



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(İnnovia 2 Sitesi – İnşa Halinde 67 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020/1234

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	20
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	21
11.1.	İMAR DURUMU.....	21
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	23
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	23
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	23
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	23
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	27
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	27
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	29
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	29
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ:	31
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	34
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	36
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	41
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	49
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ.....	49
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)	50
14.	AÇIKLAMALAR.....	51

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	52
16. DEĞERLENDİRME.....	53
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	53
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	54
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	55
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	57
18. FİYATLANDIRMA.....	58
18.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	58
18.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	61
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	72
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	72
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	73
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	73
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	73
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	73
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	73
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	73
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	74
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	74
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	74
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	74
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	75
20. SONUÇ.....	76

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 2 Sitesi, No: 51 (63 Adet Daire ve 4 Adet İş Yeri) <u>Esenyurt/ İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	67 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam/Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2947 Ada 54 nolu Parselde yer alan O Blok 67 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret + Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen inşa halindeki 67 adet bağımsız bölümün (bir kısmında Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin) pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 2 SİTESİNDEKİ (2947 ADA 54 PARSEL) 63 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	16.753.850,-TL
İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 2 SİTESİNDEKİ (2947 ADA 54 PARSEL) 63 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	47.905.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 2 Sitesi, No: 51 (63 Adet Daire ve 4 Adet İş Yeri) <u>Esenyurt/ İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile
MÜŞTERİ NO	442
RAPOR NO	2020/1234
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen inşa halindeki 67 adet bağımsız bölümün (bir kısmında Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin) pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	23.01.2013	31.12.2014	31.12.2015
RAPOR NUMARASI	2012/2726	201/3068	201/3068
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	49.505.000	14.030.000	15.715.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul
TELEFON NO	(212) 709 37 45
FAKS NO	(212) 353 09 09
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.1997
TİCARET SİCİL NO	303536
HALKA AÇIKLIK ORANI	%83,06
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	235.115.706,-TL
FAALİYET KONUSU	Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliye yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2947
PARSEL NO	54
NİTELİĞİ	Dört Blok Betonarme Bina ve Arsası (*)
ARSA ALANI	22.417,50 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Bağımsız bölüm listesi ekte sunulmuştur. İnnovia 2 Projesi içinde yer alan inşası tamamlanmış bloklar için kat mülkiyetine geçiş işlemleri yapılırken, inşai çalışmaları devam eden 2947 ada 54 parsel üzerinde yer alacak olan "O Blok" için de sehven kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmıştır.)

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 28.12.2020 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,

- 11.08.2014 tarih ve 43351 yevmiye ile kayıtlı "KM ne Çevrilmiştir."

Serhler Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,

- Taşınmazlar üzerinde çok sayıda İcrai Haciz, İhtiyati Haciz, Kamu Haczi gibi serh kayıtları bulunmakta olup tapu kayıtları ekler kısmına eklenmiştir. Bir kısmına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.**

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih- Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 9080134.13 TL bedel ile Alacaklı : SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 31-08-2018 16:41 - 52594	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih 831709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 13400000.00 TL (Alacaklı : davutpaşa vergi dairesi müdürlüğü)	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 18-09-2018 13:47 - 55967	
Serh	Kamu Haczi : DAVUTPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/09/2018 tarih E.832030 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 13400000 TL (Alacaklı : MUHTELİF BORÇLAR)	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 18-09-2018 18:15 - 56183	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 1. İCRA DAİRESİ nin 31/10/2018 tarih 2018/15773	YEŞİL GAYRİMENKUL		Esenyurt - 31-10-2018 14:41 -	

	ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216478.04 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 3. ETAP SITE YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	66080	
Serh	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.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 07-11-2018 10:38 - 67706	
Serh	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)	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 28-11-2018 12:04 - 72388	
Serh	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.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 12-12-2018 16:38 - 75618	
Serh	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.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 18-12-2018 10:52 - 76642	
Serh	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.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 18-12-2018 11:41 - 76686	

3 / 22

Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/42086 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.578.331.85 TL bedel ile Alacaklı : EKSPÖ FACTORİNG A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 19-02-2019 16:23 - 10209	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20240 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6195.93 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 09:59 - 10663	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/17362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 669.37 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 10:04 - 10666	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20244 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8909.32 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 10:07 - 10669	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20246 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8909.32 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 10:17 - 10681	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20245 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6849.30 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI	Esenyurt - 21-02-2019 10:21 - 10684	

4 / 22

	2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ- lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20250 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7945.05 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 10:27 - 10691	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 357.00 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ- lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 10:35 - 10702	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20255 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2252.16 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 10:40 - 10706	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20256 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12754.73 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 10:44 - 10711	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4837.58 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ- lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 10:48 - 10714	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA	YEŞİL		Esenyurt -	

5 / 22

	DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20264 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9468.05 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		21-02-2019 10:56 - 10719	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20273 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7032.45 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖN lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 10:56 - 10720	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20265 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4139.55 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 11:00 - 10724	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20266 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4356.30 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 11:05 - 10732	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6849.23 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 21-02-2019 11:26 - 10754	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20275 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7032.45 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM		Esenyurt - 21-02-2019 11:31 - 10758	

6 / 22

	işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN		
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13939.80 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 11:38 - 10764	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20272 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6849.36 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 11:43 - 10771	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20281 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8351.06 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 11:47 - 10778	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20263 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9468.05 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 11:51 - 10784	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20252 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 339.97 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 11:55 - 10791	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20251 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8307.71 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 12:20 - 10821	

7 / 22

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8307.71 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	10821	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20271 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7032.45 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 12:24 - 10824	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20242 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7160.55 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 12:28 - 10827	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20261 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7079.22 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 13:13 - 10840	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4729.21 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 13:17 - 10845	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20243 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6392.14 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 13:22 - 10848	

8 / 22

Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20241 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6081.22 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 13:27 - 10849	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20233 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28259.44 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 13:31 - 10852	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/20232 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6834.23 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 13:36 - 10853	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2018/17363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1945.35 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 13:43 - 10859	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20234 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 37817.84 TL bedel ile Alacaklı : - INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 13:53 - 10869	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20276 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7681.19 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	Esenyurt - 21-02-2019 13:58 - 10873	

9 / 22

	2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20236 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20050.34 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 14:03 - 10879	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/17360 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 761.57 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 14:09 - 10885	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 19/02/2019 tarih 2018/20235 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20257.07 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 14:31 - 10913	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 27. İCRA DAİRESİ nin 20/02/2019 tarih 2019/474 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16986.79 TL bedel ile Alacaklı : YURDANUR ÇEBİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-02-2019 14:36 - 10917	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 04/04/2019 tarih 2019/4454 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 497886.31 TL bedel ile Alacaklı : MERVE ABDİK lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 05-04-2019 14:45 - 21355	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 13. İCRA DAİRESİ	YEŞİL	Esenyurt -	

10 / 22

	nin 05/04/2019 tarih 2019/3004E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5368.24 TL bedel ile Alacaklı : yüksek durna lehine haciz işlenmiştir.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	05-04-2019 15:18 - 21402	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20269 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8909.16 TL bedel ile Alacaklı : innovia 2 toplu yapı yönetimi lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 11-04-2019 10:02 - 22493	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20267 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 11-04-2019 11:03 - 22527	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20277 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7405.67 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 11-04-2019 11:40 - 22537	
Serh	İcrai Haciz : B.ÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20268E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7890.78 TL bedel ile Alacaklı : innovia 2 toplu yapı yönetimi lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 11-04-2019 13:13 - 22566	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20279 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5149.71 TL bedel ile Alacaklı : inovia 2 toopluyapı yön lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 11-04-2019 14:03 - 22594	

11 / 22

		ŞİRKETİ VKN		
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20259 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5847.82 TL bedel ile Alacaklı : innovia 2 toplu yapı yön lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 11-04-2019 14:15 - 22607	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 12.İCRA DAİRESİ nin 12/04/2019 tarih 2019/15463 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 250000 TL . (Alacaklı : T HALK BANKASI A.Ş)	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 15-04-2019 11:26 - 23138	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20278 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1367.68 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 18-04-2019 09:28 - 24037	
Serh	İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 18/04/2019 tarih 2019/7947 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 138000 TL . (Alacaklı : NAIL SEVİM)	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 22-04-2019 11:06 - 24730	
Serh	Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 30/04/2019 tarih 212-11641 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 848075.39 TL (Alacaklı : esenyurt belediyesi)	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 06-05-2019 13:53 - 27472	
Serh	İcrai Haciz : EDİRNE İCAR DAİRESİ nin 06/05/2019 tarih 2019/5545 ESAS sayılı	YEŞİL GAYRİMENKUL	Esenyurt - 06-05-2019 16:21 -	

12 / 22

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24272.22 TL bedel ile Alacaklı : TİMUR ER lehine haciz işlenmiştir.	L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	27650	
Serh	İcrai Haciz : EDİRNE 3. İCRA DAİRESİ nin 06/05/2019 tarih 2019/5544 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21860.98 TL bedel ile Alacaklı : NECLA ER lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 06-05-2019 16:27 - 27657	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 11/06/2019 tarih 2019/8618 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 191646.80 TL bedel ile Alacaklı : LİDER FAKTORİNG AŞ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 12-06-2019 10:33 - 34536	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 11/06/2019 tarih 2019/8617 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 401928 TL bedel ile Alacaklı : lider faktoring lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 12-06-2019 11:13 - 34547	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA DAİRESİ nin 05/07/2019 tarih 2019/13597 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 438378.00 TL bedel ile Alacaklı : SERAY DENİZ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 05-07-2019 13:20 - 40074	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 18/07/2019 tarih 2016/7017 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15000.00 TL bedel ile Alacaklı : RAMAZAN KOÇ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 19-07-2019 11:48 - 42997	

13 / 22

Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 25/07/2019 tarih 2018/20239 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6121.44 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 25-07-2019 16:33 - 44674	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA DAİRESİ nin 25/07/2019 tarih 2018/20249 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4139.55 TL bedel ile Alacaklı : INNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 26-07-2019 10:06 - 44775	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 10. İCRA DAİRESİ nin 25/07/2019 tarih 2019/5667 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27289.42 TL bedel ile Alacaklı : BARIŞ DEMİR lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 26-07-2019 13:10 - 44837	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3. İCRA DAİRESİ nin 22/07/2019 tarih 2019/4209 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 123682.64 TL bedel ile Alacaklı : ALHUSSEIN AYAD SALIM BEN-SALIM lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 26-07-2019 15:17 - 44944	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 5. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2019 tarih 2019/1918 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 346825.10 TL bedel ile Alacaklı : YILNES ALÜMİNYUM GİYDİRME DIŞ CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 12-09-2019 10:36 - 55718	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 16. İCRA DAİRESİ nin 20/09/2019 tarih 2019/12336 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM	Esenyurt - 20-09-2019 16:50 - 58498	

14 / 22

	97088.88 TL bedel ile Alacaklı : Şahin Giray lehine haciz işlenmiştir.	ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ nin 10/10/2019 tarih 2019/219 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 194210.15 TL bedel ile Alacaklı : fatma kılınç lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 15-10-2019 09:51 - 65528	
Serh	Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ TAHSİL ŞEFİĞİ nin 15/10/2019 tarih E.24375 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 1398146 TL (Alacaklı : Esenyurt Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü Tahsi Şefliği)	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 16-10-2019 12:20 - 66050	
Serh	İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 150000 TL .(Alacaklı : özgül baştürk)	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 24-10-2019 11:09 - 68606	
Serh	İcrai Haciz : KÖRFEZ İCRA DAİRESİ nin 06/11/2019 tarih 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901.78 TL bedel ile Alacaklı : kkg özel güvenlik ve eğitim hizmetleri ltd.şti lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 06-11-2019 15:45 - 72096	
Serh	İcrai Haciz : MANİSA 2. İCRA DAİRESİ nin 08/11/2019 tarih 2019/5137 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 192329.00 TL bedel ile Alacaklı : oya doğu lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 08-11-2019 16:10 - 73042	

