



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

(2946 Ada 24 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1756

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. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1. TAPU KAYITLARI.....	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	25
11. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	25
11.1. İMAR DURUMU	25
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	26
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	26
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI	26
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	26
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	28
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	28
12.2. BÖLGE ANALİZİ	30
12.2.1. İSTANBUL İLİ	30
12.2.2. ESENYURT İLÇESİ.....	33
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	35
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	37
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	41
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	44
12.7. GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	44
13. AÇIKLAMALAR.....	45
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	45

15. DEĞERLENDİRME	46
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	46
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	47
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI.....	48
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	49
17. FİYATLANDIRMA	50
17.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	50
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	52
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	52
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	53
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	53
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	53
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	53
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR...	53
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	53
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	53
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	53
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	54
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	54
18.12. 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.....	54
19. SONUÇ	55

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., 2011. Sokak, 2946 Ada 24 nolu Parsel <u>Esenyurt/ İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2946 Ada 24 nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Sosyal Kültürel Tesis Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin pazar değerinin 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 2946 ADA 24 PARSELDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN DEĞERİ	540.000,-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., 2011. Sokak, 2946 Ada 24 nolu Parsel <u>Esenyurt/ İstanbul</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile								
MÜŞTERİ NO	442								
RAPOR NO	2021 / 1756								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021								
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2022								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin Yeşil GYO A.Ş.’ne ait hissesinin pazar değerinin 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	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>31.12.2020</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/1228</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV</td><td>515.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	31.12.2020	RAPOR NUMARASI	2020/1228	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV	515.000
RAPOR TARİHİ	31.12.2020								
RAPOR NUMARASI	2020/1228								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV	515.000								

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	1.000.000,-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	%83,79
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 gayrimenkulün 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 değerde değişikliğe 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. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (544/2400)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2946
PARSEL NO	24
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	5.175,25 m ² (*)
YEVMIYE NO	33294
CİLT NO	522
SAHİFE NO	51763
TAPU TARİHİ	01.07.2013

(*) Yeşil GYO A.Ş. hissesine düşen arsa miktarı 1.173,06 m² dir.

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 06.12.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Serhler Hanesinde (Yeşil GYO A.Ş. Hissesi Üzerinde)

- İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 31/08/2018 tarih 2018/15422 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9080134.13 TL bedel ile Alacaklı : SAVAŞ KOPUK lehine haciz işlenmiştir. (31.08.2018 tarih, 52594 yevmiye)
- İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA DAİRESİ nin 27/11/2018 tarih 2018/8482E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 112000 TL . (Alacaklı: fatma yokarıbaş) (28.11.2018 tarih, 72388 yevmiye)
- İcrai Haciz : İSTANBUL 37.İCRA DAİRESİ nin 12/12/2018 tarih 2018/39137E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12920.07 TL bedel ile Alacaklı : evşen kaya tabak lehine haciz işlenmiştir. (12.12.2018 tarih, 75618 yevmiye)



- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13.İCRA nin 14/12/2018 tarih 2018/22672 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 105739.30 TL bedel ile Alacaklı : mehmet salih doğan lehine haciz işlenmiştir. (18.12.2018 tarih, 76642 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA DAİRESİ nin 12/12/2018 tarih 2018/42208 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12920.07 TL bedel ile Alacaklı : EVŞEN KAYA TABAK lehine haciz işlenmiştir. (18.12.2018 tarih, 76686 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10666 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10669 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10681 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10691 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10711 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ- lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10714 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10724 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10732 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10754 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10784 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10791 yevmiye)



- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10840 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10845 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10848 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ- lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10852 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10859 yevmiye)
- -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 : - İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10869 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ- lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10873 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10879 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (21.02.2019 tarih, 10885 yevmiye)
- -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. (21.02.2019 tarih, 10917 yevmiye)
- -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. (05.04.2019 tarih, 21355 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 201820269 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8909.16 TL bedel ile Alacaklı : innovia 2 toplu yapı yönetimi lehine haciz işlenmiştir. (11.04.2019 tarih, 22493 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2019 tarih 2018/20267 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile TL bedel ile Alacaklı : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (11.04.2019 tarih, 22527 yevmiye)



- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (11.04.2019 tarih, 22537 yevmiye)
- -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. (11.04.2019 tarih, 22566 yevmiye)
- -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 tooplu yapı yön lehine haciz işlenmiştir. (11.04.2019 tarih, 22594 yevmiye)
- -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. (11.04.2019 tarih, 22607 yevmiye)
- -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) (15.04.2019 tarih, 23138 yevmiye)
- -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 : İNNOVİA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (18.04.2019 tarih, 24037 yevmiye)
- -İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 18/04/2019 tarih 2019/7947 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 138000 TL . (Alacaklı : NAİL SEVİM) (22.04.2019 tarih, 24730 yevmiye)
- -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) (06.05.2019 tarih, 27472 yevmiye)
- -İcrai Haciz : EDİRNE İCAR DAİRESİ nin 06/05/2019 tarih 2019/5545 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24272.22 TL bedel ile Alacaklı : TİMUR ER lehine haciz işlenmiştir. (06.05.2019 tarih, 27650 yevmiye)
- -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. (06.05.2019 tarih, 27657 yevmiye)
- -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. (12.06.2019 tarih, 34536 yevmiye)
- -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. (12.06.2019 tarih, 34547 yevmiye)
- -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. (05.07.2019 tarih, 40074 yevmiye)



- -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. (19.07.2019 tarih, 42997 yevmiye)
- -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 : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (25.07.2019 tarih, 44674 yevmiye)
- -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 : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (26.07.2019 tarih, 44775 yevmiye)
- -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. (26.07.2019 tarih, 44837 yevmiye)
- -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. (26.07.2019 tarih, 44944 yevmiye)
- -Kamu Haczi : MALİYE BAKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI/ DEFTERDARLIĞI YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ nin 21/08/2019 tarih E.679101 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2260982.29 TL (Alacaklı : YEDİTEPE VERGİ DAİRESİ) (28.08.2019 tarih, 51661 yevmiye)
- -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. (12.09.2019 tarih, 55718 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 16. İCRA DAİRESİ nin 20/09/2019 tarih 2019/12336 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 97088.88 TL bedel ile Alacaklı : Şahin Giray lehine haciz işlenmiştir. (20.09.2019 tarih, 58498 yevmiye)
- -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. (15.10.2019 tarih, 65528 yevmiye)
- -Kamu Haczi : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ TAHSİL ŞEFLİĞİ 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) (16.10.2019 tarih, 66050 yevmiye)
- -İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 14.İCRA DAİRESİ nin 17/10/2019 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 150000 TL . (Alacaklı : ünzüle baştürk) (24.10.2019 tarih, 68606 yevmiye)
- -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. (08.11.2019 tarih, 73042 yevmiye)



- -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. (25.11.2019 tarih, 77687 yevmiye)
- -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. (06.02.2020 tarih, 10956 yevmiye)
- -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. (13.02.2020 tarih, 13481 yevmiye)
- -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. (24.02.2020 tarih, 16996 yevmiye)
- -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 BATUR) (16.07.2020 tarih, 44911 yevmiye)
- -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) (27.07.2020 tarih, 48588 yevmiye)
- -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. (07.08.2020 tarih, 51174 yevmiye)
- -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. (26.08.2020 tarih, 58939 yevmiye)
- -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. (27.08.2020 tarih, 59898 yevmiye)
- -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. (28.08.2020 tarih, 60065 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 28/08/2020 tarih 2020/1192 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60603.76 TL bedel ile Alacaklı : SERVET SALĞAR lehine haciz işlenmiştir. (31.08.2020 tarih, 60760 yevmiye)
- -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. (03.09.2020 tarih, 62142 yevmiye)
- -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. (03.09.2020 tarih, 62146 yevmiye)



