



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

(1 Adet Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlar – Innovia 4 Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



YEŞİLGYO

Rapor No: 2020 / 1241

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	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	15
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	15
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	17
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	17
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	19
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	19
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ:	22
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	24
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	26
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	31
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	39
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	39
13.	AÇIKLAMALAR.....	40
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	43
15.	DEĞERLENDİRME.....	43

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	44
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	44
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	46
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	47
17. FİYATLANDIRMA.....	48
17.1. ARSANIN DEĞERİ	48
17.2. PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	58
17.2.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	58
17.3. PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ	61
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	64
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	64
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	64
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	64
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	65
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	65
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	66
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	66
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	66
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	66
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	66
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	66
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	67
19. SONUÇ.....	68

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 4 Sitesi, No:48, 2945 Ada 59 (Eski 49) nolu Parsel <u>Esenyurt/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2020 tarih ve 442 – 2020/026 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel ve üzerinde yer alan inşai yatırımlar
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2945 Ada 59 (Eski 49) nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki inşa halindeki "İnnovia 4" projesinin mevcut inşai seviyesiyle ve tamamlanması durumundaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne ait hissenin 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)	
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 4 PROJESİNİN YEŞİL GYO A.Ş.'NE VE YEŞİL YAPI ENDÜSTRİ A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN ARSA DEĞERİ	364.600.000,-TL
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ 2945 ADA 59 (ESKİ 49) PARSELDE YER ALAN İNNOVIA 4 PROJESİNİN YEŞİL GYO A.Ş.'NE VE YEŞİL YAPI ENDÜSTRİ A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	1.280.420.000,-TL
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ 2945 ADA 59 (ESKİ 49) PARSEL ÜZERİNDEKİ YER ALAN İNNOVIA 4 PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE VE YEŞİL YAPI ENDÜSTRİ A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ	2.196.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.																
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 4 Sitesi, No:48, 2945 Ada 59 (Eski 49) nolu Parsel Esenyurt/İSTANBUL																
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2020 tarih ve 442 – 2020/026 no ile																
MÜŞTERİ NO	442																
RAPOR NO	2020/1241																
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020																
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2021																
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki inşa halindeki “İnnovia 4” projesinin mevcut inşai seviyesiyle ve tamamlanması durumundaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ’ne ait hissenin 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 Engin AKDENİZ-Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030																
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>23.01.2013</td><td>31.12.2014</td><td>08.01.2016</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2012/2723</td><td>2014/3346</td><td>2016/1950</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>217.230.000</td><td>299.020.000</td><td>506.180.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	23.01.2013	31.12.2014	08.01.2016	RAPOR NUMARASI	2012/2723	2014/3346	2016/1950	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	217.230.000	299.020.000	506.180.000
RAPOR TARİHİ	23.01.2013	31.12.2014	08.01.2016														
RAPOR NUMARASI	2012/2723	2014/3346	2016/1950														
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)														
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	217.230.000	299.020.000	506.180.000														

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen 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 değerinde değişiklikliliğe 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. (7993810/11748775) Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (1861140/11748775)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2945
PARSEL NO	59
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	117.487,75 m ²
YEVİMİYE NO	25011 - 22670
CİLT NO	553
SAHİFE NO	54849
TAPU TARİHİ	13.04.2017 - 11.04.2018

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 07.12.2020 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde: Tüm Hisseler Üzerinde,

- Diğer (Konusu: ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKADIR.) Tarih: 20/12/2010 Sayı: 2724”

İrtifaklar Hanesinde: Tüm Hisseler Üzerinde,

- B.TAŞINMAZIN TAMAMINDA 2.178 M2 VE 2.313 M2LİK KISIMLARDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI”
- M. 301 M2LİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

Serhler Hanesinde: Tüm Hisseler Üzerinde,

- 23.10.2020 tarih ve 80150 yevmiye ile kayıtlı “İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 22/10/2020 tarih 2019/1442 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişileri devir ve temlikinin önlenmesi için cebri icra yoluyla)”
- 04.03.2009 tarih ve 4658 yevmiye ile kayıtlı “TEK lehine irtifak hakkı”

Serhler Hanesinde: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş. Hisselerinde,

- Taşınmaz üzerinde çok sayıda İcrai Haciz, İhtiyati Haciz, Kamu Haczi, Beyan, İhtiyati Tedbir gibi serh kayıtları bulunmakta olup tapu kayıtları ekler kısmına eklenmiştir.

Rehinler Bölümü: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş. Hisselerinde,

- 26.04.2016 tarih ve 27581 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 36 değişken faizli 612.000.000.00 TL"
- 09.04.2007 tarih ve 4116 yevmiye ile kayıtlı "Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve akdi faizli 7.800.000.00 TL"

10.3. Takyidat Açıklamaları

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, özel güvenlik bölgesi serhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu serh yabancılara devrine engel, T.C. uyruklulara devrine engel değildir.

Rapor konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda serh mevcut olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.-1/J Maddesi (Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.) hükmüne amirdir. Ancak konu taşınmazlar üzerinde bulunan kısıtlayıcı serhler, taşınmazlar GYO portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuştur. Konu serhlerin terkinini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