15 / 22

Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 22/11/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 150000.00 TL bedel ile Alacaklı : ÜNZÜLE BAŞTÜRK lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 25-11-2019 16:54 - 77687	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 9. İCRA DAİRESİ nin 05/02/2020 tarih 2019/36055 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 262490.64 TL bedel ile Alacaklı : refik yıldırım lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 06-02-2020 10:44 - 10956	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 21. İCRA DAİRESİ nin 13/02/2020 tarih 2019/39497 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 291254.26 TL bedel ile Alacaklı : mehmet dursun okutucu lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 13-02-2020 11:41 - 13481	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11.İCRA DAİRESİ nin 12/02/2020 tarih 2018/20789 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 413080.6 TL bedel ile Alacaklı : KANIYE TUNAZ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 13-02-2020 12:01 - 13492	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9.İCRA DAİRESİ nin 21/02/2020 tarih 2020/2649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 329081.03 TL bedel ile Alacaklı : ŞEHMUS YENİAY lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 24-02-2020 11:21 - 16996	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 29.İCRA DAİRESİ nin 16/07/2020 tarih 2020/10952 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 475472.70 TL .(Alacaklı : ÖMER	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	Esenyurt - 16-07-2020 14:28 - 44911	

16 / 22

	BATUR)	ANONİM ŞİRKETİ VKN		
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 29. İCRA DAİRESİ nin 16/07/2020 tarih 2020/10952 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 789592 TL . (Alacaklı : ömer batur)	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 27-07-2020 14:43 - 48588	
Serh	İcrai Haciz : AKYAZI İCRA DAİRESİ nin 06/08/2020 tarih 2020/238 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 76029.53 TL bedel ile Alacaklı : neriman türkbay lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 07-08-2020 11:05 - 51174	
Serh	İcrai Haciz : GAZİOSMANPAŞA 6. İCRA DAİRESİ nin 26/08/2020 tarih 2020/24032 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 511379.74 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA UĞURDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 26-08-2020 12:22 - 58939	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 4. İcra Dairesi nin 26/08/2020 tarih 2020/6875 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 362631.34 TL bedel ile Alacaklı : Faruk Fidan lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 27-08-2020 09:18 - 59376	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 5.İCRA DAİRESİ nin 24/08/2020 tarih 2019/13597 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 438378 TL bedel ile Alacaklı : seray deniz lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 28-08-2020 11:28 - 60065	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA	YEŞİL	Esenyurt -	

17 / 22

	DAİRESİ nin 28/08/2020 tarih 2020/1192 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60603.76 TL bedel ile Alacaklı : SERVET SALGAR lehine haciz işlenmiştir.	GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	31-08-2020 15:20 - 60760	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/09/2020 tarih 2018/39938 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 326361 TL bedel ile Alacaklı : GÜÇLÜ PALABIYIK lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 03-09-2020 10:27 - 62142	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 7.İCRA DAİRESİ nin 01/09/2020 tarih 2020/5252 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 385439.72 TL bedel ile Alacaklı : DERYA KÜÇÜKERBİR lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 03-09-2020 10:34 - 62146	
Serh	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ nin 15/09/2020 tarih 2020/1185 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 35252.40 TL bedel ile Alacaklı : NUSRET SALGAR lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 15-09-2020 12:32 - 66386	
Serh	İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 2.İCRA DAİRESİ nin 02/10/2020 tarih 2020/8815 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 807904.68 TL . (Alacaklı : FEHİME ŞÜMŞET)	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 06-10-2020 13:55 - 74072	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/10/2020 tarih 2018/15958 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67000 TL bedel ile Alacaklı : BİLAL ALPARSLAN lehine haciz	YEŞİL GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM	Esenyurt - 07-10-2020 08:53 - 74344	

18 / 22

	işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : SAKARYA 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/10/2020 tarih 2020/4027 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 342133.49 TL bedel ile Alacaklı : CEMİL BERBEROĞLU lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 07-10-2020 12:08 - 74470	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 7. İcra Dairesi nin 12/10/2020 tarih 2020/3720 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 317157.87 TL bedel ile Alacaklı : Muhammet Samet Yaşar lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 12-10-2020 15:10 - 76122	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/10/2020 tarih 2020/1299 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 94324.02 TL bedel ile Alacaklı : YOUSUF H A M ABDULLAH lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 13-10-2020 08:48 - 76307	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/10/2020 tarih 2020/9075 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 695779.04 TL bedel ile Alacaklı : İSMAİL DIRİCAN lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 15-10-2020 12:50 - 77453	
Serh	İcrai Haciz : Çatalca İcra Dairesi nin 11/11/2020 tarih 2020/2202 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26001.13 TL bedel ile Alacaklı : İbrahim Köksal Çankaya lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 12-11-2020 12:53 - 85840	
Serh	İcrai Haciz : GAZİANTEP İCRA DAİRESİ nin 17/11/2020 tarih 2020/71025 ESAS	YEŞİL GAYRİMENKUL		Esenyurt - 17-11-2020 17:12 -	

19 / 22

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27784.96 TL bedel ile Alacaklı : VEDAT KAN lehine haciz işlenmiştir.	L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		87501	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 18.İCRA DAİRESİ nin 04/12/2020 tarih 2020/9026 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 102625.48 TL bedel ile Alacaklı : GÜL ATEŞALP lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 04-12-2020 17:16 - 93579	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 18.İCRA DAİRESİ nin 04/12/2020 tarih 2020/4121 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 221441.61 TL bedel ile Alacaklı : Gül ATEŞALP lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 07-12-2020 12:38 - 93762	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 25. İcra Dairesi nin 07/12/2020 tarih 2020/6300 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 331449.50 TL bedel ile Alacaklı : Ramazan Kocacık lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 08-12-2020 10:34 - 94080	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 16. İcra Dairesi nin 09/12/2020 tarih 2019/1007 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 394020.84 TL bedel ile Alacaklı : Gül Ateşalp lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 09-12-2020 11:06 - 94600	
Serh	İcrai Haciz : Çatalca İcra Dairesi nin 09/12/2020 tarih 2020/2651 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 43784.70 TL bedel ile Alacaklı : Handan Demir lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Esenyurt - 09-12-2020 11:19 - 94638	

Serh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 08/12/2020 tarih 2020/2581 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 188796.96 TL bedel ile Alacaklı : Münevver Özer lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 10-12-2020 09:35 - 94950
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 14/12/2020 tarih 2020/1299 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 94324.02 TL bedel ile Alacaklı : YOUSUF H A M ABDULLAH lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 14-12-2020 15:40 - 96166
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 17/12/2020 tarih 2020/2836 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19421.50 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA DEMİR lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 18-12-2020 15:58 - 97699
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 16. İcra Dairesi nin 20/12/2020 tarih 2019/1007 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 395609.05 TL bedel ile Alacaklı : Gül Ateşalp lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-12-2020 12:06 - 97890
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 08/12/2020 tarih 2019/20673 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 495161.46 TL bedel ile Alacaklı : ABDÜLKADİR CEBECİ lehine haciz işlenmiştir.	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	Esenyurt - 21-12-2020 16:05 - 98215
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 5. İCRA DAİRESİ nin 18/12/2020 tarih 2019/1918 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 399475.08 TL bedel ile Alacaklı : YILNES	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	Esenyurt - 24-12-2020 13:58 - 99448

21 / 22

	ALÜMİNYUM GİYDİRME DIŞ CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN	
--	---	--------------------	--

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yeşil GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre İnnovia 2 Projesi içinde yer alan inşası tamamlanmış bloklar için kat mülkiyetine geçiş işlemleri yapılırken, inşai çalışmaları devam eden 2947 ada 54 parsel üzerinde yer alacak olan "O Blok" için de sehven kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinde halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu 2947 Ada 54 parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut" Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

KAKS: 2,50

TAKS: 0,40 şeklindedir.

Plan Notları:

- Konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den küçük parsellerde hmax:15.50 mt yi geçmemek koşulu ile planda belirlenen bahçe mesafeleri içerisinde simge (ayrık, ikiz, bitişik nizam) yapılaşma düzeni uygulanır. 1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:1.50, 400 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:2.00, 500 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.25, 600 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.50 değerleri aşılamaz.
- Konut, konut+ticaret ve ticaret adalarında ön bahçe mesafesi 3 mt den az olamaz. Ancak imar adasının en az %50 si yapılaşmış olması durumunda 15mt ye kadar olan yollarda (15mt dahil) ön bahçe mesafesi 2 mt den az olmaması koşulu ile teşekküle göre uygulama yapılabilir.15 mt den geniş yollarda ön bahçe mesafesi 3 mt den az olamaz. 20 mt ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 5 mt den az olamaz.
- Konut, konut+ticaret ve ticaret alanlarında yan bahçe mesafesi en az 3 mt dir. Ancak bina cephesinin 6 metreden az olması durumunda yan bahçe mesafesi 2 metreye düşürülebilir.
- Konut, konut+ticaret, ticaret alanlarında arka bahçe mesafesi en az 3 mt dir. Bina derinliğinin 7 metrenin altına düşmesi durumunda arka bahçe mesafesi 1 metreye kadar azaltılabilir.
- Konut alanlarında çatı eğimi bitişik ve ikiz nizamlarda %33'ü, ayrık ve blok nizamlarda %40'i geçemez. Parapet üzerine çatı oturtulamaz.
- Konutlarda sıhhi tesisat projelerinde doğalgaz tesisatının bulunması zorunluluğu vardır.

2947 Ada 54 nolu parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu O Blok inşa edilmediğinden (mahallen su basman kotu seviyesinde) ruhsat belgesi kazanılmış hak olarak nitelendirilmemiştir.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar dosyası incelemesi

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2947 ada 54 parsel toplam 4 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İnnovia 2 Sitesi 2947 ada 48 – 49 – 50 – 51 – 54 nolu parsellerin tamamını oluşturmaktadır. Mahallen yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 2947 Ada 54 Parsel üzerinde konumlu olan O bloğun inşai çalışmalarına başlanmış olup zemin kat seviyesindedir.

Projesine ve ruhsatına göre O Blok hariç projede inşai faaliyetler tamamlanmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede rapora konu proje hakkında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

Ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri;

- 29.09.2017 tarih ve 2017/19452 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiş olup yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
- Ruhsat belgesinden elde edilen bilgilere göre O Blok'un toplam bağımsız bölüm sayısı 284 ve toplam inşaat alanı 41.345,76 m²'dir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Innovia 2 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.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 14.08.2018 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapor konusu 2947 ada 54 nolu parsel 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret 4 Konut Alanı" olarak ayrılan bölgede kalmakta ve Kaks: 2,50; Taks: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir.

2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan O Blok mahallen inşaatı tamamlanmamasına rağmen (ekspertiz günü su basman kotu seviyesinde) projesinde tasarlanan toplam 4 adet blok üzerinden "Dört Blok Betonarme Bina ve Arsası" olarak kat mülkiyeti kurulmuştur. Halihazırda inşa edilmemiş "O" Blok tanımlı yapının da tapu kaydında cins değişikliği yapıldığı görülmüş olup inşa edilmediğinden kazanılmış hak olarak nitelendirilememektedir.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Herhangi bir bilgi bulunmaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede ruhsat alınmış olup yapı kullanma izin belgesiyle alınarak İnnovia 2 Sitesi'nde oturma başlamıştır. Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

11.5.6. Proje Bilgileri

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2947 ada 54 parsellerde 4 bloklu konut + ticari ünitelerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site için kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçiş yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı O Blok inşa aşamasında olup rapor tarihi itibariyle zemin kat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların proje bilgileri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ODA SAYISI	KAT	BRÜT M2
1	O	14	2+1	2	116,20
2	O	18	2+1	2	125,60
3	O	19	3+1	2	150,90
4	O	20	2+1	2	116,20
5	O	34	1+1	2	64,95
6	O	40	2+1	4	125,60
7	O	41	3+1	4	150,90
8	O	42	2+1	4	116,20
9	O	44	1+1	4	64,95
10	O	79	1+1	8	64,95
11	O	80	2+1	8	116,20
12	O	82	2+1	8	125,60
13	O	87	1+1	8	64,95
14	O	88	1+1	8	64,95
15	O	106	2+1	10	125,60
16	O	109	1+1	10	64,95
17	O	110	1+1	10	64,95
18	O	122	1+1	12	64,95
19	O	123	1+1	12	64,95
20	O	124	2+1	12	116,20
21	O	125	3+1	12	150,90
22	O	126	2+1	12	125,60
23	O	128	2+1	12	125,60
24	O	129	3+1	12	150,90
25	O	131	1+1	12	64,95
26	O	132	1+1	12	64,95
27	O	145	1+1	14	64,95
28	O	147	3+1	14	150,90
29	O	148	2+1	14	125,60
30	O	153	1+1	14	64,95
31	O	154	1+1	14	64,95
32	O	167	1+1	16	64,95
33	O	169	3+1	16	150,90
34	O	170	2+1	16	125,60
35	O	172	2+1	16	125,60