- -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 SALĞAR lehine haciz işlenmiştir. (15.09.2020 tarih, 66386 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 32.İCRA DAİRESİ nin 23/09/2020 tarih 2020/14100 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 962769.35 TL bedel ile Alacaklı : BEHÇET HIRDAR lehine haciz işlenmiştir. (24.09.2020 tarih, 69971 yevmiye)
- -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 işlenmiştir. (07.10.2020 tarih, 74344 yevmiye)
- -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. (07.10.2020 tarih, 74470 yevmiye)
- -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. (12.10.2020 tarih, 76129 yevmiye)
- -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. (13.10.2020 tarih, 76307 yevmiye)
- -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 DİRİCAN lehine haciz işlenmiştir. (15.10.2020 tarih, 77453 yevmiye)
- -İcrai Haciz : GAZİANTEP İCRA DAİRESİ nin 17/11/2020 tarih 2020/71025 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27784.96 TL bedel ile Alacaklı : VEDAT KAN lehine haciz işlenmiştir. (17.11.2020 tarih, 87501 yevmiye)
- -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. (04.12.2020 tarih, 93579 yevmiye)
- -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. (07.12.2020 tarih, 93762 yevmiye)
- -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. (10.12.2020 tarih, 94946 yevmiye)
- -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. (14.12.2020 tarih, 96166 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ nin 17/12/2020 tarih 2020/2835 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 137134.41 TL bedel ile Alacaklı : FATİH DEMİR lehine haciz işlenmiştir. (18.12.2020 tarih, 97560 yevmiye)



- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA DAİRESİ nin 17/12/2020 tarih 2020/2836 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19421.5 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA DEMİR lehine haciz işlenmiştir. (18.12.2020 tarih, 97699 yevmiye)
- -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. (21.12.2020 tarih, 97905 yevmiye)
- -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. (21.12.2020 tarih, 98215 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA DAİRESİ nin 22/12/2020 tarih 2020/10866 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 227975.47 TL bedel ile Alacaklı : Bülent ARSLAN lehine haciz işlenmiştir. (23.12.2020 tarih, 99146 yevmiye)
- -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 ALÜMİNYUM GİYDİRME DIŞ CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir. (24.12.2020 tarih, 99448 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 23/12/2020 tarih 2020/8399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 353397.15 TL bedel ile Alacaklı : İpek Karan lehine haciz işlenmiştir. (29.12.2020 tarih, 100922 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 05/01/2021 tarih 2019/19950 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 304.766.20 TL bedel ile Alacaklı : ünzüle baştürk lehine haciz işlenmiştir. (06.01.2021 tarih, 926 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 9. İcra Dairesi nin 14/01/2021 tarih 2019/36055 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 347299.09 TL bedel ile Alacaklı : Refik Yıldırım lehine haciz işlenmiştir. (15.01.2021 tarih, 3743 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 18/01/2021 tarih 2019/29930 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 560020.83 TL bedel ile Alacaklı : Fatih Mehmet Karaca lehine haciz işlenmiştir. (19.01.2021 tarih, 4623 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 13.İCRA DAİRESİ nin 26/01/2021 tarih 2020/14974 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 126831.84 TL bedel ile Alacaklı : İBRAHİM SACİT AKBAŞ lehine haciz işlenmiştir. (26.01.2021 tarih, 7180 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 27/01/2021 tarih 2020/27169 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 392436.53 TL bedel ile Alacaklı : Ümran İskender lehine haciz işlenmiştir. (27.01.2021 tarih, 7442 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 6.İCRA DAİRESİ nin 26/01/2021 tarih 2019/43683 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 112550 TL bedel ile Alacaklı : AHMET ÇİFTÇİ lehine haciz işlenmiştir. (27.01.2021 tarih, 7521 yevmiye)



- -İcrai Haciz : İSTANBUL 11.İCRA DAİRESİ nin 03/02/2021 tarih 2020/27496 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29224.64 TL bedel ile Alacaklı : AYŞENUR ÖZKAN lehine haciz işlenmiştir. (04.02.2021 tarih, 10377 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 11.İCRA DAİRESİ nin 03/02/2021 tarih 2020/27497 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28041.31 TL bedel ile Alacaklı : TOMRİS ÖZKAN lehine haciz işlenmiştir. (04.02.2021 tarih, 10411 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 14.İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2019/3566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13432.39 TL bedel ile Alacaklı : TOMRİS ÖZKAN lehine haciz işlenmiştir. (05.02.2021 tarih, 10705 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 12. İcra Dairesi nin 25/01/2021 tarih 2020/6193 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26521.01 TL bedel ile Alacaklı : Elena Ponoluta lehine haciz işlenmiştir. (06.02.2021 tarih, 11185 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 10. İcra Dairesi nin 10/02/2021 tarih 2018/20290 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 160451.31 TL bedel ile Alacaklı : Serkan Parlakyıldız, Yahya Gökalp Haksever lehine haciz işlenmiştir. (10.02.2021 tarih, 12542 yevmiye)
- -İcrai Haciz : KÜÇÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ nin 09/02/2021 tarih 2018/13880 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 126839.11 TL bedel ile Alacaklı : erhan ayakta lehine haciz işlenmiştir. (11.02.2021 tarih, 13005 yevmiye)
- -İcrai Haciz : KÜÇÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ nin 09/02/2021 tarih 2018/13880 ESAS. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 126839.11 TL bedel ile Alacaklı : erhan ayakta lehine haciz işlenmiştir. (11.02.2021 tarih, 13036 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 3.İCRA DAİRESİ nin 26/02/2021 tarih 2020/304 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 395454.05 TL bedel ile Alacaklı : SERVET SEVTAP ALTINELLİ lehine haciz işlenmiştir. (26.02.2021 tarih, 18596 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 4. İcra Dairesi nin 27/02/2021 tarih 2019/7947 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 190924.36 TL bedel ile Alacaklı : Nail Sevim lehine haciz işlenmiştir. (01.03.2021 tarih, 18870 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 4. İcra Dairesi nin 27/02/2021 tarih 2019/7947 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 190924.36 TL bedel ile Alacaklı : Nail Sevim lehine haciz işlenmiştir. (01.03.2021 tarih, 18967 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 13. İcra Dairesi nin 02/03/2021 tarih 2018/8482 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 185656.74 TL bedel ile Alacaklı : Fatma Yokarıbaşı lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2021 tarih, 20047 yevmiye)
- -İcrai Haciz : ANKARA 18.İCRA DAİRESİ nin 05/03/2021 tarih 2020/10112 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27691.34 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET AKİF TEMEL lehine haciz işlenmiştir. (05.03.2021 tarih, 20912 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 05/03/2021 tarih 2020/16586 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25715.00 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Filiz Emiroğlu lehine haciz işlenmiştir. (08.03.2021 tarih, 21310 yevmiye)



- -İcrai Haciz : Bakırköy 12. İcra Dairesi nin 18/03/2021 tarih 2020/6193 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26783.91 TL bedel ile Alacaklı : Elena Ponoluta lehine haciz işlenmiştir. (22.03.2021 tarih, 26538 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 17.İCRA DAİRESİ nin 22/03/2021 tarih 2021/2714 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 721633.50 TL bedel ile Alacaklı : DAHAM SALEM ALZIABI lehine haciz işlenmiştir. (22.03.2021 tarih, 26955 yevmiye)
- -İcrai Haciz : KOCAELİ 8.İCRA DAİRESİ nin 22/03/2021 tarih 2021/34380 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 150980.63 TL bedel ile Alacaklı : CUMA GÖÇEBE lehine haciz işlenmiştir. (23.03.2021 tarih, 27257 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 2.İCRA DAİRESİ nin 25/03/2021 tarih 2020/25796 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 372626.47 TL bedel ile Alacaklı : CANAN YURDAKUL lehine haciz işlenmiştir. (26.03.2021 tarih, 28702 yevmiye)
- -İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 17.İCRA DAİRESİ nin 29/03/2021 tarih 2021/4024 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 253500 TL . (Alacaklı : ALİ EKBER KARATAŞ) (30.03.2021 tarih, 29724 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 23.İCRA DAİRESİ nin 29/03/2021 tarih 2020/165 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 401244.29 TL bedel ile Alacaklı : NİHAL EFENDİOĞLU lehine haciz işlenmiştir. (30.03.2021 tarih, 29738 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ nin 07/04/2021 tarih 2018/16026 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 98840.55 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET ELKOCA lehine haciz işlenmiştir. (08.04.2021 tarih, 33198 yevmiye)
- -İcrai Haciz : GAZİOSMANPAŞA 6.İCRA DAİRESİ nin 08/04/2021 tarih 2021/64095 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 478516.25 TL bedel ile Alacaklı : FATMA AYDOĞDU,KEMALETİN AYDOĞDU lehine haciz işlenmiştir. (08.04.2021 tarih, 33451 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 18/04/2021 tarih 2018/20251 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8307.71 TL bedel ile Alacaklı : İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021 tarih, 36202 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 20.İCRA DAİRESİ nin 19/04/2021 tarih 2020/1985 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 311786.01 TL bedel ile Alacaklı : ZEYNEP ARSLAN lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021 tarih, 36406 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ nin 21/04/2021 tarih 2018/20241 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6081.22 TL bedel ile Alacaklı : - BÜYÜKÇEKMECE 2.İCRA DAİRESİ lehine haciz işlenmiştir. (21.04.2021 tarih, 37385 yevmiye)
- -İcrai Haciz : KÖRFEZ İCRA DAİRESİ nin 22/04/2021 tarih 2018/1649 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25901.78 TL bedel ile Alacaklı : KKG ÖZEL GÜVENLİK VE EĞİTİM HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir. (22.04.2021 tarih, 37678 yevmiye)