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

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

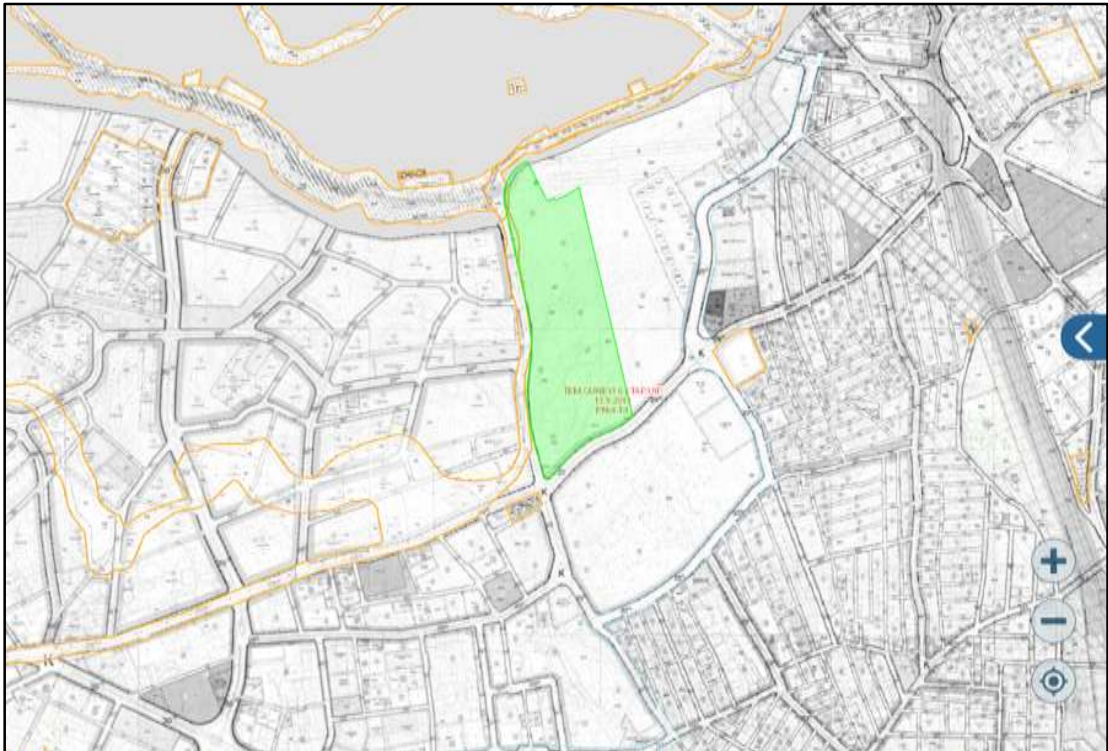
11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli EsenyurtTem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda **KAKS: 2,50; TAKS: 0,40** yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut" Alanında kalmakta iken 5000'lik Nazım İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 30.04.2018 tarih, 2016/769 sayılı kararı ile iptal edilmiştir."

Plan Notları:

- Toplam inşaat alanı veya katlar alanı (KAKS) 5000 m²'den büyük olan yapılar için inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parselde yapılacak giriş-çıkışlar için giriş- çıkış düzenlemesini gösteren UTK (ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.
- Konut ve konut+ ticaret alanlarında 500 m² den küçük parsellerde h_{max}:15.50 m'tyi geçmemek koşulu ile planda belirlenen bahçe mesafeleri içerisinde simge (ayrık, ikiz, bitişik nizam) yapılaşma düzeni uygulanır. 1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:1.50, 400 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:2.00, 500 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.25, 600 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.50 değerleri aşılamaz.
- Konut, konut+ticaret ve ticaret adalarında ön bahçe mesafesi 3 mt den az olamaz. Ancak imar adasının en az %50 si yapılaşmış olması durumunda 15mt ye kadar olan yollarda (15mt dahil) ön bahçe mesafesi 2 mt den az olmaması koşulu ile teşekküle göre uygulama yapılabilir. 15 mt den geniş yollarda ön bahçe mesafesi 3 mt den az olamaz. 20 mt ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 5 mt den az olamaz.
- Konut, konut+ticaret ve ticaret alanlarında yan bahçe mesafesi en az 3 mtdir. Ancak bina cephesinin 6 metreden az olması durumunda yan bahçe mesafesi 2 metreye düşürülebilir.
- Konut, konut+ticaret, ticaret alanlarında arka bahçe mesafesi en az 3 mtdir. Bina derinliğinin 7 metrenin altına düşmesi durumunda arka bahçe mesafesi 1 metreye kadar azaltılabilir.
- Planda Ticaret+Konut Alanında kalan yolda cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu parseller içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabiidir. Plan sınırları içerisinde 15 m ve üzeri yola cephe olan Konut+Ticaret Alanlarında kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesince uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre; 2945 Ada, 59 Parselin 5000'lik Nazım İmar Planı "4. İdare Mahkemesinin, 30.04.2018 tarih, 2016/769 sayılı kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların, yapı ruhsat tarihlerinin karar öncesi olması sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2945 ada 59 parselde 26 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Projede inşai faaliyetler devam etmektedir. Ruhsat tarihleri, kat adetleri, toplam inşaat alanları, yapı sınıfları ve bağımsız bölüm sayıları aşağıda verilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede rapora konu proje hakkında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

RUHSAT VERİLİŞ AMACI	TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
Yeni Yapı	10.05.2010	2010/10250	8 Blok	1.006.832,34	30-31	9610	Konut + Dükkan	5/A
Tadilat	7.08.2012	2012/14866	22 BLOK	698.999,95	31	5535	Konut + İş Yeri	5/A
Tadilat	27.03.2014	201810256		749.563,67	33	6874	Mesken + Dükkan + Otel	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A Çarşı	2.647,07	2	6	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A1	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A2	41.273,56	31	416	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A3	27.574,36	30	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A4	28.573,37	30	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A5	27.574,36	30	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A6	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	31.12.2016	2016/31801	A7	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A8	29.799,17	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A9	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A10	41.186,74	31	416	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	B Çarşı	4.189,58	2	28	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	B1	33.335,04	31	305	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	B2	33.335,04	31	305	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	C Çarşı	1.167,64	2	3	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	C1	54.424,05	33	507	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	C2	51.334,00	33	327	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	C3	58.365,51	33	360	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	D Çarşı	1.869,29	1	24	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	D	96.145,96	43	943	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	E Çarşı	47,58	1	1	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	F Çarşı	9.588,86	5	82	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	F1	41.025,55	27	429	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	F2	40.669,15	27	429	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	G Çarşı	5.213,86	3	30	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	H Çarşı	15.903,22	2	1	Ofis + İş Yeri	3/B
TOPLAM				770.432,44		6828		

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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Innovia 4 Projesi'nin yapı denetimleri Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim **11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmaz Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 13.04.2017 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