36	O	173	3+1	16	150,90
37	O	174	2+1	16	116,20
38	O	175	1+1	16	64,95
39	O	176	1+1	16	64,95
40	O	188	1+1	18	64,95
41	O	189	1+1	18	64,95
42	O	191	3+1	18	150,90
43	O	194	2+1	18	125,60
44	O	221	1+1	21	64,95
45	O	222	1+1	21	64,95
46	O	223	2+1	21	116,60
47	O	224	3+1	21	150,90
48	O	225	2+1	21	125,60
49	O	226	1+1	21	71,43
50	O	227	2+1	21	125,60
51	O	228	3+1	21	150,90
52	O	229	2+1	21	116,20
53	O	230	1+1	21	64,95
54	O	231	1+1	21	64,95
55	O	256	2+1	24	116,20
56	O	259	1+1	24	71,43
57	O	260	2+1	24	125,60
58	O	261	3+1	24	150,90
59	O	262	2+1	24	116,20
60	O	263	1+1	24	64,95
61	O	264	1+1	24	64,95
62	O	267	3+1	25	161,03
63	O	269	4+1	25	249,03
64	O	270	İş Yeri	2. Bodrum	1095,64
65	O	271	İş Yeri	1. Bodrum	1985,99
66	O	283	İş Yeri	Zemin	108,44
67	O	284	İş Yeri	Zemin	385,21
TOPLAM					10207,05

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent (Tapuda Esenyurt) Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde İnnovia-2 sitesi bünyesinde O Bloкта konumlu 67 adet bağımsız bölümdür.

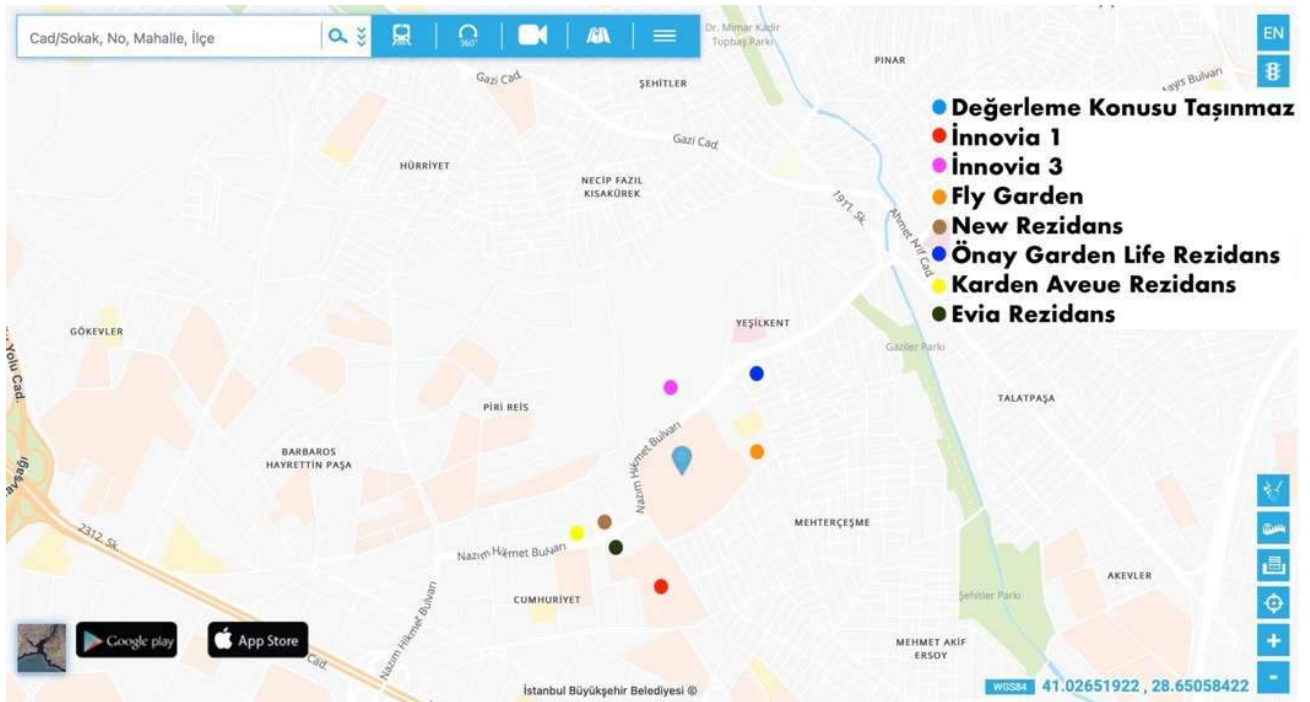
İnnovia 3 karşısında, İnnovia 1 Sitesi'ne komşu durumda yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 3 Sitesi, İnnovia 4 Sitesi, New Rezidans, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Eviva Rezidans, Esenyurt İmam Hatip Ortaokulu, Marmara Park AVM, Önay Garden Life Rezidans ve Fi Tower Sitesi gibi noktalar bulunmaktadır.

Geçmiş dönemde düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede İnnovia 1 Sitesi, İnnovia 3 Sitesi, Fly Garden Sitesi, New Rezidans, Önay Life Rezidans, Karden Avenue Rezidans, Öany Garden Rezidans, Mar-İN Sitesi, Anfa Life Rezidans ve Eviva Rezidans gibi çok sayıda prestijli proje yer almaktadır.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı E-5 Karayolu Bizim Kent Köprüsü Kavşağı ve E-5 Karayolu Haramidere Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmazlar gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmazlar E-5 (D100) Karayolu'na 750 m., Avcılar'a 6,50 km., Büyükçekmece'ye 7 km., Atatürk Havalimanı'na 16 km. (kuş bakışı) mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi/Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. 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.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

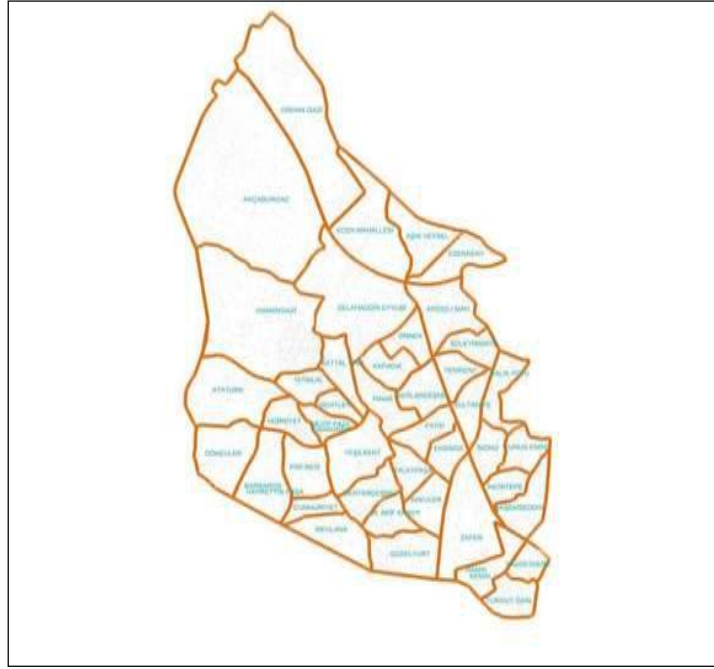
Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Esenyurt İlçesi:

Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Esenyurt'un güneyinde Beylikdüzü, batısında Büyükçekmece, doğusunda Avcılar ve kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 2.770 hektardır. Sınırları dahilinde toplam 43 mahalle vardır. Batısında TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. 2019 yılı nüfus sayımı verilerine göre 954.579 nüfus bulunmaktadır.



Esenyurt Mahalle Haritası / Kadıköy – Beylikdüzü Metrobüs Hattı



İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası



12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyon içerisine girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

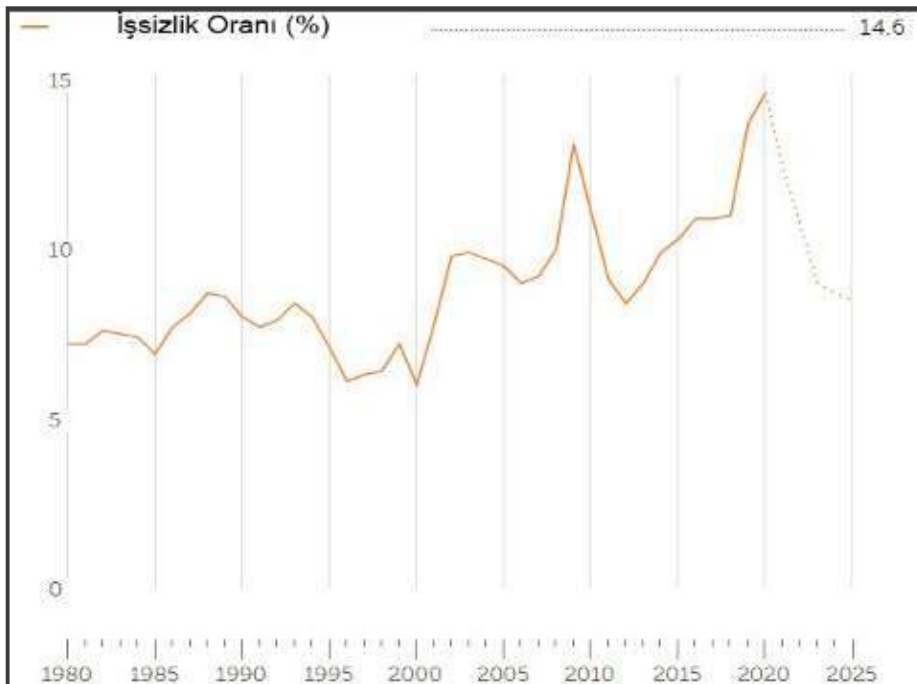
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