- -İcrai Haciz : Bakırköy 4. İcra Dairesi nin 28/04/2021 tarih 2021/208 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 931865.65 TL bedel ile Alacaklı : Jameel Abdulrazzaq Abdulateef Al Rawı lehine haciz işlenmiştir. (28.04.2021 tarih, 38804 yevmiye)
- -İcrai Haciz : KÜÇÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ nin 28/04/2021 tarih 2021/8658 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29172.92 TL bedel ile Alacaklı : HAPA ÖZGÜR lehine haciz işlenmiştir. (29.04.2021 tarih, 39523 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 5.İCRA DAİRESİ nin 29/04/2021 tarih 2018/21582 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 163657.02 TL bedel ile Alacaklı : ŞENNUR GÜNDAY lehine haciz işlenmiştir. (29.04.2021 tarih, 39587 yevmiye)
- -İhtiyati Haciz : İstanbul 20. İcra Dairesi nin 29/04/2021 tarih 2020/15290 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 10000000.00 TL . (Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi) (29.04.2021 tarih, 39662 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA DAİRESİ nin 03/05/2021 tarih 2021/4473 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17818.31 TL bedel ile Alacaklı : AYŞEN ÖKSÜZOĞLU lehine haciz işlenmiştir. (05.05.2021 tarih, 40649 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 4. İcra Dairesi nin 07/05/2021 tarih 2021/4253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 306826.02 TL bedel ile Alacaklı : Sarmad Mubasher Mohammıd Mohammıd lehine haciz işlenmiştir. (09.05.2021 tarih, 41647 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 13.İCRA DAİRESİ nin 07/05/2021 tarih 2020/14973 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 126831.84 TL bedel ile Alacaklı : İBRAHİM SACİT AKBAŞ lehine haciz işlenmiştir. (17.05.2021 tarih, 42276 yevmiye)
- -İcrai Haciz : KÜÇÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ nin 25/04/2021 tarih 2021/8658 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29159.74 TL bedel ile Alacaklı : HAPA ÖZGÜR lehine haciz işlenmiştir. (20.05.2021 tarih, 42985 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 9. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2021/4158 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 541912.40 TL bedel ile Alacaklı : Jaber Hussami lehine haciz işlenmiştir. (21.05.2021 tarih, 43304 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/05/2021 tarih 2020/6663 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47204.06 TL bedel ile Alacaklı : Azime Kaya lehine haciz işlenmiştir. (29.05.2021 tarih, 46246 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 8.İCRA DAİRESİ nin 11/06/2021 tarih 2021/8189 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 204465.83 TL bedel ile Alacaklı : AYŞE KAPUCU YAVUZ lehine haciz işlenmiştir. (14.06.2021 tarih, 51486 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 4. İcra Dairesi nin 19/06/2021 tarih 2019/20544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 178018.72 TL bedel ile Alacaklı : Taner Erdal lehine haciz işlenmiştir. (19.06.2021 tarih, 53699 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 9.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/06/2021 tarih 2021/3929 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 522096,38 TL bedel ile Alacaklı : ferah alhussami lehine haciz işlenmiştir. (24.06.2021 tarih, 55759 yevmiye)



- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 15.İCRA DAİRESİ nin 24/06/2021 tarih 2021/2563 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 204362.87 TL bedel ile Alacaklı : dilber navruz lehine haciz işlenmiştir. (25.06.2021 tarih, 56154 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 4.İCRA DAİRESİ nin 29/06/2021 tarih 2021/4103 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 205193.78 TL bedel ile Alacaklı : Murat DÜZ lehine haciz işlenmiştir. (30.06.2021 tarih, 57785 yevmiye)
- -İcrai Haciz : KÜÇÜKÇEKMECE 1.İCRA DAİRESİ nin 30/06/2021 tarih 2021/10220 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 618797.06 TL bedel ile Alacaklı : mürsel çelik lehine haciz işlenmiştir. (01.07.2021 tarih, 58202 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11. İCRA DAİRESİ nin 09/07/2021 tarih 2021/6463 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 549910.49 TL bedel ile Alacaklı : MUHSİN ALKAN lehine haciz işlenmiştir. (09.07.2021 tarih, 61662 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 13. İcra Dairesi nin 13/07/2021 tarih 2021/16699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1141478.66 TL bedel ile Alacaklı : Emad Amar A Tata lehine haciz işlenmiştir. (13.07.2021 tarih, 63091 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 33.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/07/2021 tarih 2021/15251 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20170.08 TL bedel ile Alacaklı : MEDİHA KORKMAZ lehine haciz işlenmiştir. (26.07.2021 tarih, 64618 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 31.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/07/2021 tarih 2021/15545 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 459941.32 TL bedel ile Alacaklı : ŞENGÜL ÖZÇELİK lehine haciz işlenmiştir. (27.07.2021 tarih, 65197 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 29/07/2021 tarih 2021/15545 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 525934.56 TL bedel ile Alacaklı : Şengül Özçelik lehine haciz işlenmiştir. (29.07.2021 tarih, 66027 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 18. İcra Dairesi nin 02/08/2021 tarih 2021/11492 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 663260.57 TL bedel ile Alacaklı : Cem Yurdakul lehine haciz işlenmiştir. (02.08.2021 tarih, 67339 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Edirne İcra Dairesi nin 05/08/2021 tarih 2019/5545 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30709.37 TL bedel ile Alacaklı : Timur Er lehine haciz işlenmiştir. (05.08.2021 tarih, 68971 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Ordu İcra Dairesi nin 05/08/2021 tarih 2020/6102 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20331.82 TL bedel ile Alacaklı : Murat Öztürk lehine haciz işlenmiştir. (05.08.2021 tarih, 69027 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Edirne İcra Dairesi nin 06/08/2021 tarih 2019/5544 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27677.72 TL bedel ile Alacaklı : Necla Er lehine haciz işlenmiştir. (09.08.2021 tarih, 69693 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Gaziosmanpaşa 6. İcra Dairesi nin 11/08/2021 tarih 2021/92672 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 580556.56 TL bedel ile Alacaklı : Ramazan Özekmekçi lehine haciz işlenmiştir. (11.08.2021 tarih, 71142 yevmiye)



- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 5. İCRA DAİRESİ nin 18/08/2021 tarih 2018/21582 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 216.495.05 TL bedel ile Alacaklı : Şennur GÜNDAY 64507199742 lehine haciz işlenmiştir. (18.08.2021 tarih, 73777 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 21. İCRA DAİRESİ nin 23/08/2021 tarih 2021/16037 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27.278.38 TL bedel ile Alacaklı : Özlem BAŞAR lehine haciz işlenmiştir. (25.08.2021 tarih, 76059 yevmiye)
- -İhtiyati Haciz : Bakırköy 9. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2021/10209 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 192500 TL . (Alacaklı : İsmail Balkancı) (25.08.2021 tarih, 76457 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 5. İcra Dairesi nin 31/08/2021 tarih 2021/8697 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 344094.50 TL bedel ile Alacaklı : Gürsoy Burdurlu lehine haciz işlenmiştir. (31.08.2021 tarih, 78129 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA DAİRESİ nin 01/09/2021 tarih 2021/9517 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25.114.44 TL bedel ile Alacaklı : MAHMUT ÖMER ATEŞSAÇAN 25715514000 lehine haciz işlenmiştir. (02.09.2021 tarih, 78908 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 02/09/2021 tarih 2019/2535 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 300.337.23 TL bedel ile Alacaklı : CANAN DOĞAR AYSEL 18772181612 lehine haciz işlenmiştir. (03.09.2021 tarih, 79408 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 03/09/2021 tarih 2021/1998 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1621686.63 TL bedel ile Alacaklı : Alsaeed Mohamed Abdulsalam Bakeer lehine haciz işlenmiştir. (06.09.2021 tarih, 79776 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 13. İcra Dairesi nin 05/09/2021 tarih 2021/9413 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 832834.66 TL bedel ile Alacaklı : Serap Pehlivan lehine haciz işlenmiştir. (06.09.2021 tarih, 79797 yevmiye)
- -İhtiyati Haciz : BAKIRKÖY 4. İCRA DAİRESİ nin 07/09/2021 tarih 2021/11324 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 115.000.00 TL . (Alacaklı : CANER SAĞIRKAYA 42754257972) (08.09.2021 tarih, 80869 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 08/09/2021 tarih 2021/2001 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1579082.31 TL bedel ile Alacaklı : Wafa Yusuf Sayed Mohamed Yusuf lehine haciz işlenmiştir. (09.09.2021 tarih, 81421 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 14. İcra Dairesi nin 10/09/2021 tarih 2021/10085 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 462135.29 TL bedel ile Alacaklı : Gülfe Uzuner, Serap Tekin lehine haciz işlenmiştir. (10.09.2021 tarih, 82121 yevmiye)
- -İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ nin 16/09/2021 tarih 2021/25126 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 455.847.36 TL bedel ile Alacaklı : MELEK VESEK 1433393242 lehine haciz işlenmiştir. (17.09.2021 tarih, 84999 yevmiye)
- -İcrai Haciz : AKYAZI İCRA DAİRESİ nin 17/09/2021 tarih 2020/238 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 81.923.92 TL bedel ile Alacaklı : NERİMAN TÜRKBAŞ 33244494496 lehine haciz işlenmiştir. (20.09.2021 tarih, 85589 yevmiye)



- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 22/09/2021 tarih 2018/15958 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 223.425.88 TL bedel ile Alacaklı : BİLAL ALPARSLAN 16720428482 lehine haciz işlenmiştir. (23.09.2021 tarih, 86767 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 7. İCRA DAİRESİ nin 23/09/2021 tarih 2021/8138 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 230.869.46 TL bedel ile Alacaklı : EMİNDE DEDEOĞLU 21968727822 lehine haciz işlenmiştir. (24.09.2021 tarih, 87366 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Sakarya 3. İcra Dairesi nin 05/10/2021 tarih 2021/7432 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 314558.85 TL bedel ile Alacaklı : Ümit Fidan lehine haciz işlenmiştir. (05.10.2021 tarih, 91054 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 8. İCRA DAİRESİ nin 11/10/2021 tarih 2021/8951 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4.972.70 TL bedel ile Alacaklı : GÖZDEM ÇİPİL 19108048326 lehine haciz işlenmiştir. (12.10.2021 tarih, 93639 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 15. İCRA DAİRESİ nin 08/10/2021 tarih 2019/3242 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 367.455.34 TL bedel ile Alacaklı : KHALİL İBRAHİM KHALİL lehine haciz işlenmiştir. (12.10.2021 tarih, 93651 yevmiye)
- -İcrai Haciz : ANKARA 18. İCRA DAİRESİ nin 13/10/2021 tarih 2020/10112 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21.757.70 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET AKİF TEMEL 73291028800 lehine haciz işlenmiştir. (14.10.2021 tarih, 94916 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA DAİRESİ nin 12/10/2021 tarih 2021/13833 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 201.887.78 TL bedel ile Alacaklı : MAKBULE BATGI 23947414150 lehine haciz işlenmiştir. (14.10.2021 tarih, 94951 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 25. İCRA DAİRESİ nin 14/10/2021 tarih 2020/13203 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 243.954.70 TL bedel ile Alacaklı : OZAN YILMAZ 47722377706 lehine haciz işlenmiştir. (15.10.2021 tarih, 95341 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 15. İCRA DAİRESİ nin 14/10/2021 tarih 2021/11945 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 779.765.35 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN KEKLİK 28304475744 lehine haciz işlenmiştir. (15.10.2021 tarih, 95392 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 21. İCRA DAİRESİ nin 15/10/2021 tarih 2021/23373 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27.278.38 TL bedel ile Alacaklı : TUĞBA MUAMMER ATASOY 23234141066 lehine haciz işlenmiştir. (15.10.2021 tarih, 95521 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 15. İCRA DAİRESİ nin 20/10/2021 tarih 2021/12110 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 189.638.10 TL bedel ile Alacaklı : UĞUR BERTAN ÇİLESİZ 47398338612 lehine haciz işlenmiştir. (22.10.2021 tarih, 97872 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL 21. İCRA DAİRESİ nin 22/10/2021 tarih 2021/23376 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28.242.31 TL bedel ile Alacaklı : NİLGÜN AKYILDIZ 42217470030 lehine haciz işlenmiştir. (25.10.2021 tarih, 98423 yevmiye)



- -İcrai Haciz : KOCAELİ İCRA DAİRESİ nin 22/10/2021 tarih 2021/120741 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 182.632.78 TL bedel ile Alacaklı : KORHAN YENİPAZAR 58399099990 lehine haciz işlenmiştir. (25.10.2021 tarih, 98787 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 15. İCRA DAİRESİ nin 30/10/2021 tarih 2021/7814 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 937.165.65 TL bedel ile Alacaklı : AHMED HABBOUCH lehine haciz işlenmiştir. (01.11.2021 tarih, 100909 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 14. İCRA DAİRESİ nin 27/10/2021 tarih 2021/5777 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 282.196.24 TL bedel ile Alacaklı : FOUAD ABDULRAHMAN A ALMOHAISEN lehine haciz işlenmiştir. (01.11.2021 tarih, 100918 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6. İCRA DAİRESİ nin 25/10/2021 tarih 2021/8869 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 890.050.98 TL bedel ile Alacaklı : MOHAMMED ABDULBASET MAHYOUB AL- DUBAI lehine haciz işlenmiştir. (01.11.2021 tarih, 100924 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10. İCRA DAİRESİ nin 02/11/2021 tarih 2019/16273 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17.650.00 TL bedel ile Alacaklı : BOUOUDEN SLIMANE lehine haciz işlenmiştir. (03.11.2021 tarih, 101675 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 13. İcra Dairesi nin 08/11/2021 tarih 2021/5782 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1133381.43 TL bedel ile Alacaklı : Tarfa Mohammed M Almhead lehine haciz işlenmiştir. (08.11.2021 tarih, 103742 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 13. İcra Dairesi nin 08/11/2021 tarih 2021/5782 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1133381.43 TL bedel ile Alacaklı : Tarfa Mohammed M Almhead lehine haciz işlenmiştir. (09.11.2021 tarih, 104091 yevmiye)
- -İcrai Haciz : Bakırköy 13. İcra Dairesi nin 15/11/2021 tarih 2021/13759 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 406368.84 TL bedel ile Alacaklı : Sebahattin Başeğmez lehine haciz işlenmiştir. (15.11.2021 tarih, 106824 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 18/11/2021 tarih 2021/20816 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 783681.83 TL bedel ile Alacaklı : Coşkun Altaş lehine haciz işlenmiştir. (18.11.2021 tarih, 108933 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/11/2021 tarih 2021/9891 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1085395.81 TL bedel ile Alacaklı : MOHAMAD KHATTAB lehine haciz işlenmiştir. (22.11.2021 tarih, 109598 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/11/2021 tarih 2021/9892 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 842534.48 TL bedel ile Alacaklı : MAİOSUN ALJOUDİ lehine haciz işlenmiştir. (22.11.2021 tarih, 109606 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 11.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/11/2021 tarih 2021/13602 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27664.59 TL bedel ile Alacaklı : DENİZ DÜKKANCI lehine haciz işlenmiştir. (22.11.2021 tarih, 109704 yevmiye)



- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/11/2021 tarih 2021/6476 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 481741.71 TL bedel ile Alacaklı : MOHAMED FOUAD AL YAFİ ve HİBA FANSA lehine haciz işlenmiştir. (22.11.2021 tarih, 109844 yevmiye)
- -İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 21.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2021 tarih 2021/15058 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 574587.78 TL bedel ile Alacaklı : VEYSİ TARLAN lehine haciz işlenmiştir. (22.11.2021 tarih, 109877 yevmiye)
- -İcrai Haciz : BAKIRKÖY 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/12/2021 tarih 2021/12849 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34032.89 TL bedel ile Alacaklı : CİHAN YILMAZ ve PAMUK OLGUN lehine haciz işlenmiştir. (03.12.2021 tarih, 114774 yevmiye).