Rapora konu taşınmaz Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. mülkiyetine 11.04.2018 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Rapor konusu 2945 ada 59 nolu parsel 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret+Konut Alanı" olarak ayrılan bölgede kalmakta ve Kaks: 2,50; Taks: 0,40 yapılaşma koşullarına sahip iken 5000'lik Nazım İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 30.04.2018 tarih, 2016/769 sayılı kararı ile iptal edilmiştir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

Ancak parsel üzerinde "İnnovia 4" projesi adı altında ve ruhsat dahilinde inşa edilmiş natamam vaziyette bulunan blokların inşai faaliyetleri devam etmemekte olup söz konusu bölgede yeniden imar planı yürürlüğe girene kadar bu faaliyetlerin devam etme ihtimali bulunmamaktadır. Ancak inşa edilmiş kısımların kazanılmış hakkı bulunmaktadır.

İmar planının iptal edildiği tarihte, güncel seviye tespitine ilişkin ilgili belediye tarafından düzenlenmiş resmi herhangi bir tutanak bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla site bünyesindeki yapıların tamamlanma oranı % 50 seviyesinde tespit edilmiş olup C2, C3 ve D Blok'ların inşaatına başlanmamıştır. Değerlemede % 50 inşaat seviyesi dikkate alınmıştır.

Taşınmazın eski parsel numarası 31- 36- 49 olup 13.04.2017 tarihinde imar işlemi sonucu 59 olarak değişmiştir.

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

Proje henüz inşaa aşamasındadır. Blokların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

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

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

Projede ruhsat alınmış olup yapı imalatları devam etmektedir.Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

11.5.6. Proje Bilgileri

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2945 ada 59 parselde 26 bloklu konut+ticari ünitelerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Ruhsatlar A Çarşı, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, B Çarşı, B1, B2, C Çarşı, C1, C2, C3, D Çarşı, D, E Çarşı, F Çarşı, F1, F2, G Çarşı ve H Çarşı bloklar için alınmış olup saha ziyareti tarihi itibarıyla arsa üzerindeki blokların inşai faaliyetlerinin devam ettiği tespit edilmiştir. Ekspertiz günü saha incelemesinde C1, C2 ve D Blok'ların inşaatına başlanmadığı tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarına esas toplam inşaat alanı 770.432,44 m²'dir. Değerlemede ruhsata esas kullanım alanı dikkate alınmıştır. Söz konusu projenin halihazır durum değeri ruhsatı alınmış olan mevcut proje ve inşai tamamlanma seviyesine göre takdir edilmiştir.

Rapor içeriğinde takdir edilen değer mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent (Tapuda Esenyurt) Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu 2945 ada 59 parsel üzerinde inşa edilmekte olan İnnovia 4 Projesi'dir.

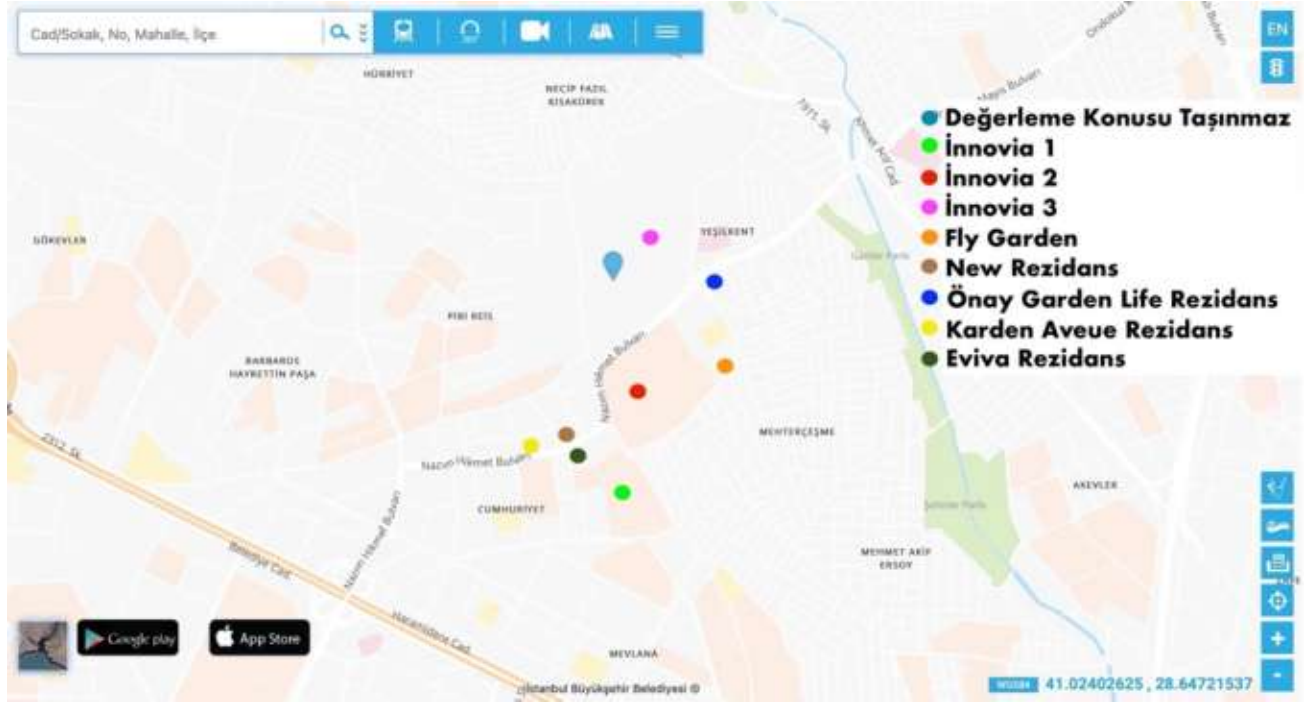
İnnovia 2 karşısında, İnnovia 3 yakın ve New Rezidans karşısında yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 3 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, Fi Tower Sitesi, Reyap Hastanesi, Esenyurt İmam Hatip Ortaokulu, İhsan Nakipoğlu Anadolu 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 projeleriyle yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede İnnovia 1 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, İnnovia 3 Sitesi, Fly Garden Sitesi, New Rezidans, Önay Life Rezidans, Karden 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 500m., Avcılar'a 6,5km., Büyükçekmece'ye 7km., Atatürk Havalimanı'na 17 km. (kuş uçuşu) mesafede yer almaktadır.



