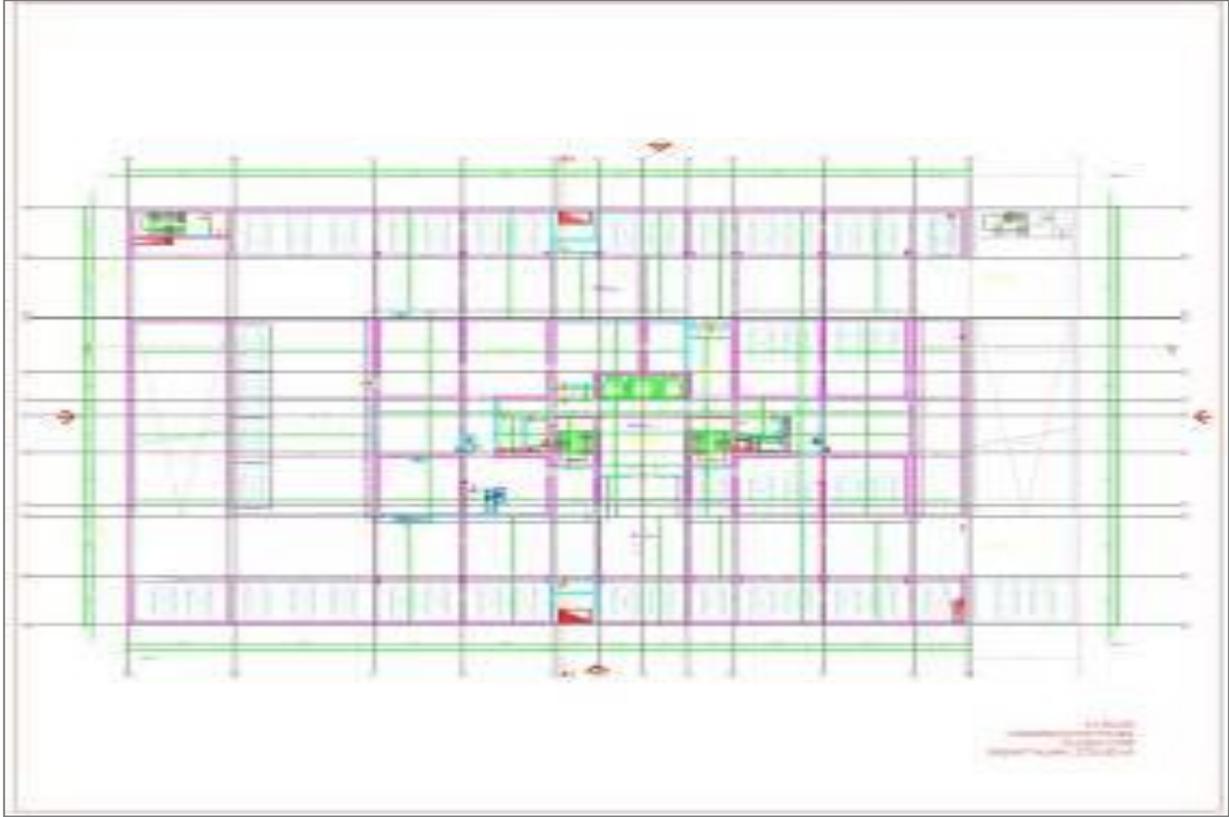
Formun Tarihi: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