10.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmaz/Yeşil GYO hissesi 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 taşınmaz/hisse üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmaz/hisse GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmaz/hisse devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Taşınmazın/hissenin GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

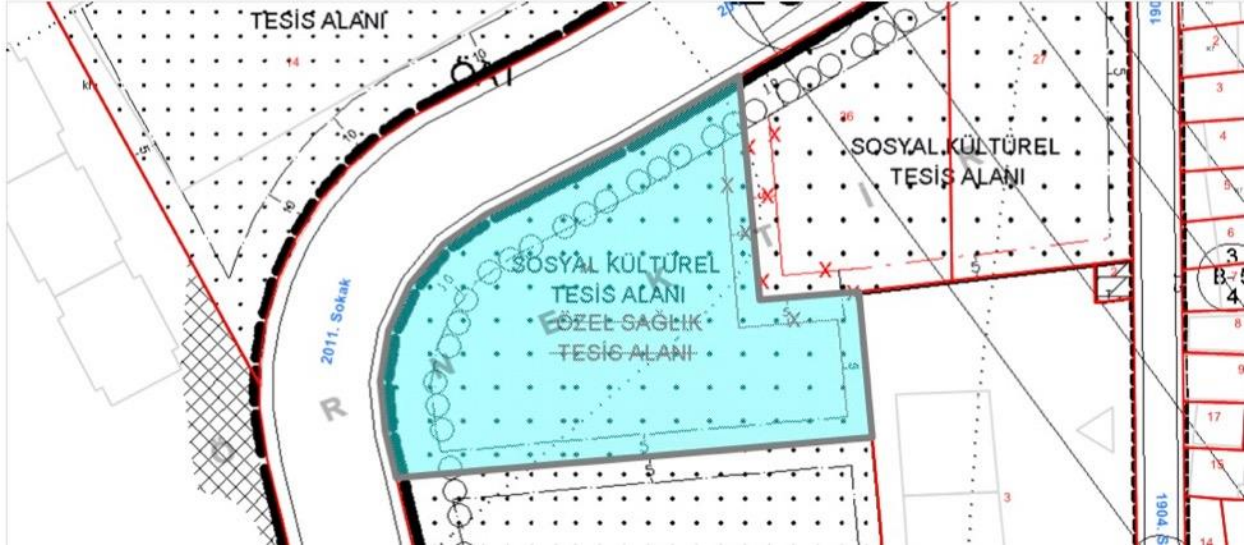
11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye ve ekte sunulan imar durum yazısına göre rapor konusu parsel, 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Sosyal Kültürel Tesis" Alanında kalmakta iken **İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin, 30.04.2018 tarih, 2016/769 sayılı kararı ile imar uygulamasının iptal edildiği tespit edilmiştir. Konu parselde halihazırda yapılaşma izni verilmediği ve imar durumu düzenlenmediği öğrenilmiştir.**

Taşınmaz iptal edilen imar planına göre kamu alanıdır.





İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar dosyası incelemesi

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait imar işlem dosya kaydı olmadığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

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 parsel boş durumdadır.

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

06.12.2021 tarihinde saat 14:22' de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, 2946 ada 24 parsel kayıtlı taşınmazın **544/2400 hissesi 01.07.2013** tarihinde **YEŞİL GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** adına tescil edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye ve ekte sunulan imar durum yazısına göre rapor konusu parsel, 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Sosyal Kültürel Tesis" Alanında kalmakta iken **İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin, 30.04.2018 tarih, 2016/769 sayılı kararı ile imar uygulamasının iptal edildiği tespit edilmiştir. Konu parselde halihazırda yapılaşma izni verilmediği ve imar durumu düzenlenmediği öğrenilmiştir.**

Taşınmaz iptal edilen imar planına göre kamu alanıdır.

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

Değerlemesi yapılan parsel boş durumdadır.

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.

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgili bulunmamaktadır.



11.5.6. Proje Bilgileri

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait imar işlem dosya kaydı olmadığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamakta olup boş durumdadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent (Tapuda Esenyurt) Mahallesi, 2011. Sokak üzerinde konumlu 2946 ada 24 nolu "Arsa" vasıflı parseldir. Taşınmaz halihazırda boş durumdadır.

Taşınmazın yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 - 12 katlı konut blokları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üzeri gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir.

Fi Tower Sitesi ve İnnovia 3 Sitesi yakınında, Vizyon Koleji yanında yer alan arsa, Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Reyap Hastanesi, İnnovia 3 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, Fi Tower Sitesi, Esenyurt İmam Hatip Ortaokulu, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Ahmet Keleşoğlu İlkokulu gibi noktalar bulunmaktadır.

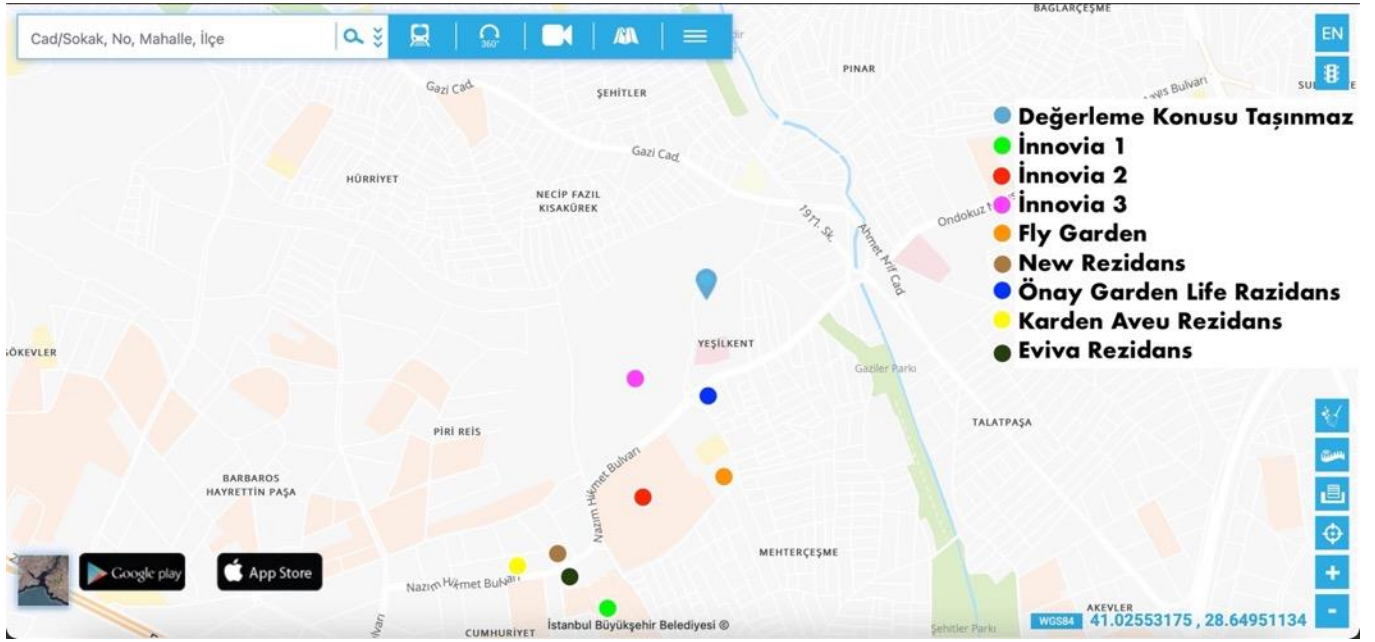
Geçmiş dönemde düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım hatlarıyla da yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede İnnovia 1 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, İnnovia 3 Sitesi, Fly Garden Sitesi, New Rezidans, Önay Life Rezidans, Garden Avenue Rezidans ve Eviva Rezidans gibi çok sayıda prestijli proje yer almaktadır.