Konum Kroki/ Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

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

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

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



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, 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 başlamıştır. 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, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.



İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

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

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

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

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

Kaynak: Tardis Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

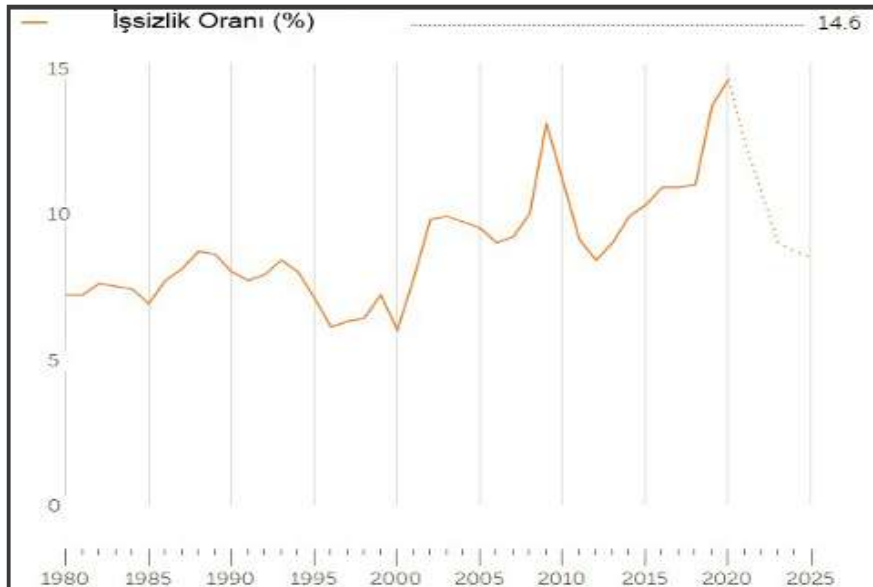
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

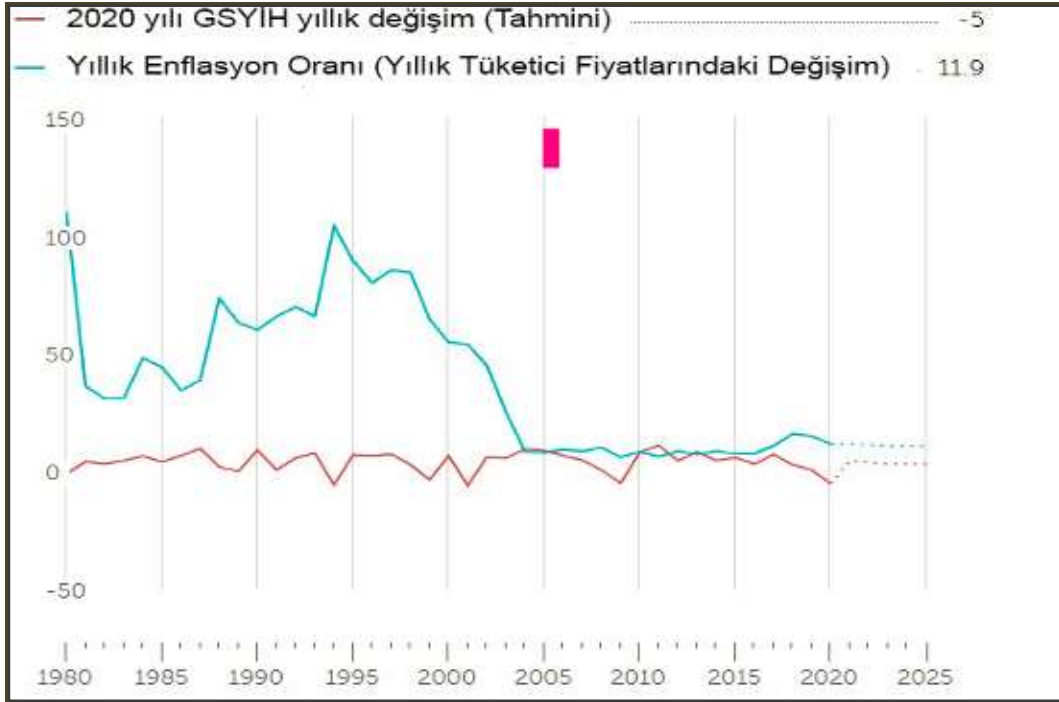
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına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

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

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

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TÜİK, TCMB

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

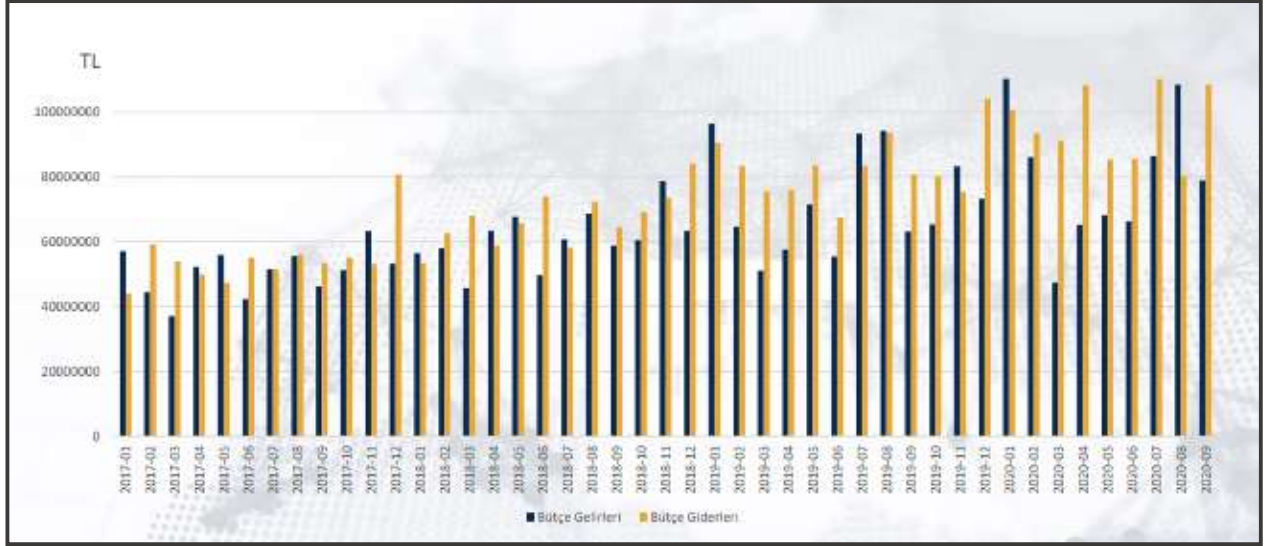
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