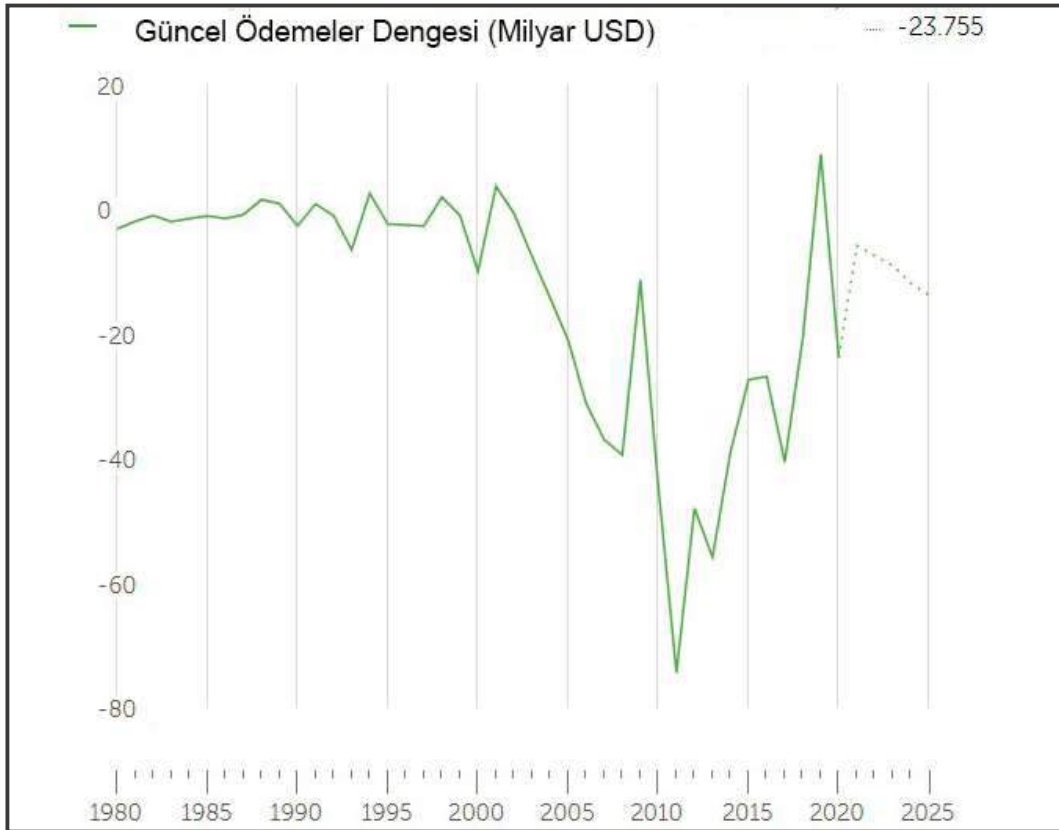
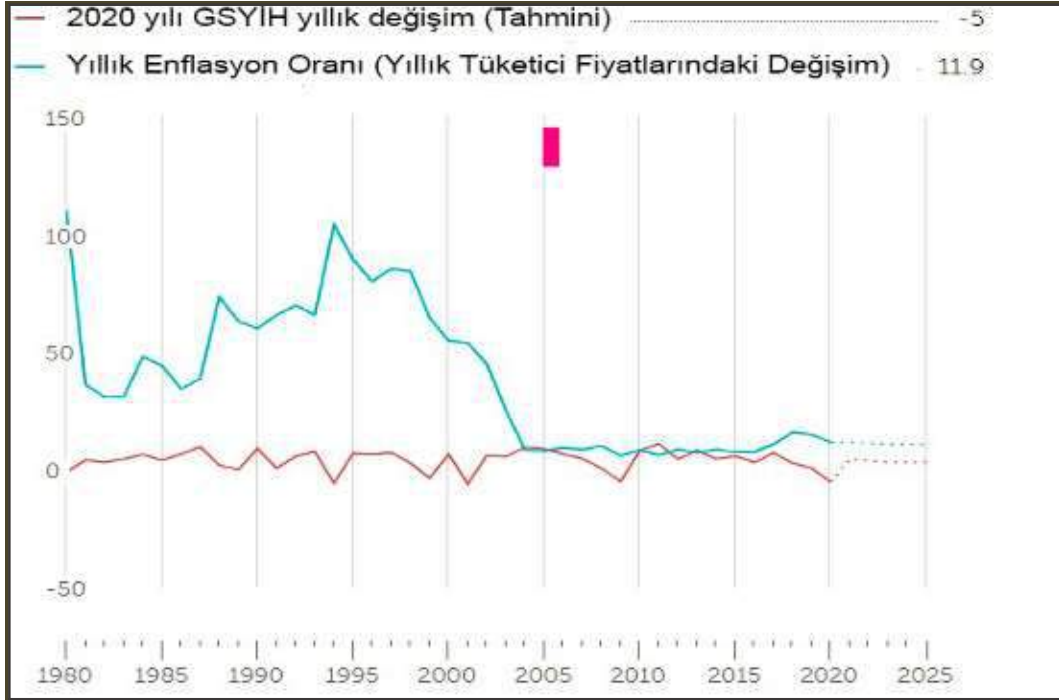
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

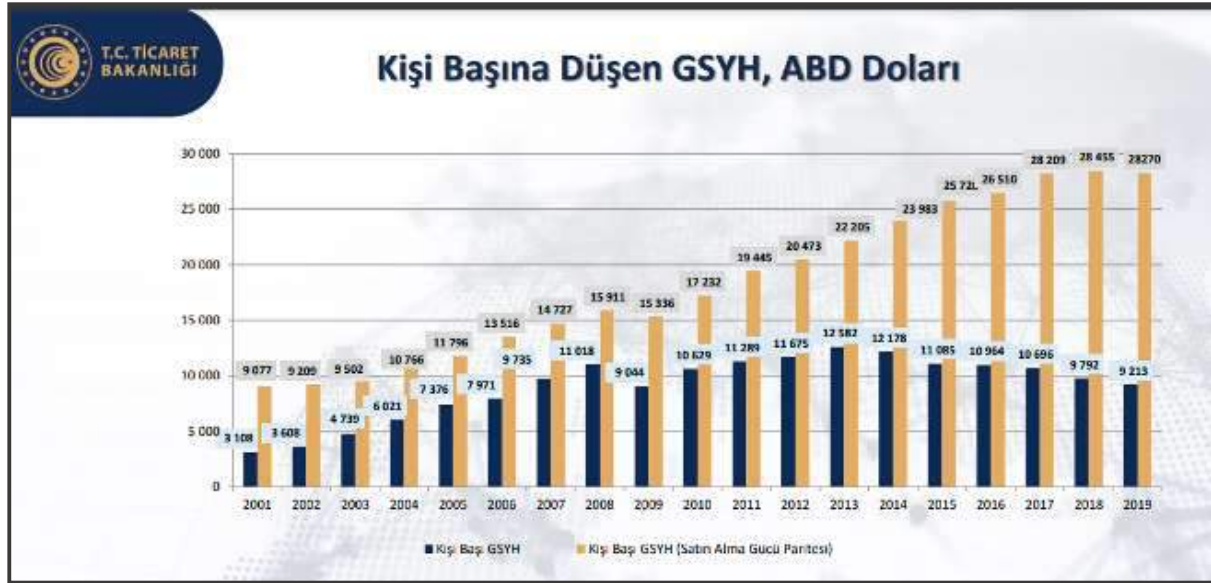
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH, %	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,7	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (Ön İki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

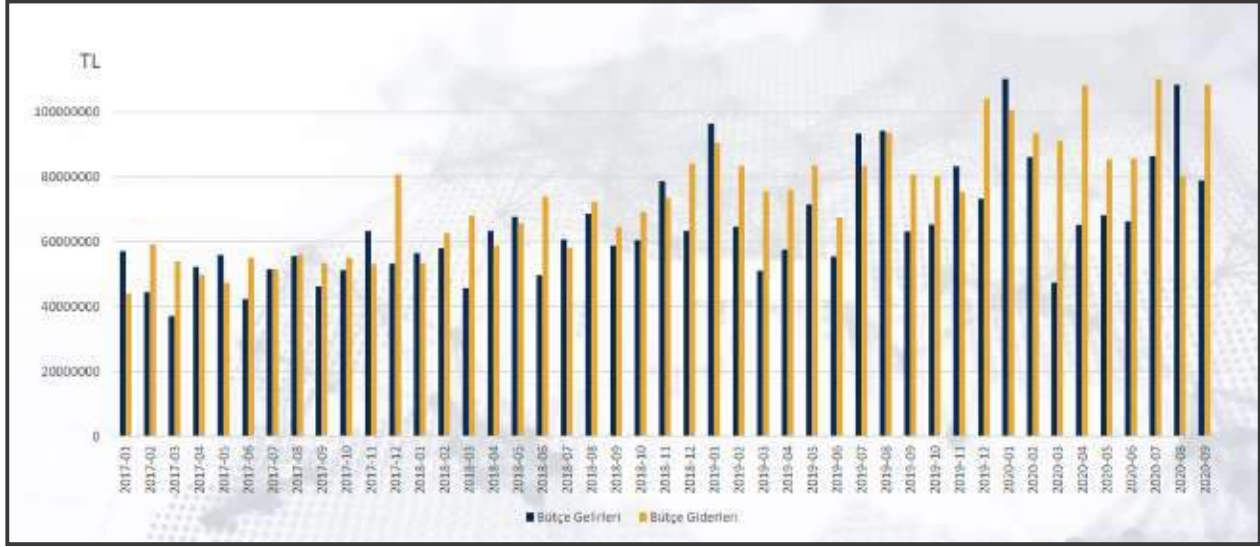
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

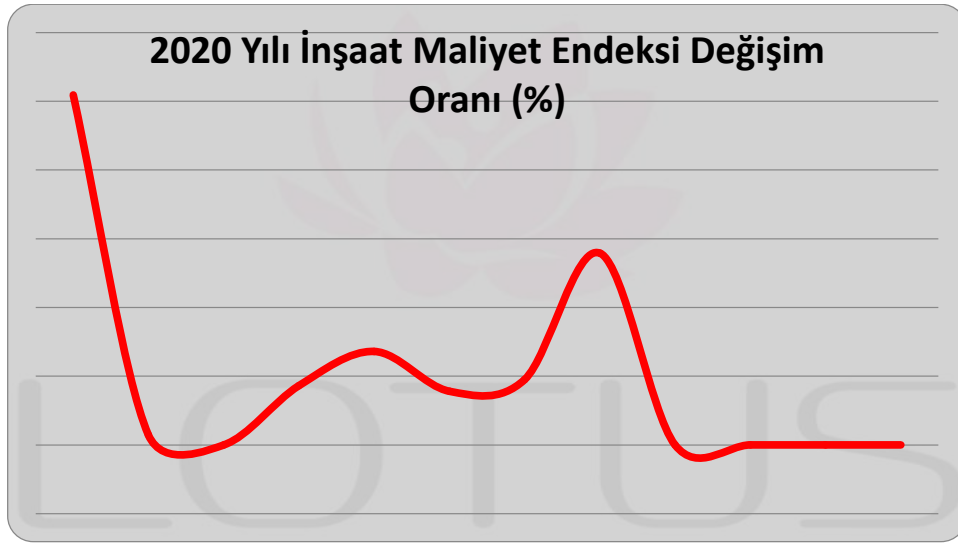
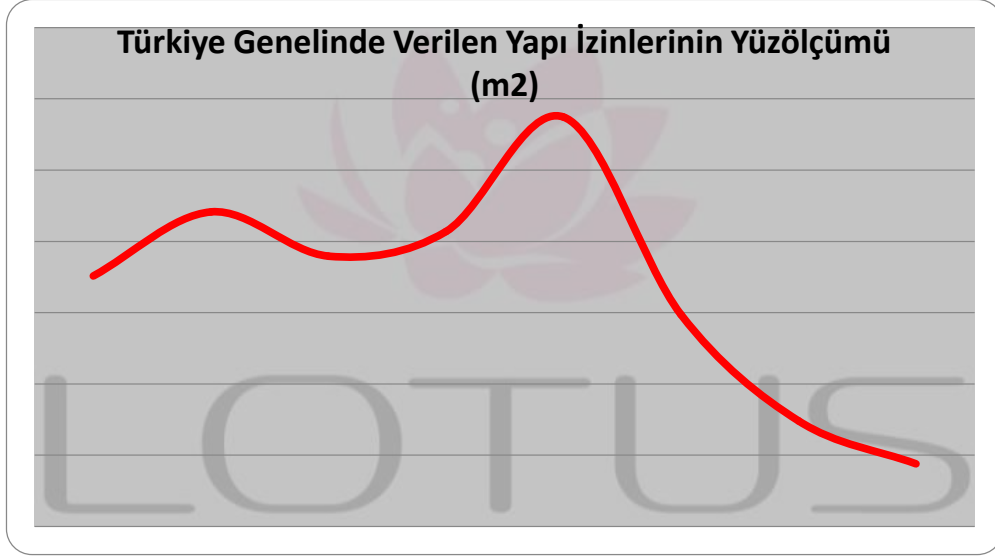
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

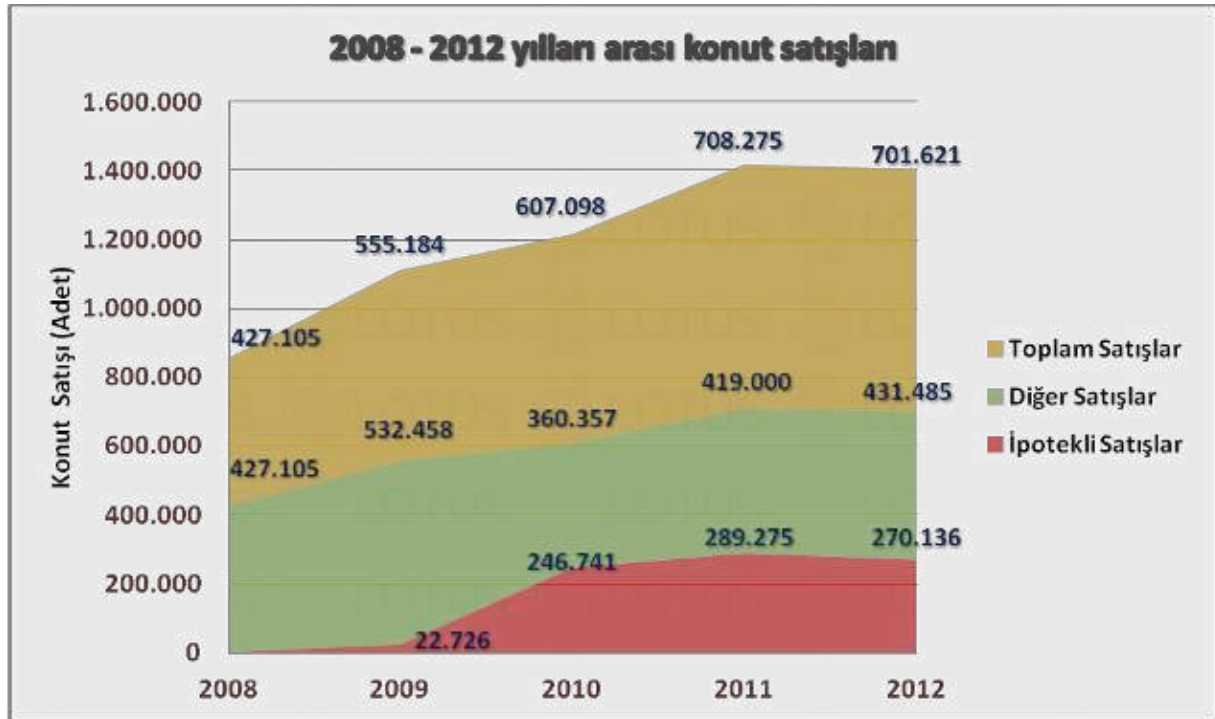
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.