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

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

Taşınmaz E-5 (D100) Karayolu'na 2 km., Avcılar'a 8 km., Büyükçekmece'ye 8,5 km. 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.

2020 yılı itibarıyla nüfusu 15.462.452 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. İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Atasehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz,

Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik,

Sancaktepe, 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.

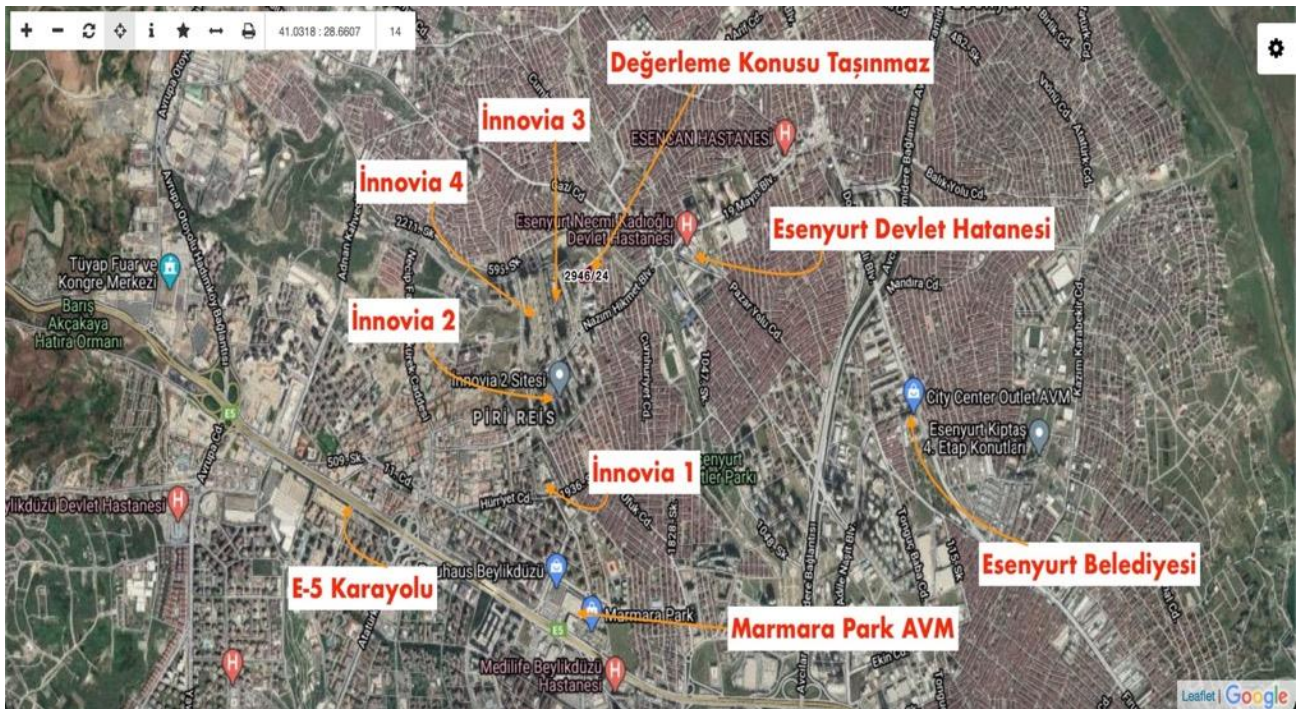
Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet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





12.3. 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.

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 yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılımlarının hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.



Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5



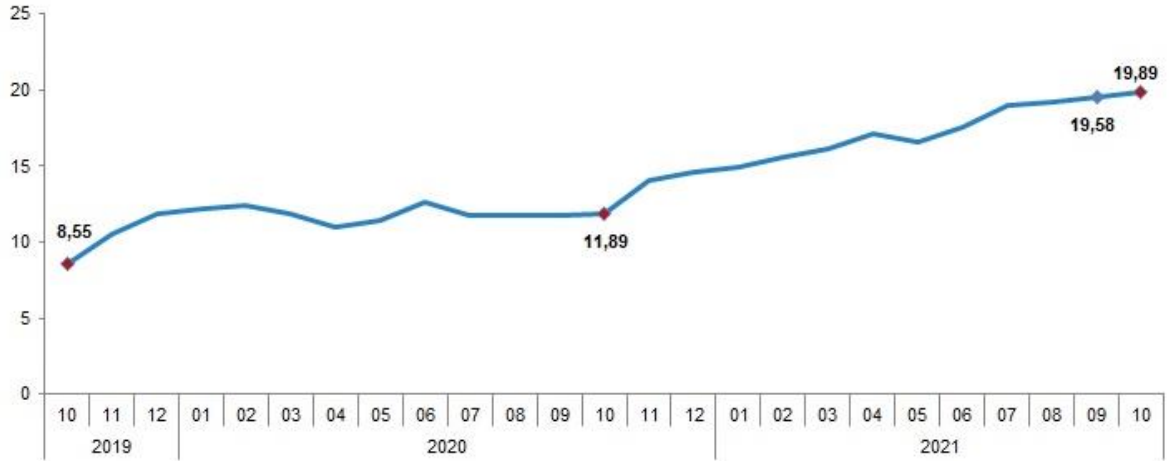
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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. 2020 yılı 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 %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

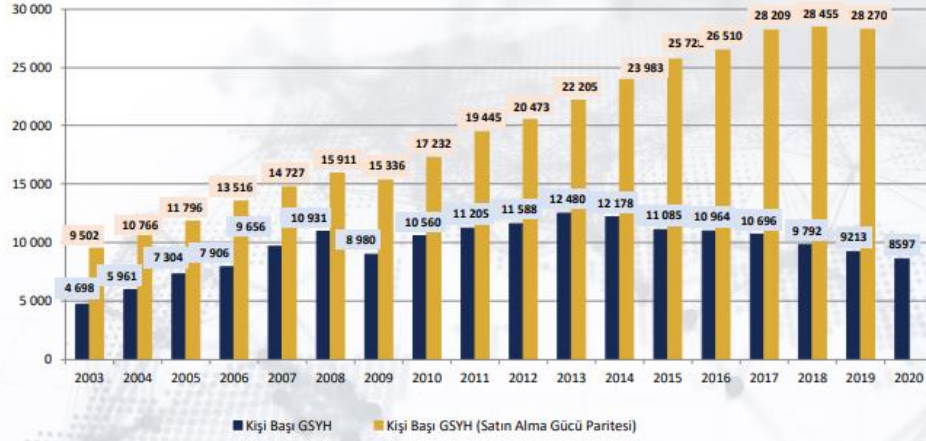
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.



Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

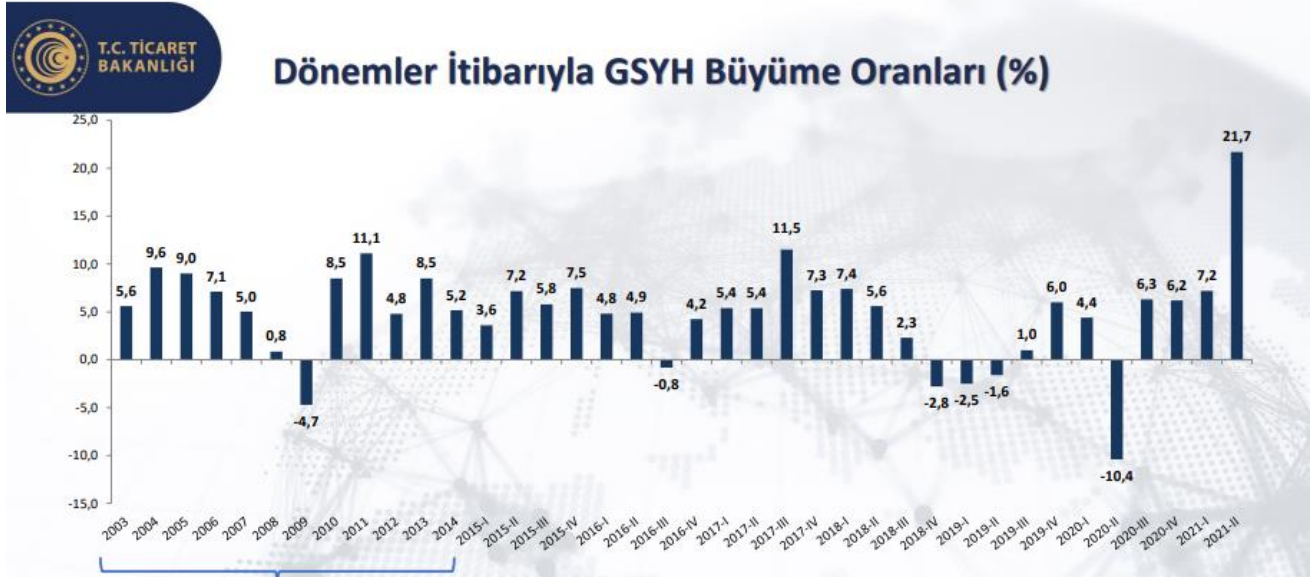
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