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

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

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

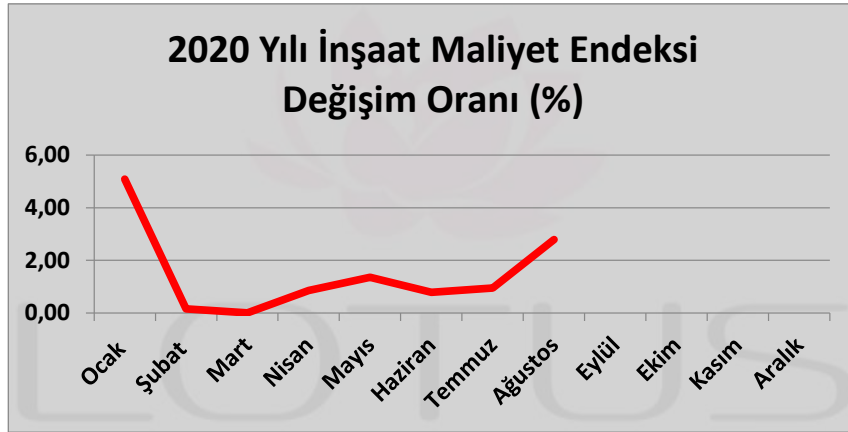
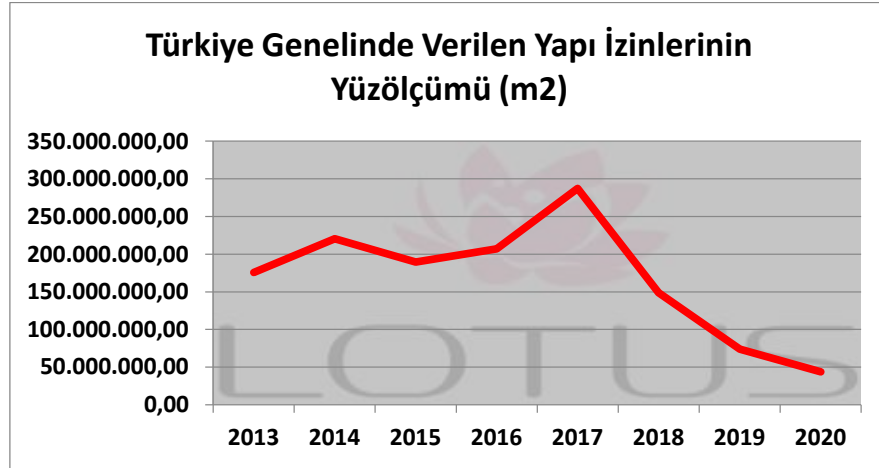
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

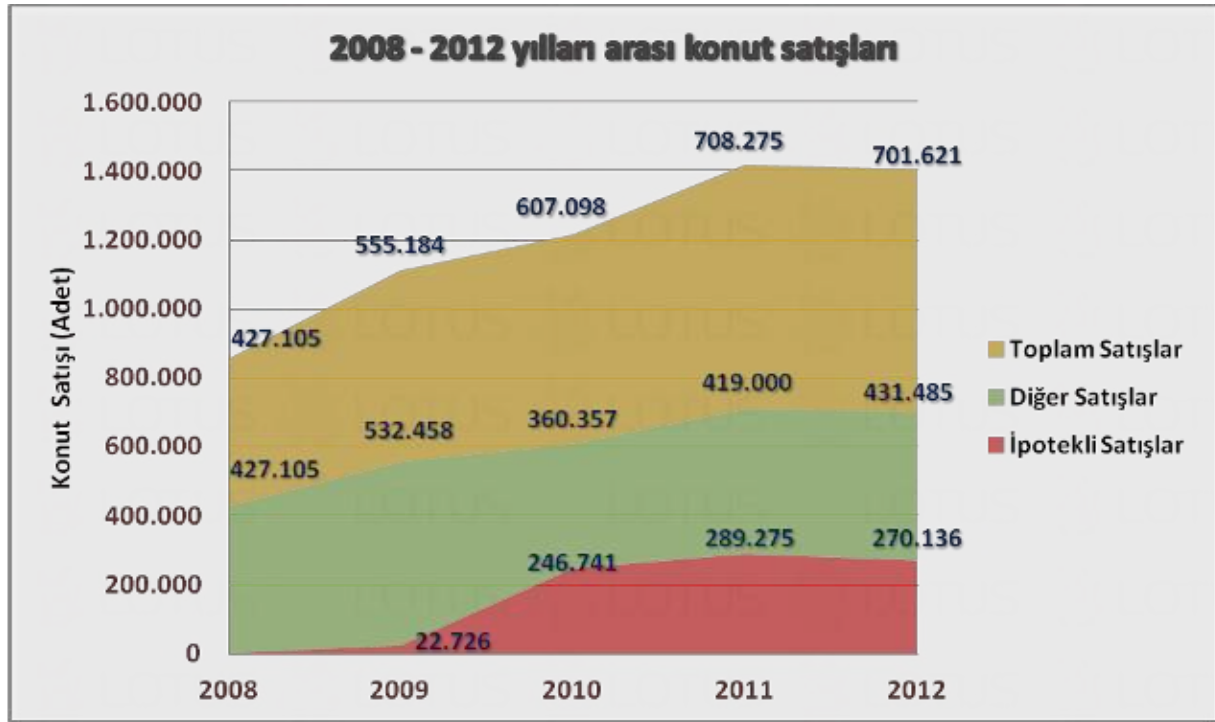
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve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