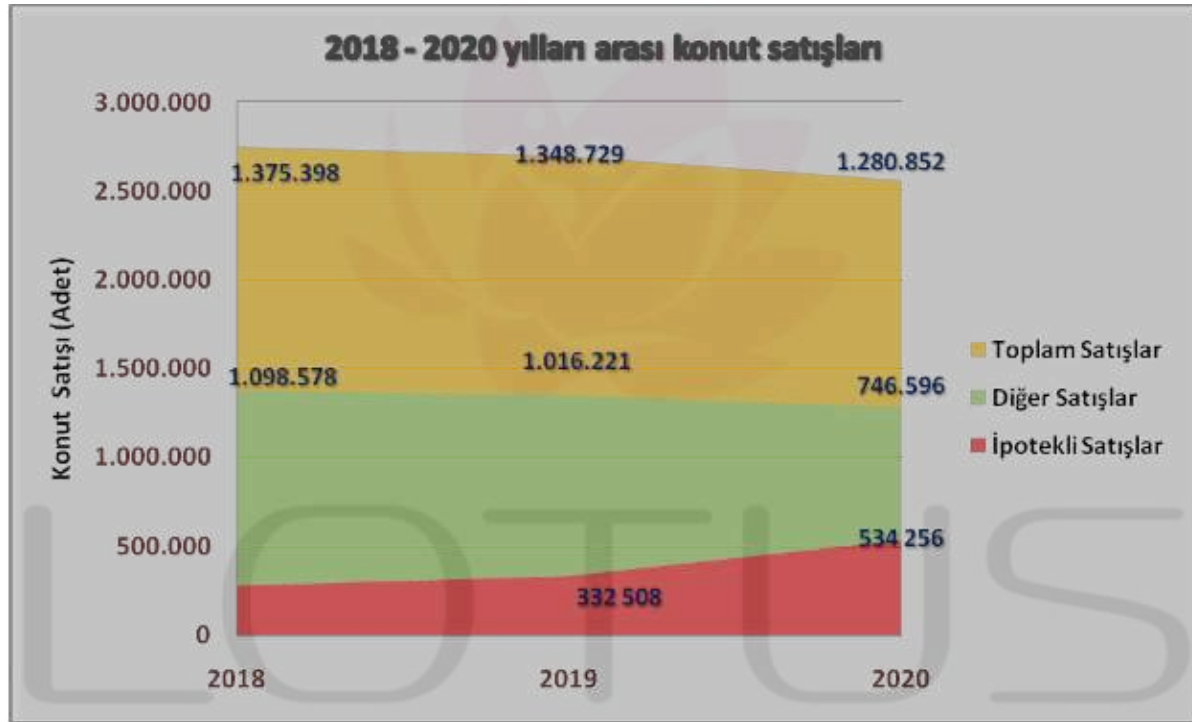
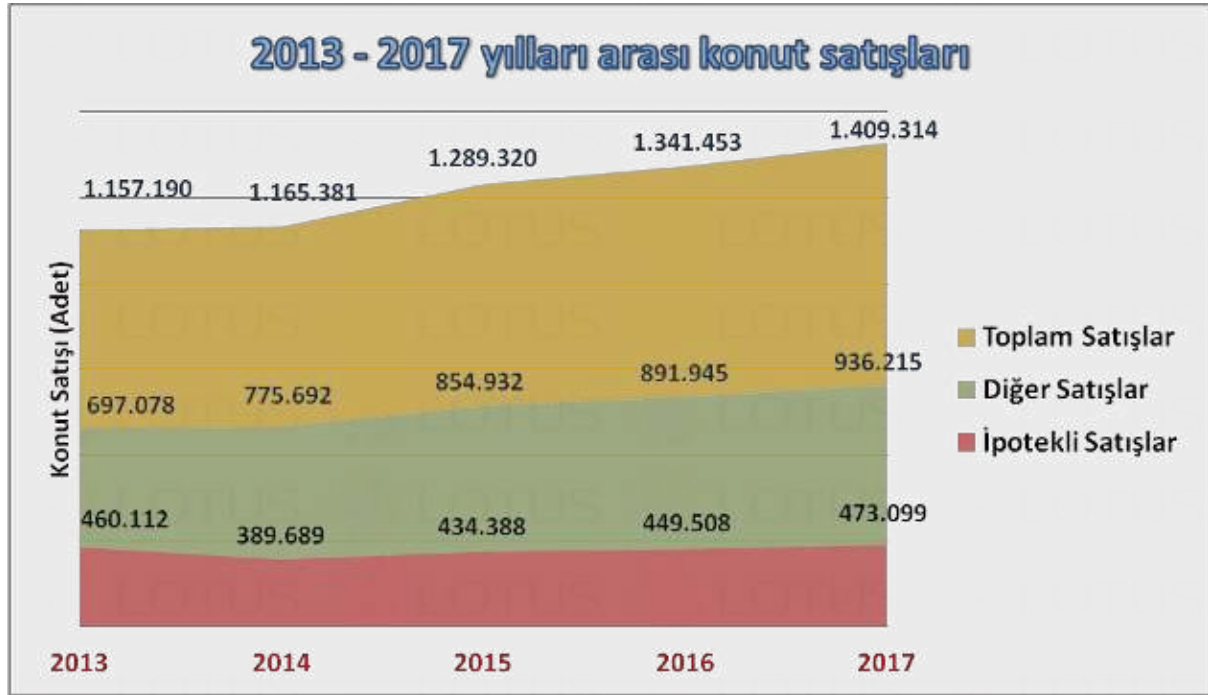


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

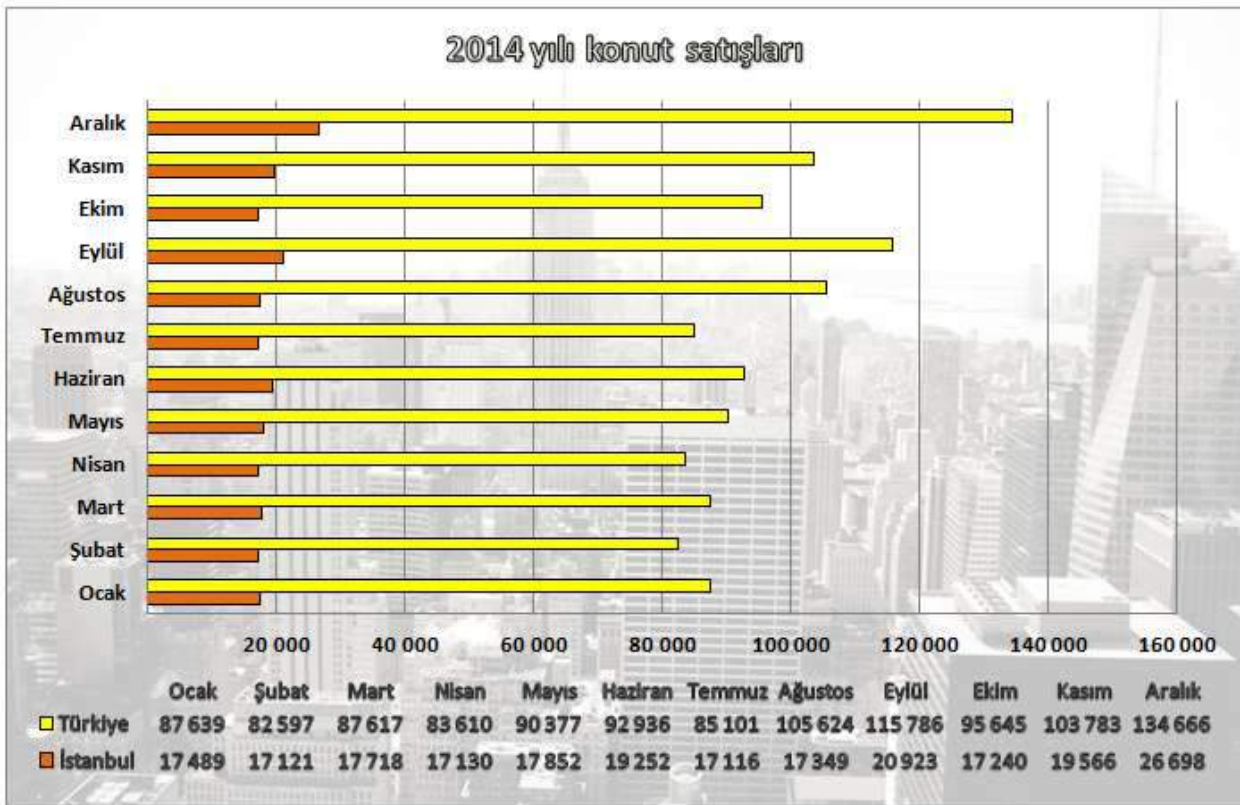
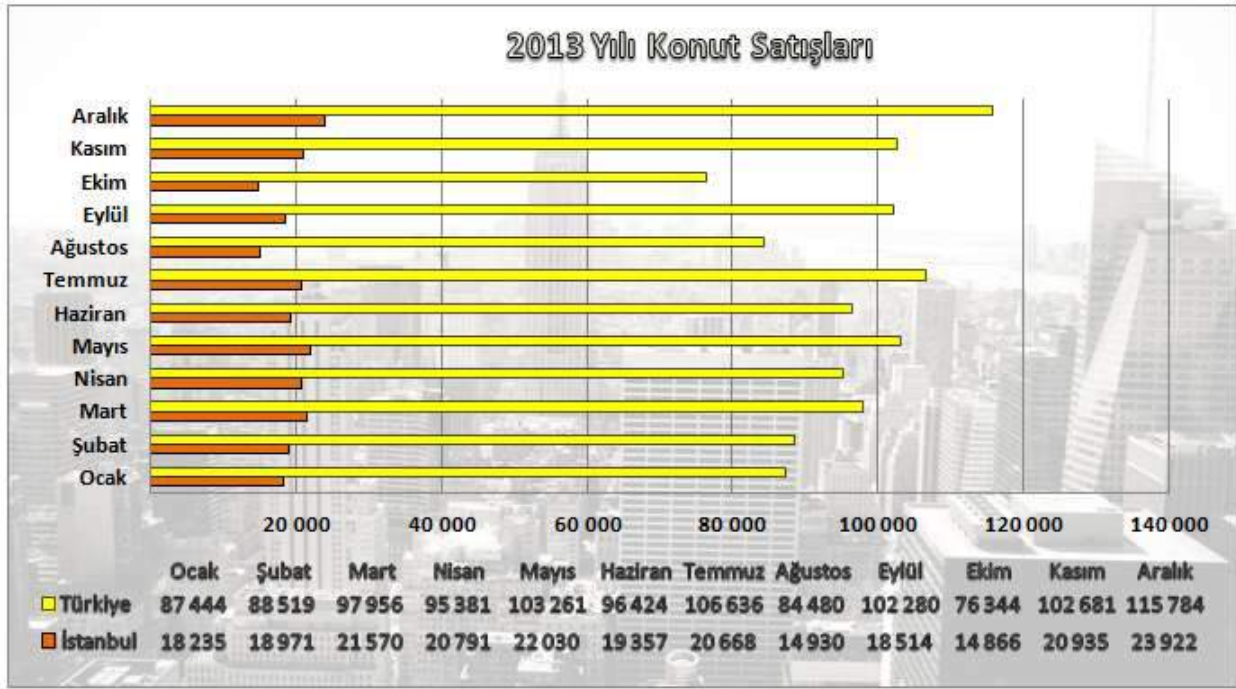
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