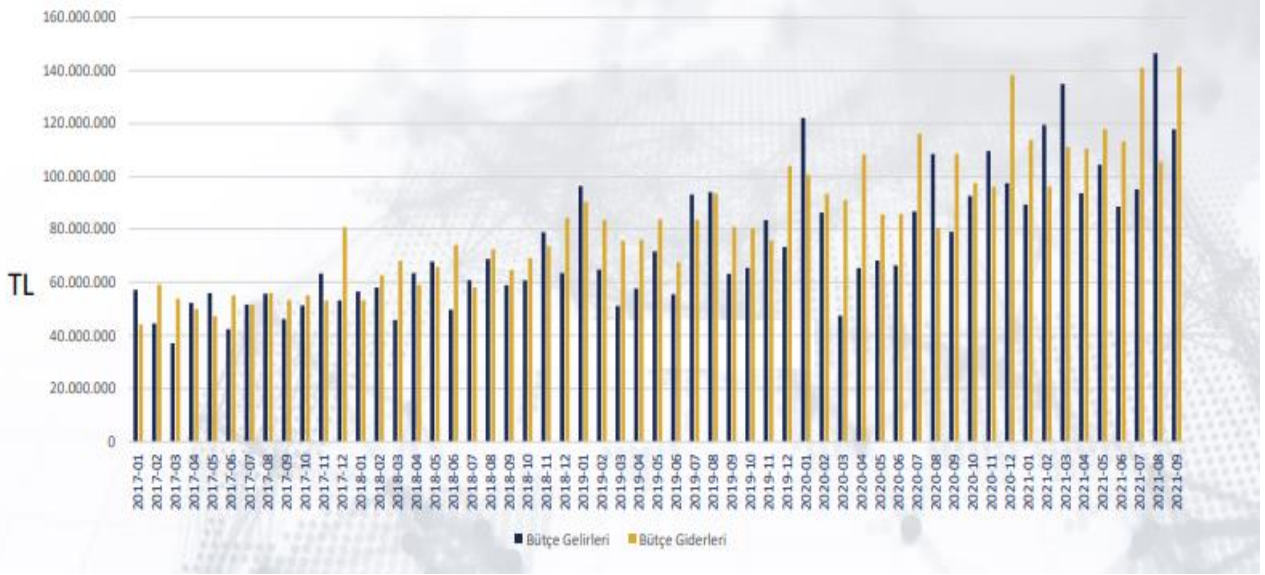
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

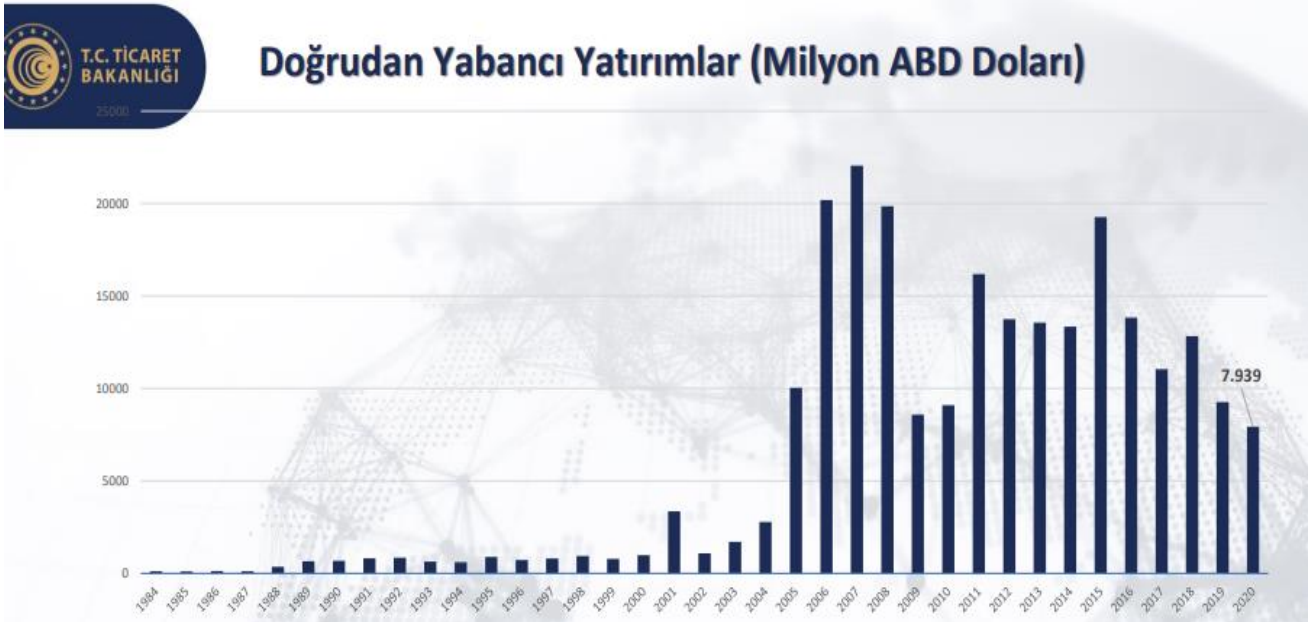
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

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.

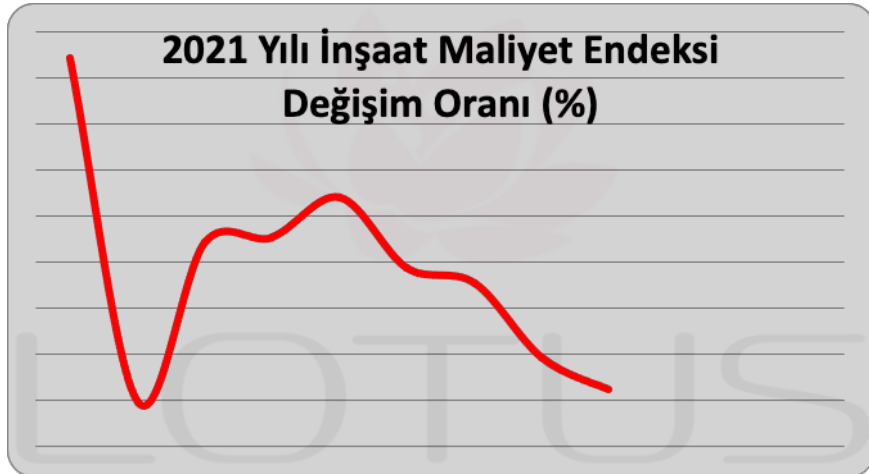
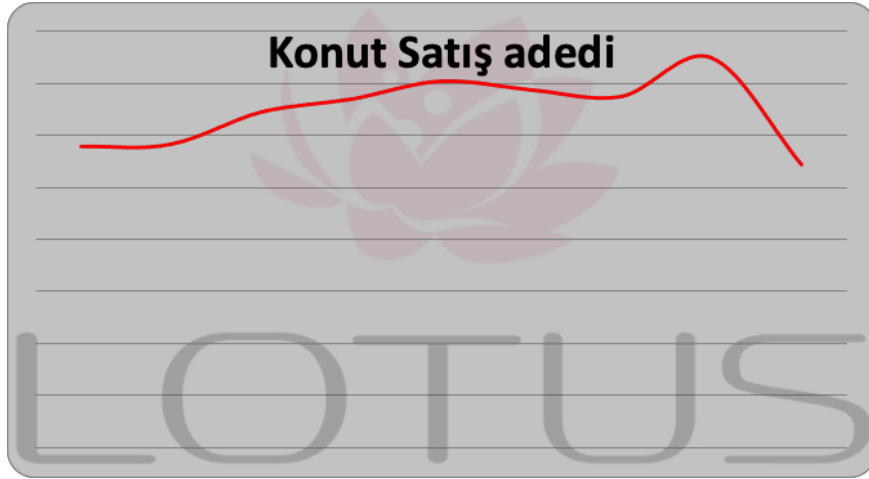
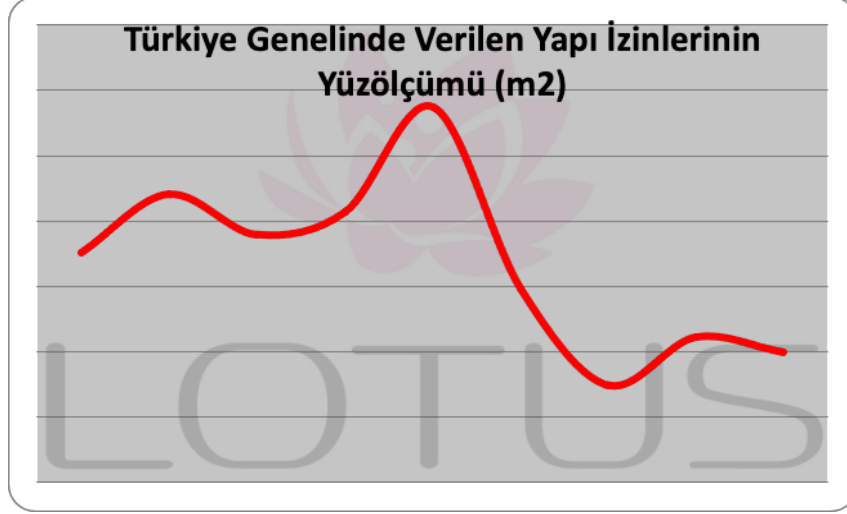
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara 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, 2021 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 2020 yılı 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. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)	6076,7 ₺

Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Covid-19 Salgınının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- 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,
- 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 geçirmiştir.

Rapora konusu taşınmaz yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan projeler bölgenin cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.



13. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- Değerleme konusu 2946 ada 24 nolu parsel 5.175,25 m² yüzölçümlüne sahiptir.
- Parseldeki Yeşil GYO hissesine düşen arsa miktarı ise 1.173,06 m²'dir.
- Parselin amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- Parsel kuzey ve batısında 2011. Sokağa, güney ve doğusunda komşu parsellere cephe durumdadır.
- 2011. Sokak'a cephesi yaklaşık 128 metredir.
- Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi unsur bulunmamaktadır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel boş durumda olup mahallen açık otopark olarak kullanılmaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

14. 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 değerlendirilmesi 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)

Taşınmazın imar planı iptal edilmiş olduğundan mevcut durumda yapılaşma imkânı bulunmamaktadır. Ancak konumu, ulaşım kabiliyeti ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında yeniden imar izni verilmesi durumunda yeni imar durumuna uygun bir proje inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.



15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı , - Önemli bir kavşak noktasında yer alması, - Reklam kabiliyeti, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Yapılaşma izninin olmaması, - Parselin kullanım şekli.
Fırsatlar	Tehditler
- Projenin 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.

16. 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.



16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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) değerlendirme 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 değerlendirme 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 alıcılığı, 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 değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme 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 sayısallaştırıldıklarına 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.

16.2. 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 değerin 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 karşılanamadığı 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 katlanılan 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.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- 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
- 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.



17. FİYATLANDIRMA

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

17.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

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.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: Emlak Ofisi – SATILIK – 212 283 72 73

İnnovia 4 Sitesi yakınında yer alan, konut alanı imarlı 140 m² yüzölçümlü parsel 415.000,-TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 545 432 15 65

Gümüş Park Sitesi yakınında yer alan, konut + ticaret alanı imarlı 1.310 m² yüzölçümlü parsel 7.000.000,-TL bedelle satılıktır.



3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 216 317 37 74

Gümüş Park Sitesi yakınında yer alan, konut alanı imarlı 280 m² yüzölçümlü parsel 1.120.000.000,-TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: Sahibi - SATILIK - 531 514 27 71

İnnovia 4 Sitesi yakınında yer alan, konut alanı imarlı 200 m² yüzölçümlü parsel 650.000,-TL bedelle satılıktır.

5-Emsal: Sahibi - SATILIK - 212 450 23 75

İnnovia 2 Sitesi yakınında yer alan, ticaret + konut alanı imarlı 171 m² yüzölçümlü parsel 2.950.000,-TL bedelle satılıktır.

6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 593 16 85

İnnovia 2 Sitesi yakınında yer alan, ticaret + konut alanı imarlı 5.120 m² yüzölçümlü parsel 30.000.000,-TL bedelle satılıktır.

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			5.175,25		Kültürel Tesisi Alanı		2011. Sokak Cepheli			450
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	2.964	-5%	140	0%	Konut	-80%	Benzer	0%	-85%	445
Emsal 2	5.344	-5%	1.310	0%	Konut + Ticaret	-80%	Benzer	-10%	-95%	267
Emsal 3	4.000	-5%	280	0%	Konut	-80%	Benzer	-10%	-95%	200
Emsal 4	3.250	-5%	200	0%	Konut	-80%	Benzer	0%	-85%	488
Emsal 5	17.251	-5%	171	0%	Konut + Ticaret	-80%	Benzer	-10%	-95%	863
Emsal 6	5.859	-5%	5.120	0%	Konut + Ticaret	-80%	Benzer	-10%	-95%	293

Emsallerde pazarlık payı olarak %5 düzeltme yapılmıştır. Emsaller değerlendirme konusu taşınmazın da içinde yer aldığı iptal edilen imar planı içerisinde olup mevcutta yapılaşma koşulları belli ancak yapılaşma izinleri bulunmamaktadır. Rapor konusu taşınmazın da halihazırda yapılaşma izni bulunmamakla birlikte iptal edilen planda **Kamu alanı**dır. Bu sebeple fonksiyon ve yapılaşma düzeltmesi yüksek tutulmuştur. Alan düzeltmesi yapılmamıştır. **Esenyurt Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden** alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı **2011. Sokak'ın 2021 yılı asgari beyan değeri ise 459,71 TL/m²** olup değerlemede bu birim değer dikkate alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden ve emlak beyan değerinden hareketle parsel ve konu hisse için takdir olunan bedeller aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada / Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Yeşil GYO Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Parselin Değeri (TL)	Yeşil GYO Hissesinin Değeri (TL)
2946 / 24	5.175,25	1.173,06	459,71	2.380.000	540.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Rapor konusu parsel iptal edilen planda "Sosyal Kültürel Tesis" alanı içerisinde yer alması ve kamu alanı olması sebebiyle kıymet takdirinde 2021 yılı emlak beyan değerine itibar edilmiş ve Yeşil GYO A.Ş. hissesinin değeri 540.000,-TL olarak belirlenmiştir.



18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmaz/Yeşil GYO hissesi 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 taşınmaz/hisse üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerhler, taşınmaz/hisse GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmaz/hisse devredilebilir nitelik kazanacaktır.

18.5. 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 taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Parsel boş durumda olup iptal edilen planda kamu alanı olması sebebiyle boş arazi değeri 2021 yılı emlak beyan değeri üzerinden belirlenmiştir. Buna göre parselin değeri 2.380.000 TL ; Yeşil GYO hissesinin değeri ise 540.000 TL olarak belirlenmiştir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Mevcut durumda değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

18.12.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.

Taşınmaz/hisse üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Konu şerhlerin terkini halinde, taşınmaz/hisse devredilebilir nitelik kazanacaktır. Taşınmaz/hisse, GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer alabilir.



19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2946 Ada 24 Nolu parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin değeri için,**

540.000,-TL (Beşyüzkırkbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(540.000,-TL \div 13,3290 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{40.513,-USD})$

$(540.000,-TL \div 15,0867 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{35.793,-Euro})$

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 15,0867 TL; 1,- USD = 13,3290 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hissesinin KDV dahil (%18) değeri 637.200,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın/hissenin Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **YEŞİL Gayrimenkul 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. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Yazısı
- İmar Paftası
- Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)



LOTUS

2021/1756



YEŞİLGYO