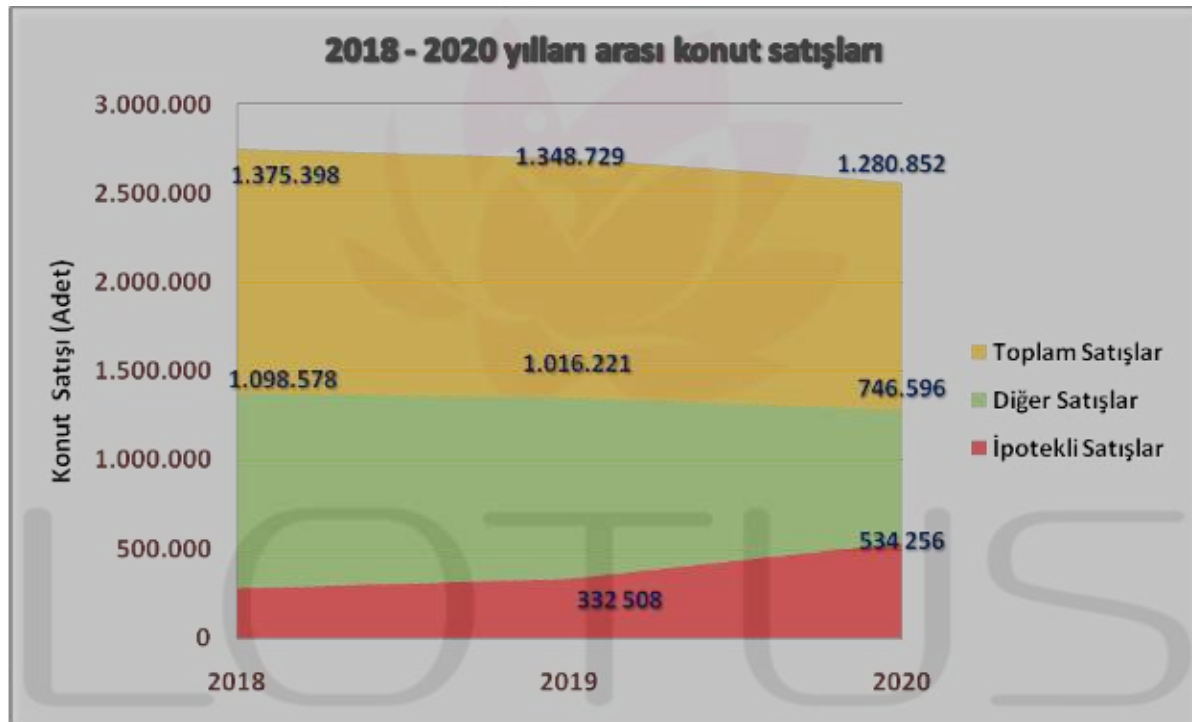
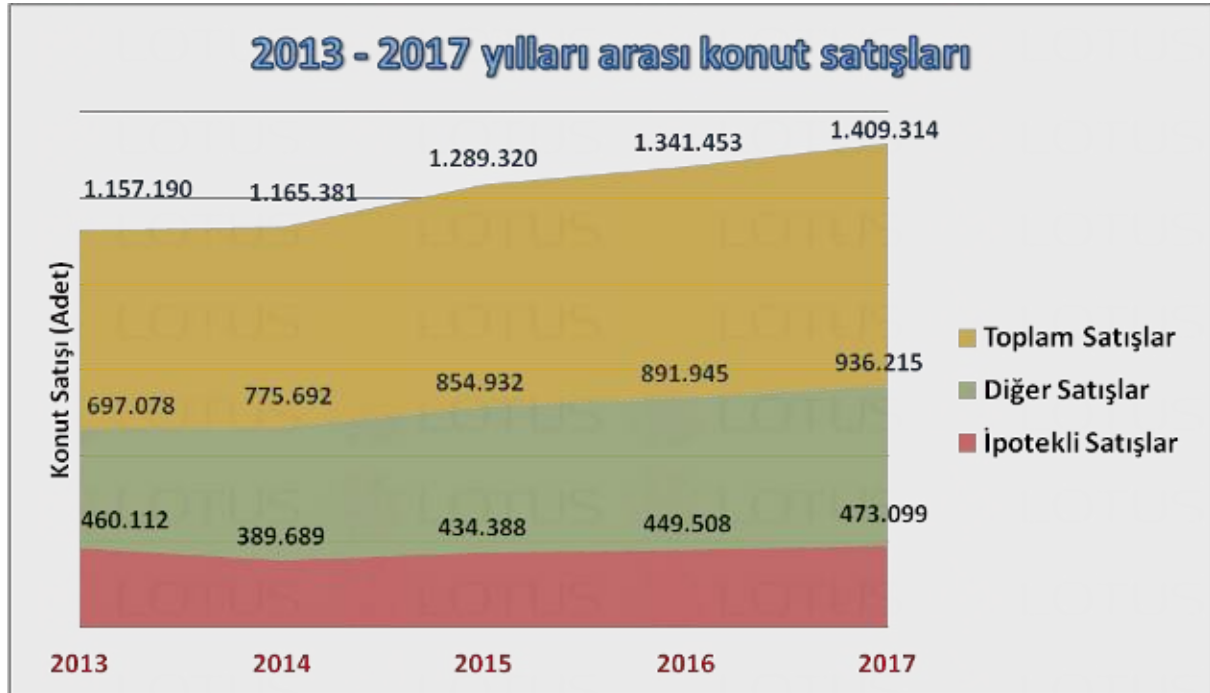