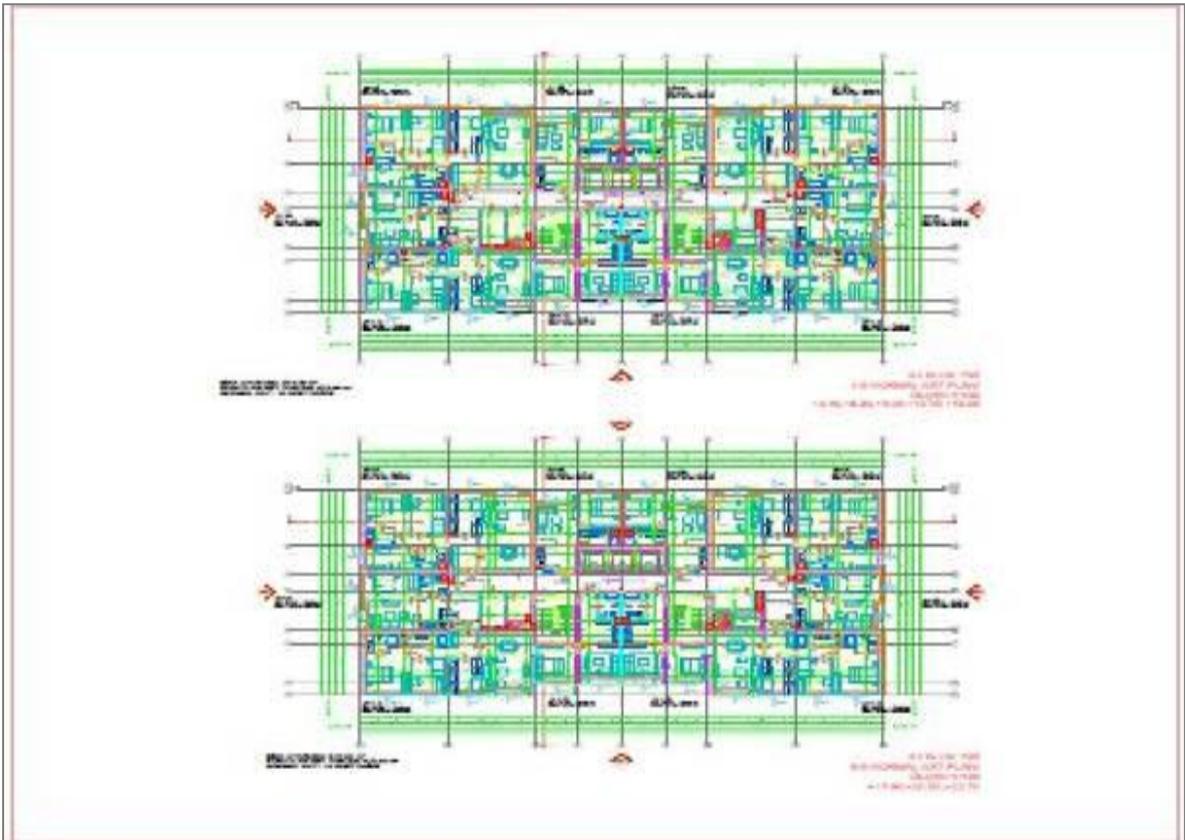
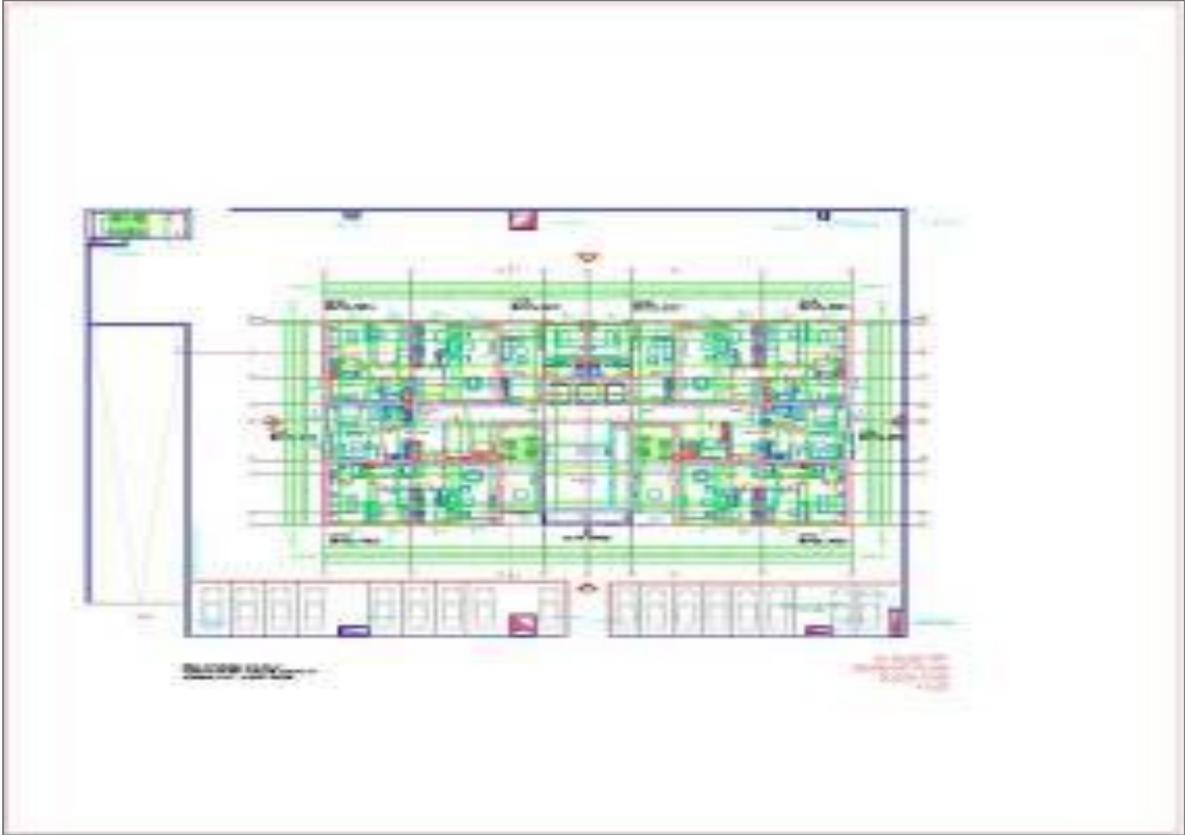
Formun No: 1. Genel Bilgiler, 2. Teknik Bilgiler, 3. Ekler, 4. Diğer Bilgiler