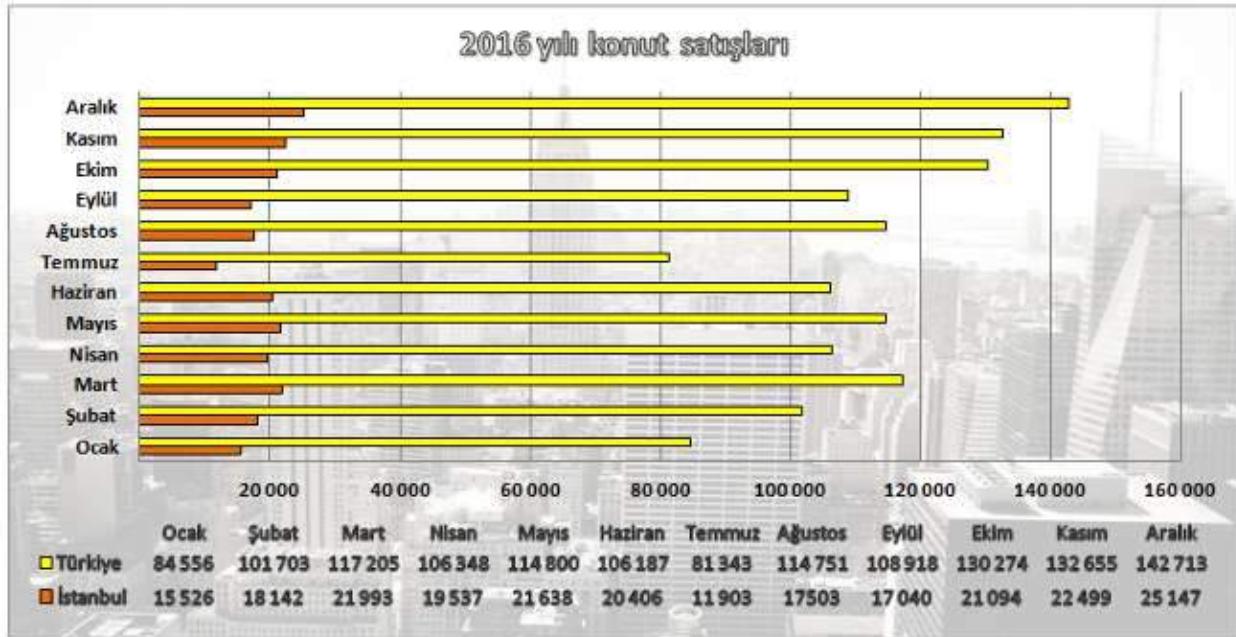
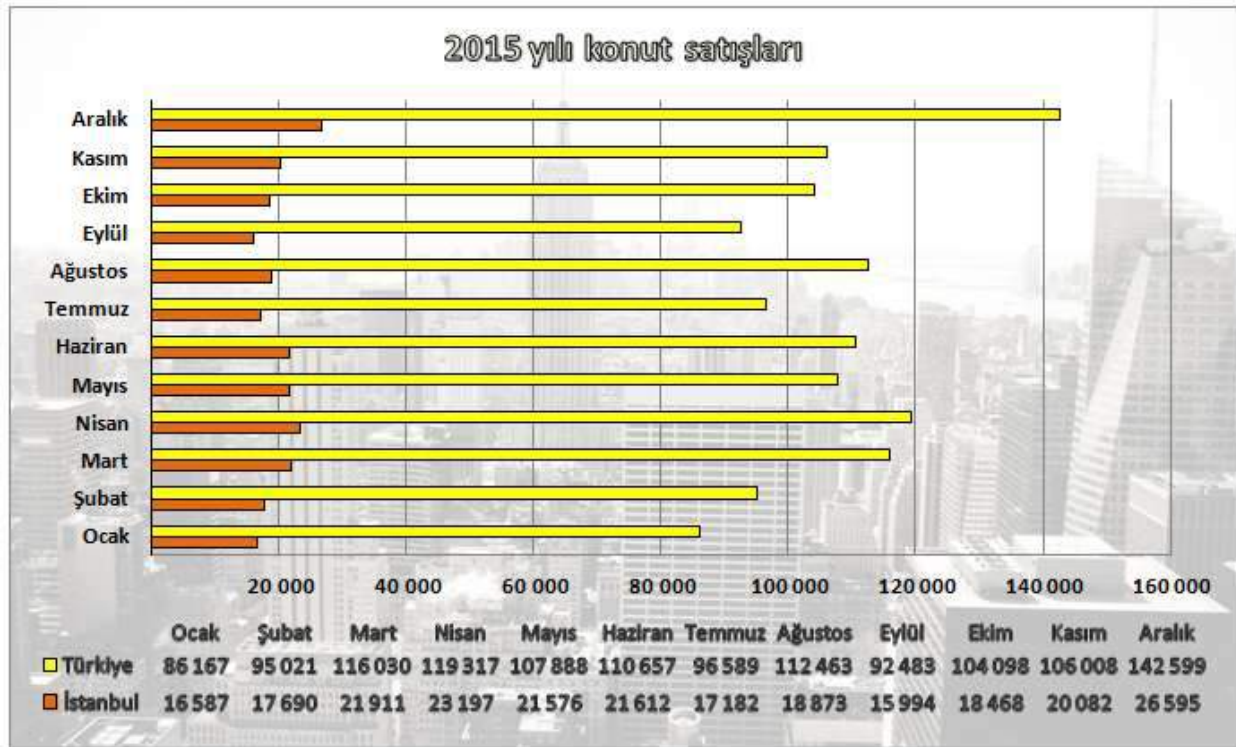


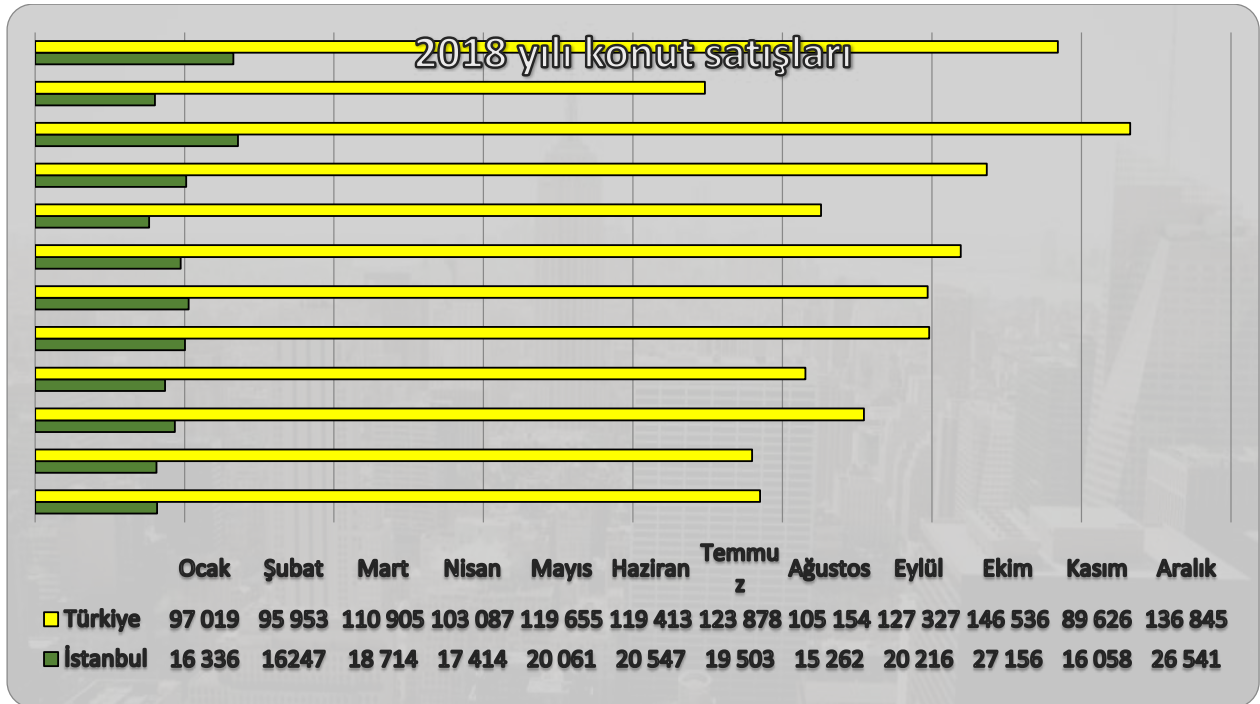
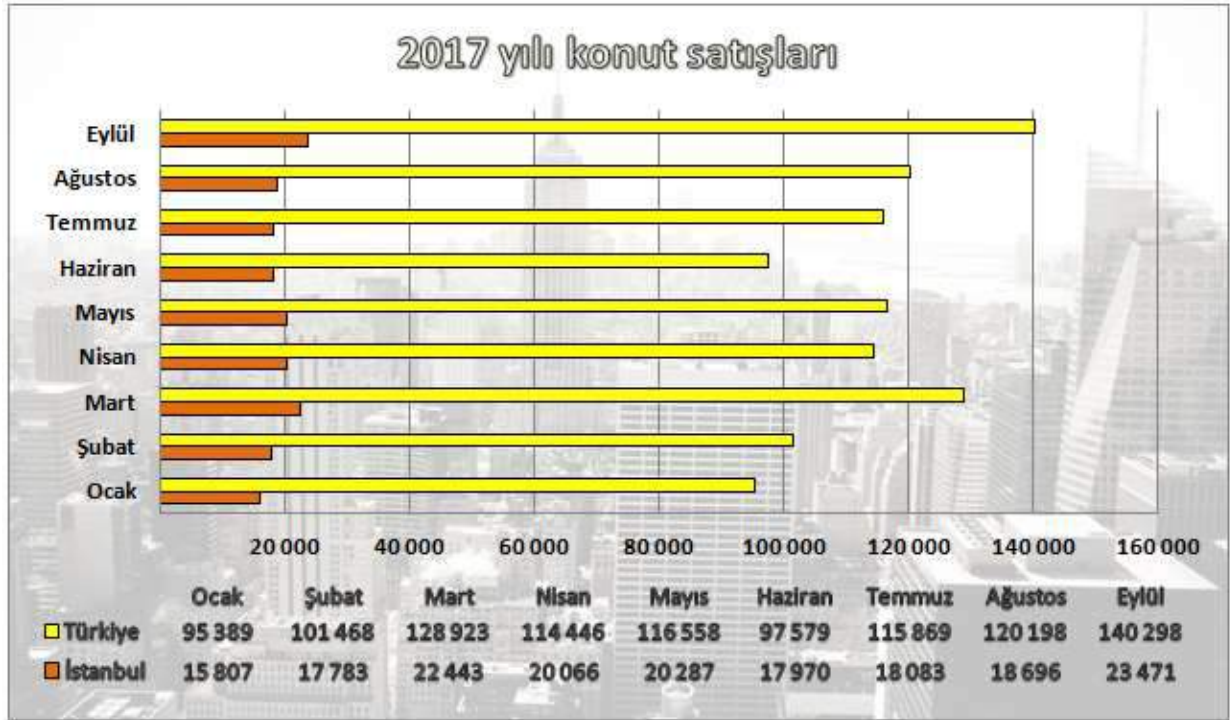