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

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

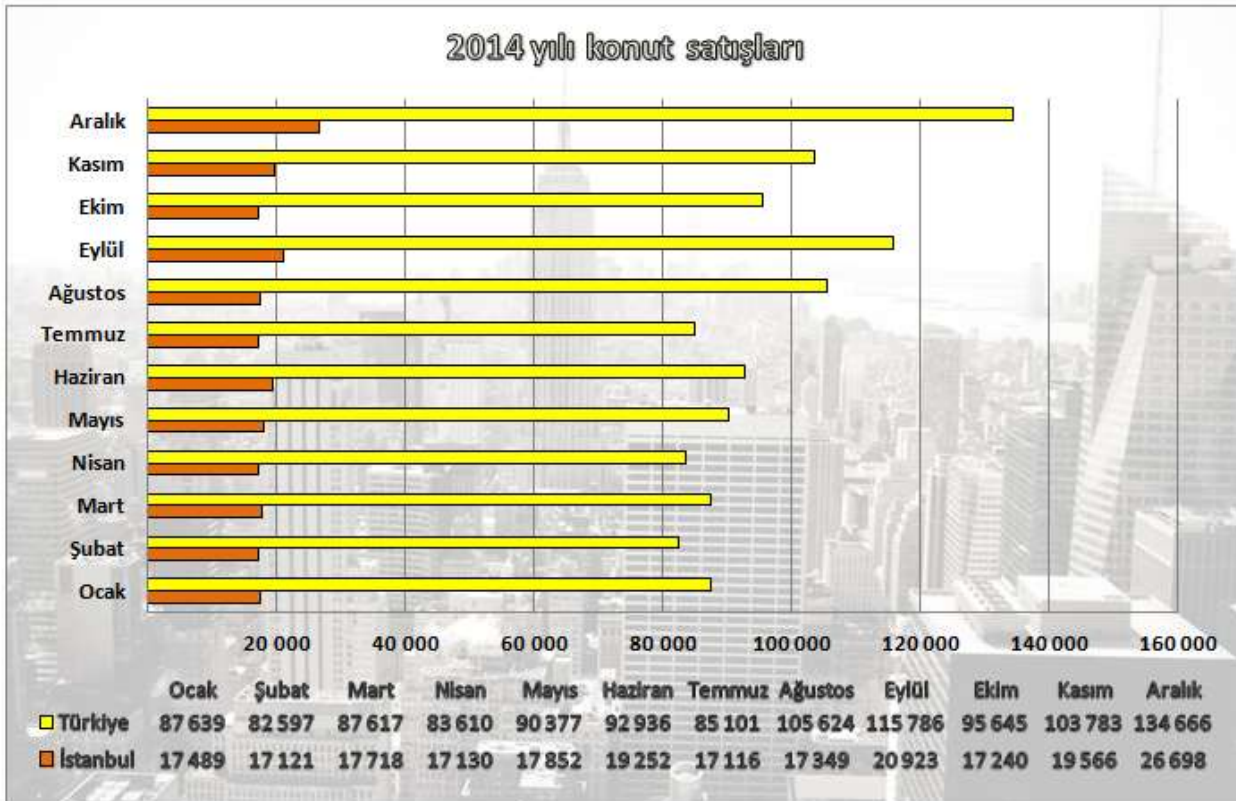
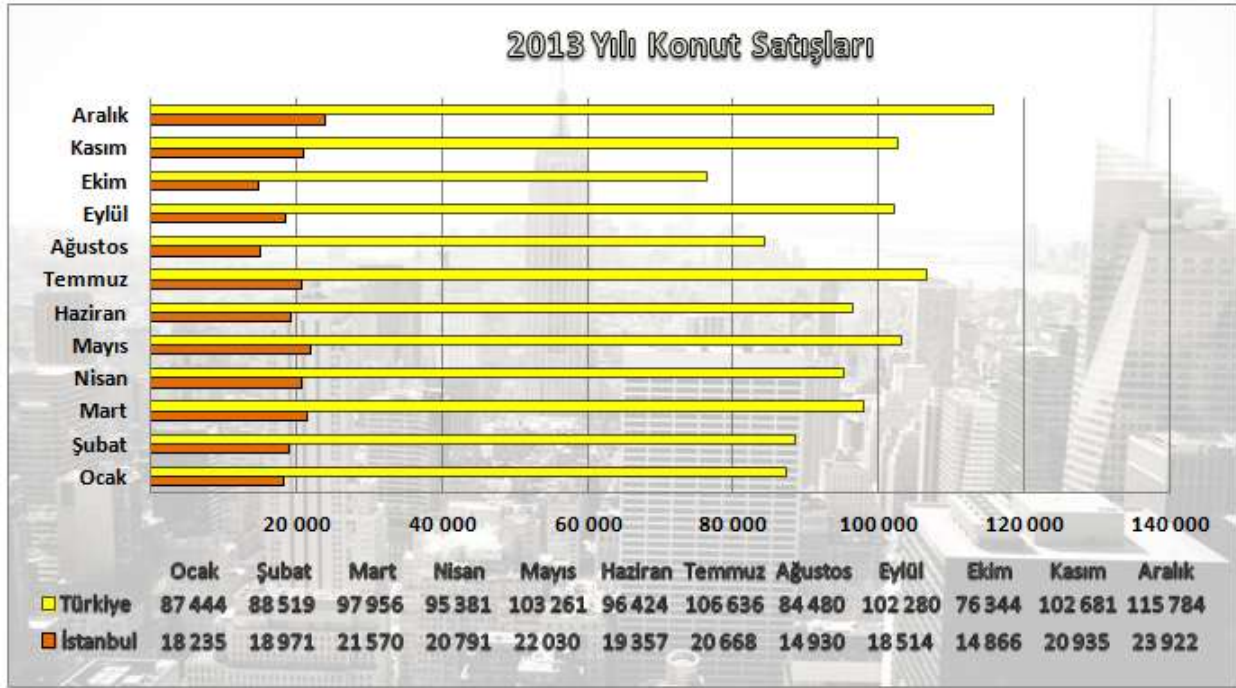
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları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