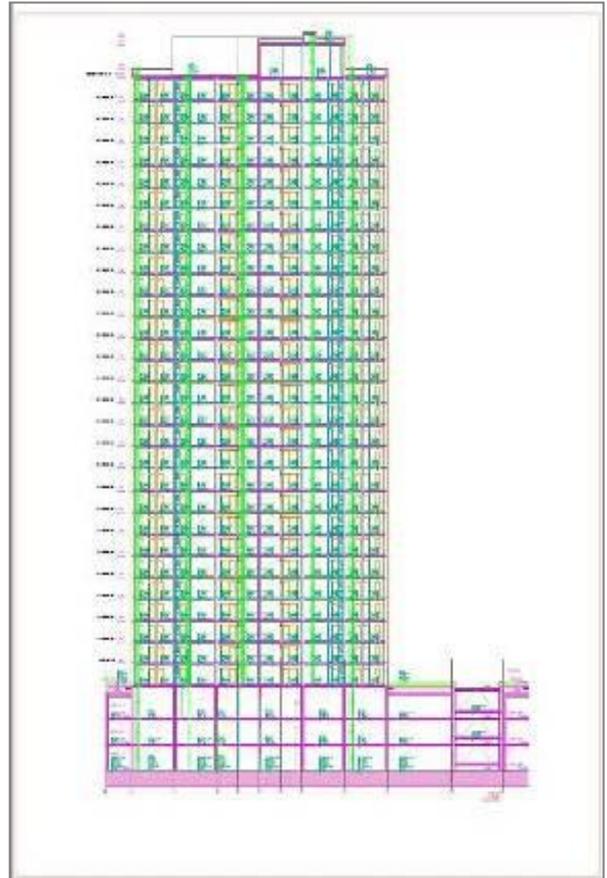
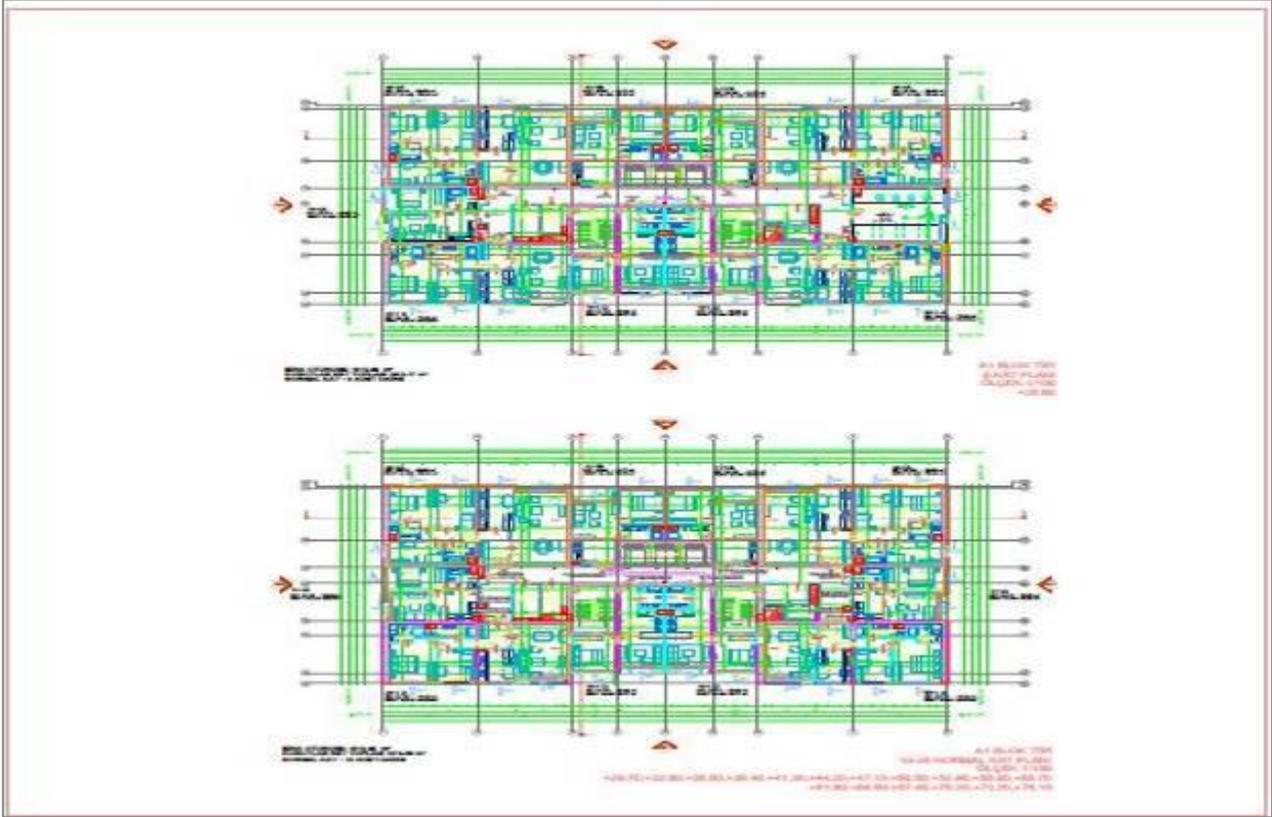
The image shows two pages of a construction permit application form titled "YAP RÜHSATI". The form is for the company "YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş.". The date "21.12.2016" is written at the top. The form contains various sections for project details, site information, and technical specifications, with some handwritten notes and signatures.