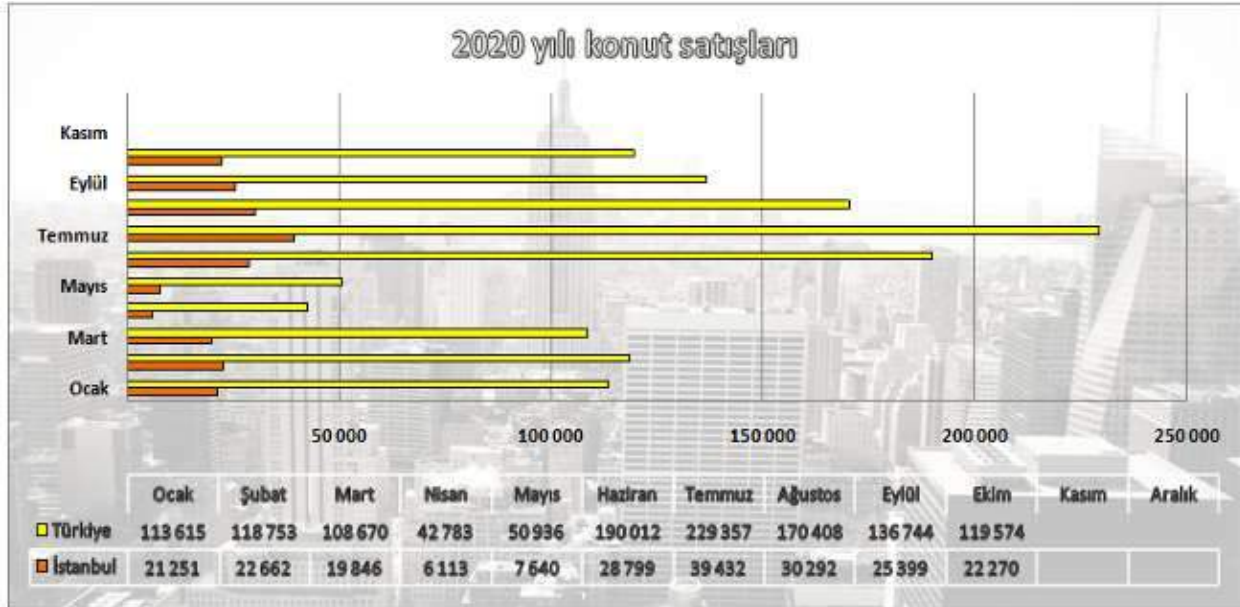
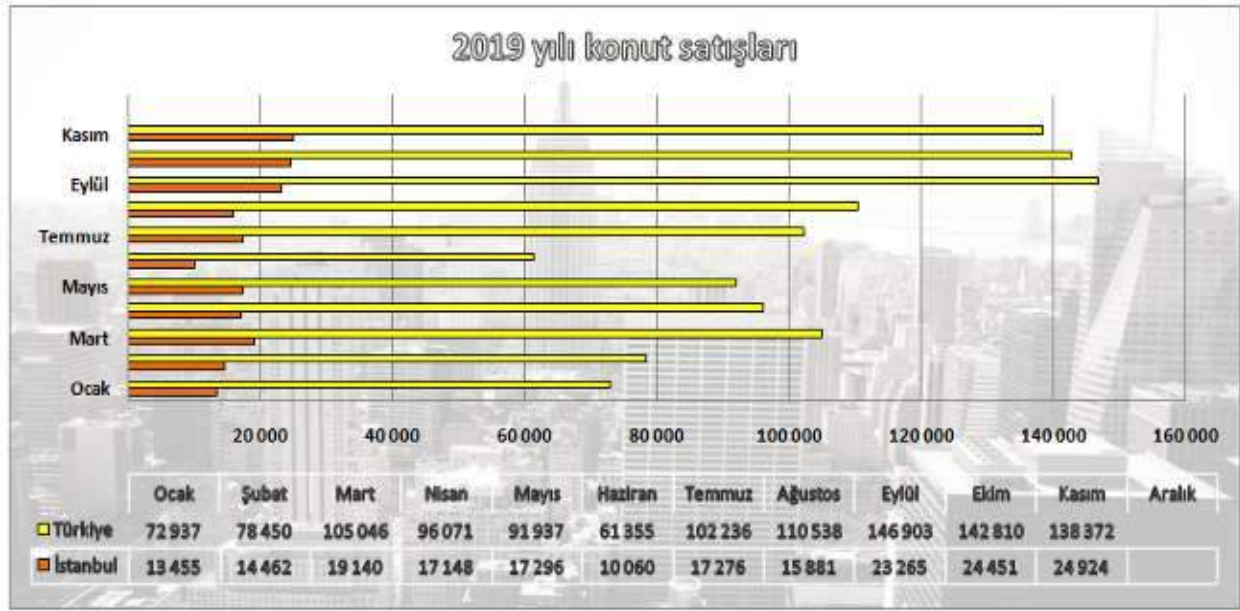
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konusu İnnovia 2 Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	İnşa Halinde
KAT ADEDİ	31 (5 B + Z+ 25 NK)
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Kapalı ve Açık Otopark Mevcut

(*) Yapının inşai özellikleri, inşai faaliyetler tamamlandığında mevcut olacaktır.

(**)Taşınmazların kullanım alanları Web Tapu Sisteminden ve Tuzla Belediyesi Dijital Arşivinden incelenen proje üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

14. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- İnnovia 2 Sitesi 6 parsel üzerinde inşa edilmiş toplam 114.030,45 m² yüzölçümlü 2947 ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 54 parseller üzerinde yer almaktadır.
- İnnovia 2 Sitesi dahilinde 20 adet konut bloku ve iş yerinden oluşmaktadır.
- Parseller amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup sitenin Nazım Hikmet Bulvarı cephesi yaklaşık 530 m., 1953. Sokak cephesi yaklaşık 410 m. ve 2068. Sokak cephesi yaklaşık 110m. dir.
- Parselin kuzey ve batı cephesinde Nazım Hikmet Bulvarı, Güney cephesinde 1953. Sokak, batı cephede 2068. Sokak cephesi bulunmakta olup diğer cepheleri komşu parsellere sıfırdır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde İnnovia 2 Sitesi tamamlanmış ve oturma başlamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

İnnovia 2 Projesi:

- İnnovia 2 Sitesi toplam 114.030,45 m² alan üzerinde 20 konut bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 3682 adet konut, 49 ticari ünite olmak üzere toplam 3949 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşan projede yaklaşık 93.000 m² alanlı bahçe, meydan ve ortak kullanım alanlarında oluşan yaşam alanları bulunmaktadır.
 - Proje bünyesindeki sosyal donatılar;
 - Açık/Kapalı Yüzme Havuzu
 - Jakuzi ve Sauna Odaları
 - Seyir ve Güneşlenme Terasları
 - Yürüme, Koşu ve Bisiklet Yolları
 - Şelale ve Süs Havuzları
 - Çocuk Oyun Alanı ve Havuzu
 - Spor Salonu
 - Basketbol ve Voleybol Sahası
 - Futbol Sahası
 - Sosyal Tesis Alanları
 - Ticari Ünite Alanları
 - 24 Saat Güvenlik
 - Kameralı güvenlik

- Değerleme tarihi itibarıyla İnnovia 2 Sitesi'nde oturum uzun süredir devam etmektedir. Ancak değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı O Blok inşa aşamasındadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı O Blok 5 bodrum + zemin ve 25 normal kat olmak üzere toplam 31 kattan oluşmaktadır.
- Ekspertiz günü değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı O Blok inşaa aşamasında olup yaklaşık zemin kat seviyesindedir.
- Ruhsat belgesine göre O Blok dahilinde 269 adet konut ve 15 adet iş yeri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların kat ve proje alanları rapor içerisinde proje bilgileri başlığı altında tabloda belirtilmiştir.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut durumda olduğu gibi konut+dükkan kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı, - Önemli bir kavşak noktasında yer alması, - Parsel üzerinde yer alan sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Reklam kabiliyeti, - Ticari alanları mevcudiyeti, - Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması, - Kat mülkiyetine geçmiş olması, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Ticari ünitelerin sadece site içine hizmet veriyor olması, - Ticari ünitelerin reklam kabiliyetinin olmaması, - İnşa aşamasında olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Sitenin Metrobüs Hattına yakın olması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer

belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir.

Parsel üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı O Blok haricinde diğer bloklar tamamlanmıştır. Sitede oturma başlanmıştır. O Bloğun genel inşaat seviyesi yaklaşık %5 mertebesinde.

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa payı değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

Arsa payı değeri:

Rapor konusu parselin/arsa paylarının rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

¹ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazların toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: Arizon Yapı A.Ş. -SATILIK - 212 596 99 99

İnnovia 2 Sitesi yanında yer alan, konut+ticaret alanı imarlı 2.700 m² yüzölçümlü parsel
7.600.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 2.815, TL/m²)

2-Emsal: Sahibi -SATILIK - 532 616 45 73

Fi Tower Sitesi altında yer alan, konut+ticaret alanı imarlı 530 m² yüzölçümlü parsel
1.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.585, TL/m²)

3-Emsal: RemaxGuide-SATILIK - 212 283 72 73

İnnovia 4 Sitesi üstünde yer alan, konut alanı imarlı 140 m² yüzölçümlü parsel 420.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.000, TL/m²)

4-Emsal: Dinç Türk Gayrimenkul-SATILIK - 212 853 85 85

İnnovia 4 Sitesi üstünde yer alan, konut+ticaret alanı imarlı 3.400 m² yüzölçümlü parsel
16.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.853 , TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			117.487,75 m2		Ticaret+Konut Alanı		Nazım Hikmet Bulvarı Üzerinde/Cadde ve Sokak Cepheli/ Kavşağa Yakın Konumda			3.700
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	2.815	-10%	2.700	0%	Konut+Ticaret	0%	Daha Kötü	20%	10%	3.097
Emsal 2	3.585	-10%	530	0%	Konut+Ticaret	0%	Daha Kötü	20%	10%	3.944
Emsal 3	3.000	-10%	140	0%	Konut	0%	Kötü	40%	30%	3.900
Emsal 4	4.853	-10%	3.400	0%	Konut+Ticaret	0%	Benzer	-10%	-20%	3.882

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binanın mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle arsa m² fiktif birim değeri 3.700,-TL olarak belirlenmiştir. Buna göre rapor konusu 67 adet bağımsız bölümlerin arsa paylarının toplam değeri;

$2.001,41 \text{ m}^2 \times 3.700,-\text{TL/m}^2 \cong \mathbf{7.405.231,-\text{TL}}$ olarak tespit edilmiştir. Bağımsız bölüm bazındaki değerleri rapor ekindeki değer tablosunda verilmiştir.

İnşai Yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti esas alınmıştır.

Buna göre rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı: 10.207,05 m²

Yapı Maliyeti : 2.400,-TL (2020 yılı 5/A sınıfı birim maliyeti)

Uygunlaştırma/Şerefiyetlendirme: Bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre O Bloкта yer alan rapor konusu 67 adet bağımsız bölümün mevcut tamamlanma seviyesi ve tamamlanması durumundaki değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuş olup bağımsız bölüm bazındaki değer tablosu rapor ekinde mevcuttur.

Açıklama	Mevcut İnşaat Seviyesi İtibariyle Toplam Halihazır Durum Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)
67 Adet Bağımsız Bölüm	16.798.850	47.905.000

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Bölgede yer alan benzer projeler:

İNNOVIA 1

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 1073
ARSA ALANI: 58.240,13
BLOK ADEDİ: 7
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Proje bünyesinde 1073 adet konut birim bulunmaktadır. Açık/Kapalı otopark, açık yüzme havuzu, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi ve sosyal tesis alanları gibi donatılar mevcuttur.

İNNOVIA 2 (Değerleme Konusu Taşınmazların Yer Aldığı Proje)



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 3682

ARSA ALANI: 114.030,45

BLOK ADEDİ: 19

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 3682 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

İNNOVIA 3



KONUT ADEDİ: 3293

ARSA ALANI: 26.000

BLOK ADEDİ: 10

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+0, 1+1, 2+1, 3+1

Proje bünyesinde 3293 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

FLY GARDEN



KONUT ADEDİ: 296

ARSA ALANI: 9.775,40

BLOK ADEDİ: 2

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1

Proje bünyesinde 296 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

ÖNAY LİFE



KONUT ADEDİ: 442

ARSA ALANI: 7.703,09

BLOK ADEDİ: 1

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 442 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: PDR GAYRİMENKUL - SATILIK - 212 803 16 10

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 4. katta yer alan 100 m² kullanım alanlı daire 435.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.350, TL/m²)

2-Emsal: Color Pazarlama - SATILIK - 212 890 20 75

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 26. katta yer alan 107 m² kullanım alanlı daire 389.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.635, TL/m²)

3-Emsal: My Home - SATILIK - 212 924 81 80

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 24. katta yer alan 107 m² kullanım alanlı daire 439.990,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.112, TL/m²)

4-Emsal: C&G Çoşar Gayrimenkul - SATILIK - 212 669 80 28

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 3. katta yer alan 101 m² kullanım alanlı daire 380.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.762, TL/m²)

5-Emsal: 1Kent İstanbul Gayrimenkul - SATILIK - 212 852 15 00

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 20. katta yer alan 122 m² kullanım alanlı daire 480.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.934, TL/m²)

6-Emsal: Gold Emlak - SATILIK - 212 598 15 98

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 1. katta yer alan 110 m² kullanım alanlı daire 370.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.363, TL/m²)

7-Emsal: Sahibi - SATILIK - 533 721 24 12

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 25. katta yer alan 120 m² kullanım alanlı daire 460.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.833, TL/m²)

8-Emsal: Expert Gayrimenkul - SATILIK - 531 238 74 24

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 6. katta yer alan 115 m² kullanım alanlı daire 470.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.086, TL/m²)

9-Emsal: Akka Gayrimenkul - SATILIK - 532 457 30 82

New Rezidans bünyesinde 13. katta yer alan 85 m² kullanım alanlı daire 350.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.117, TL/m²)

10-Emsal: Sahibi - SATILIK - 535 338 66 79

Evviva Sitesi bünyesinde 2. katta yer alan 110 m² kullanım alanlı daire 425.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.863, TL/m²)

11-Emsal: Çebi Gayrimenkul - SATILIK - 212 872 43 03

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 10. katta yer alan 105 m² kullanım alanlı daire 400.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.809, TL/m²)

12-Emsal: Sahibi - SATILIK - 535 338 66 79

Karden Aveue Rezidans bünyesinde 10. katta yer alan 110 m² kullanım alanlı daire 450.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.090, TL/m²)

Kiralık Konut Emsaller

1-Emsal: My Home - KİRALIK - 212 924 81 80

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 19. katta yer alan 107 m² kullanım alanlı daire 1.800,-TL bedelle kiralıktır. (~ 16,82 TL/m²)

2-Emsal: Pars Gayrimenkul - KİRALIK - 212 856 04 61

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 2. katta yer alan 127 m² kullanım alanlı daire 2.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 15,74 TL/m²)

3-Emsal: Sahibi - KİRALIK - 535 567 90 31

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 3. katta yer alan 80 m² kullanım alanlı daire 800,-TL bedelle kiralıktır. (~ 10,00 TL/m²)

4-Emsal: SMY Yapı - KİRALIK - 533 765 90 80

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 6. katta yer alan 107 m² kullanım alanlı daire 1.800,-TL bedelle kiralıktır. (~ 16,82 TL/m²)

5-Emsal: Gayrimax Gayrimenkul - KİRALIK - 212 852 12 82

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde bahçe katta yer alan 170 m² kullanım alanlı daire 2.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 14,70 TL/m²)

6-Emsal: Demir Gayrimenkul - KİRALIK - 543 887 40 50

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 17 katta yer alan 150 m² kullanım alanlı daire 2.750,-TL bedelle kiralıktır. (~ 18,33 TL/m²)

7-Emsal: SMY Yapı - KİRALIK - 533 765 90 80

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde bahçe katta yer alan 127 m² kullanım alanlı daire 1.900,-TL bedelle kiralıktır. (~ 14,69 TL/m²)

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Pusula Gayrimenkul - SATILIK - 553 733 13 33

İnnovia 2 Sitesi çıkışının karşısında yer alan zemin kat düz giriş 90 m² kullanım alanlı dükkan 625.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.944, TL/m²)

2-Emsal: Çebei Gaytimenkul - SATILIK - 212 872 43 03

İnnovia 2 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli düz giriş 60 m² kullanım alanlı dükkan 1.700.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 28.333, TL/m²)

3-Emsal: Rıdvan Koza Gayrimenkul - SATILIK - 212 405 00 62

İnnovia 2 Sitesi dahilinde çarşı içinde 240 m² kullanım alanlı dükkan 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.666, TL/m²)

4-Emsal: İnan Gayrimenkul - SATILIK - 543 482 40 08

Önay Life Rezidans dahilinde iç kısımda yer alan 141 m² kullanım alanlı dükkan 850.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.028, TL/m²)

5-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94

İnnovia 1 Sitesi girişi karşısında düz giriş (market kiracısı olduğu beyan edildi) 430 m² kullanım alanlı dükkan 2.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.395, TL/m²)

6-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94

Delta Tower altında düz giriş 135 m² kullanım alanlı dükkan 550.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.074, TL/m²)

7-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94

New Rezidans karşısında market olarak kullanıma uygun düz giriş 270 m² kullanım alanlı
dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 10.740, TL/m²)

8-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94

Turgut Reis Rezidans altında düz giriş 130 m² kullanım alanlı dükkan 550.000,-TL bedelle
satılıktır. (~ 4.230, TL/m²)

9-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94

Ay Rezidans pasaj içinde 150 m² kullanım alanlı dükkan 720.000,-TL bedelle satılıktır. (~
4.800, TL/m²)

Kiralık Ticari Emsaller

1-Emsal: Bağdatlılar İnşaat - KİRALIK - 212 789 32 44

Eviva Rezidans bünyesinde yer alan zemin kat düz giriş 80 m² kullanım alanlı dükkan 4.000,-
TL bedelle kiralıktır. (~ 50,00 TL/m²)

2-Emsal: Çirirciler İnşaat - KİRALIK - 212 852 25 34

Cadde yer alan zemin kat düz giriş 110 m² kullanım alanlı dükkan 3.250,-TL bedelle kiralıktır.
(~ 29,54 TL/m²)

3-Emsal: Gayrimax Gayrimenkul - KİRALIK - 212 852 12 82

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 150 m² kullanım alanlı
dükkan 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 33,33 TL/m²)

4-Emsal: My Home - KİRALIK - 212 924 81 80

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 70 m² kullanım alanlı
dükkan 4.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 57,14 TL/m²)

5-Emsal: Emlak Center - KİRALIK - 212 607 02 42

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 100 m² kullanım alanlı
dükkan 4.250,-TL bedelle kiralıktır. (~ 42,50 TL/m²)

6-Emsal: Remax Referans - KİRALIK - 212 824 44 24

Buray Rezidans bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 225 m² kullanım alanlı
dükkan 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 28,88 TL/m²)

7-Emsal: Sahibi - KİRALIK - 532 284 71 62

Önay Garden Life Rezidans bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 202 m² kullanım alanlı dükkan 8.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 42,07 TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Satılık Daire)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					3.780
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	4.350	-10%	100	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	-10%	3.915
Emsal 2	3.636	-10%	107	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.636
Emsal 3	4.112	-10%	107	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	-10%	3.701
Emsal 4	3.762	-10%	101	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.762
Emsal 5	3.934	-10%	122	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.934
Emsal 6	3.363	-10%	110	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.363
Emsal 7	3.833	-10%	120	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.833
Emsal 8	4.086	-10%	115	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	4.086
Emsal 9	4.177	-10%	85	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	-10%	-10%	3.759
Emsal 10	3.863	-10%	105	10%	Kötü	10%	Benzer	0%	Benzer	-10%	0%	3.863
Emsal 11	3.809	-10%	105	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.809
Emsal 12	4.090	-10%	110	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	-10%	-10%	3.681

Emsaller parsel üzerindeki siteden ve yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Kiralık Daire)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					10
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	16,82	-10%	107	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	17
Emsal 2	15,74	-10%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	16
Emsal 3	10,00	-10%	80	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	10
Emsal 4	16,82	-10%	107	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	17
Emsal 5	14,70	-10%	170	10%	Kötü	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	0%	15
Emsal 6	18,33	-10%	150	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	-10%	16
Emsal 7	14,69	-10%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	-10%	13

Emsaller parsel üzerindeki siteden ve yakındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Satılık Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										8.900
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	6.944	-15%	90	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	6.597
Emsal 2	28.333	-15%	60	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	26.916
Emsal 3	6.666	-15%	240	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	6.333
Emsal 4	6.028	-15%	141	10%	Benzer	0%	Kötü	10%	5%	6.329
Emsal 5	6.395	-15%	430	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	6.075
Emsal 6	4.074	-15%	135	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	40%	35%	5.500
Emsal 7	10.740	-15%	270	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	10.203
Emsal 8	4.230	-15%	130	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	40%	35%	5.711
Emsal 9	4.800	-15%	150	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	40%	35%	6.480

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden ve yakın çevreden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %15 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Kiralık Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										40
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	50	-15%	80	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	48
Emsal 2	30	-15%	110	10%	Benzer	0%	Daha İyi	10%	5%	31
Emsal 3	33	-15%	150	10%	Benzer	0%	Daha İyi	10%	5%	35
Emsal 4	57	-15%	70	10%	Benzer	0%	Daha İyi	10%	5%	60
Emsal 5	43	-15%	100	10%	Benzer	0%	Daha İyi	10%	5%	45
Emsal 6	29	-15%	225	10%	Benzer	0%	Daha İyi	20%	15%	33
Emsal 7	42	-15%	202	10%	Benzer	0%	Daha İyi	10%	5%	44

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden ve yakın çevreden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %15 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **"İnnovia 2 Sitesi"** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak tamamlanmaları durumundaki arsa payları dahil değerleri bilgi amaçlı olarak aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	(m2) BİRİM FİYATI	TOPLAM TAMAMLANMIŞ DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)
Konut	63	6.631,77	3.894,89	25.830.000,00	25.569.343,67
Ticari	4	3.575,28	5.543,62	19.820.000,00	19.705.357,06
TOPLAM	67	10.207,05		45.650.000,00	45.274.700,73

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

Tamamlanması Durumunda Değeri:

İNNOVIA 2 PROJESİNDE O BLOKTA YER ALAN 63 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TAMAMLANMASI İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	47.905.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	45.274.700

Ancak nihai değer olarak (taşınmazların halihazır fiziksel durumu ve henüz oturma başlamamış olması sebepleriyle) "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Halihazır Durum Değeri:

Projenin halihazır durum değerinin tespitinde "İkame Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Projenin hâlihazır durum değeri **16.733.850,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Mevcut durumda projenin inşaatı devam etmekte olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde çok sayıda şerh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkinini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme konusu arsa üzerinde geliştirilen projenin halihazır durum değeri ikame maliyet yöntemine göre 16.733.850.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa payları toplam değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 7.341.239,-TL olarak hesaplanmıştır.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı bloğun inşaatına başlanmış olup hali hazırda zemin kat seviyesindedir. Yapı ruhsatları alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu 67 adet bağımsız bölümün yer aldığı İnnovia 2 Projesi bünyesindeki O Bloğun inşa tamamlanma seviyesi %5'dir.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmazlar şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia 2 Sitesi 2947 Ada 54 Parsel bünyesindeki 67 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla;

A. Halihazır durumları itibarıyla arsa payları dahil toplam değeri için;

16.733.850,-TL (Onaltımilyonyediyüzotuzüçbinsekizyüzelli Türk Lirası);

(16.733.850,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **2.255.000,-USD**)

(16.733.850,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **1.836.000,-Euro**)

B. Tamamlanmaları durumundaki arsa payları dahil toplam değeri için ise;

47.905.000,-TL (Kırkyedimilyondokuzyüzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(47.905.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **6.457.000,-USD**)

(47.905.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **5.259.000,-Euro**)

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin (67 adet bağımsız bölümün) halihazır durumuyla KDV dahil değeri 18.012.423,-TL ; tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 51.920.900,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **YEŞİL Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2021
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Vaziyet Planı / Proje
- İmar Yazısı
- İmar Paftası
- Proje Vaziyet Planı
- Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)