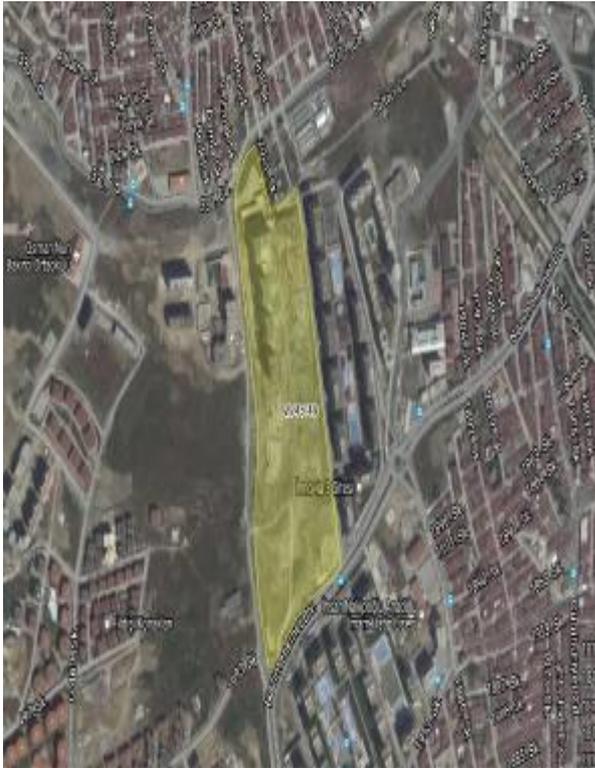
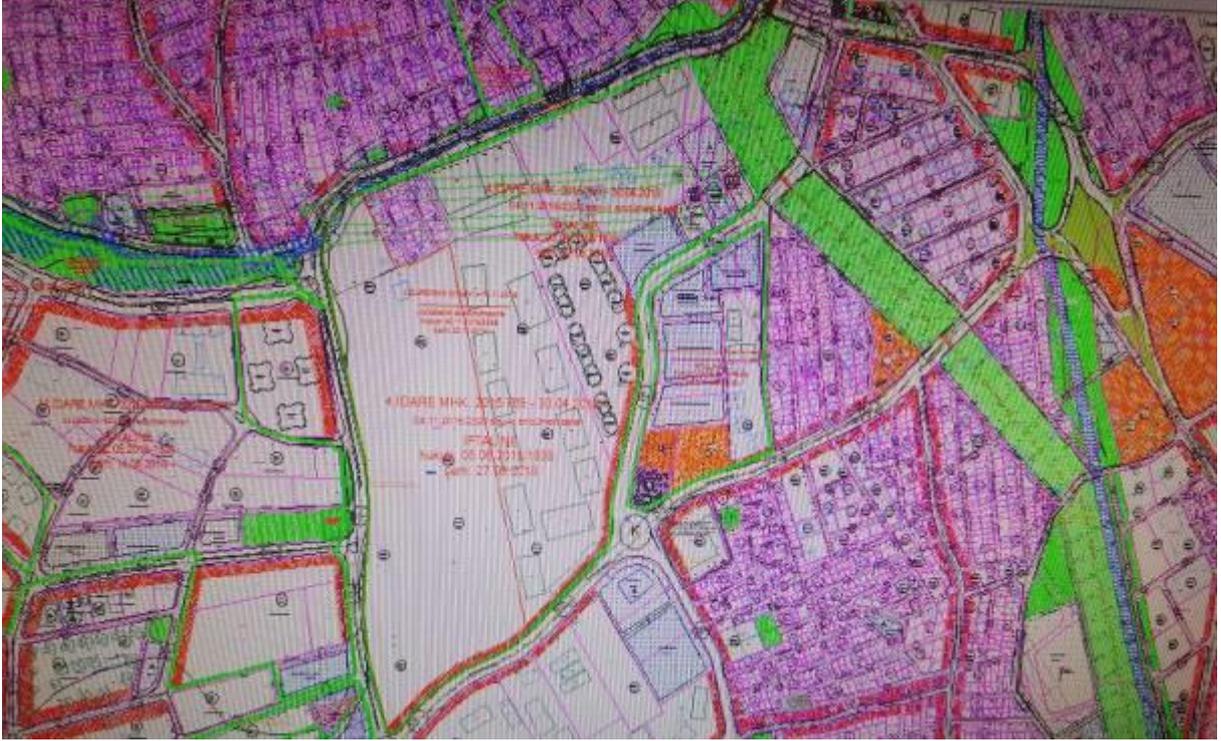
The image shows a single page of a construction permit application form titled "YAP RÜHSATI". The form is for the company "YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİC. A.Ş.". The form contains various sections for project details, site information, and technical specifications, with some handwritten notes and signatures.











GYO YAZISI



Tarih:26.12.2018

DE-GA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

İstanbul İli, Esenyurt ilçesi ,2945 Ada, 59 Parselde yer alan Gayrimenkul üzerine, HALKBANK A.Ş. lehine, 26.04.2016 tarihli, 27581 yevmiye numaralı, 612.000.000,00 TL tutarındaki ipotek, Şirketimiz ile yukarıdaki belirtilen tarihte ve adı geçen banka arasında akdedilen krediler proje finansmanı için tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

Yaşar ALTIPARMAK Cengiz DİLLİ

YEŞİLGYO
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yılın Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Çekirgeköy Zeytinburnu 34020 İSTANBUL
T: 0212 709 3745 F: 0212 353 0909 Web: www.yesilgyo.com Davutpaşa VD 4700032861
www.yesilgyo.com Çiğdem Sok. Sarıyeri, 265 115. Tels. 01 FL
Davutpaşa Vng. Çiğdem 477 000 051

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