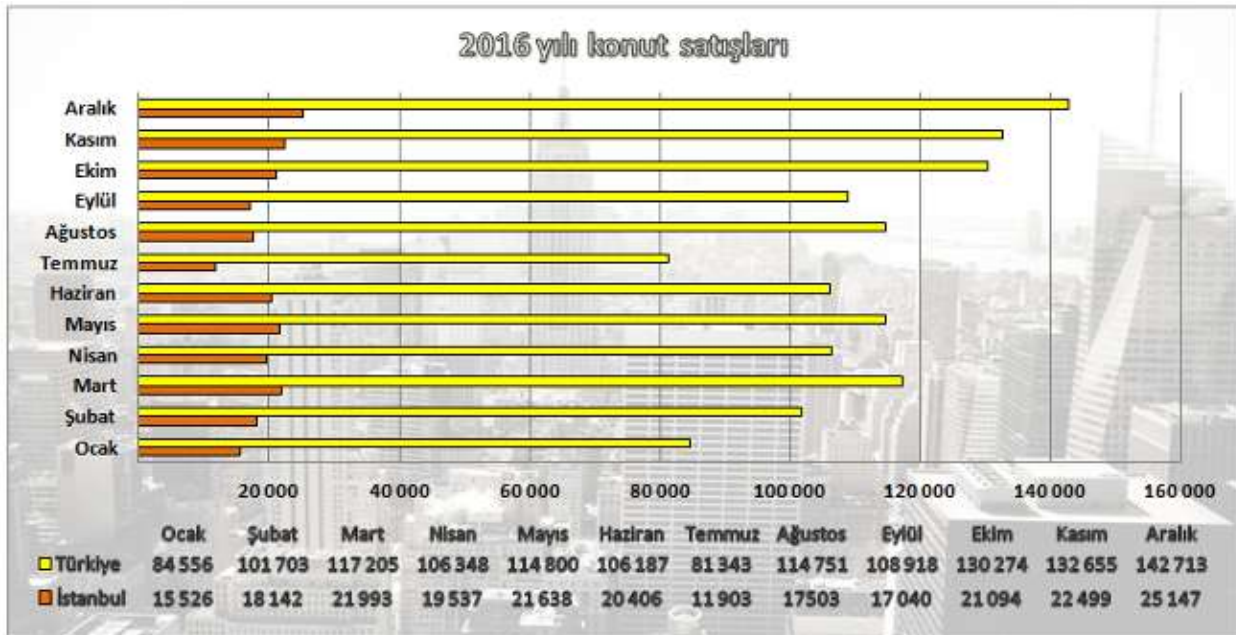
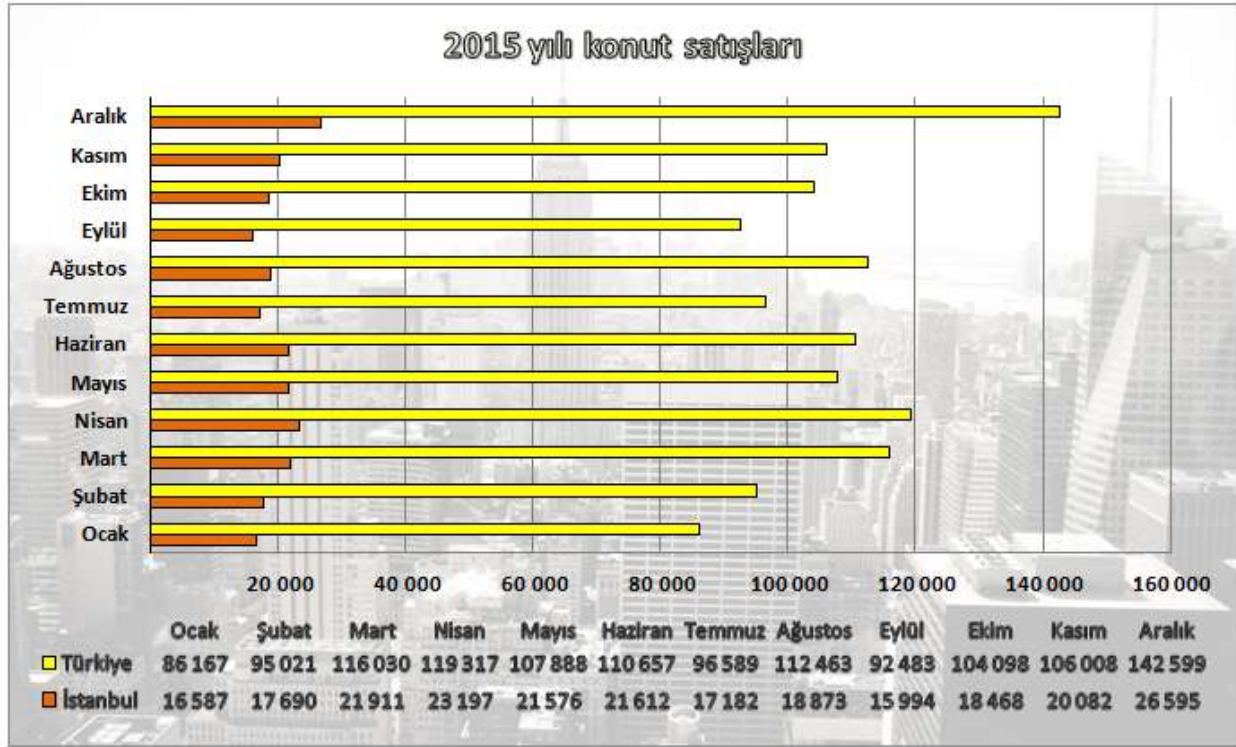


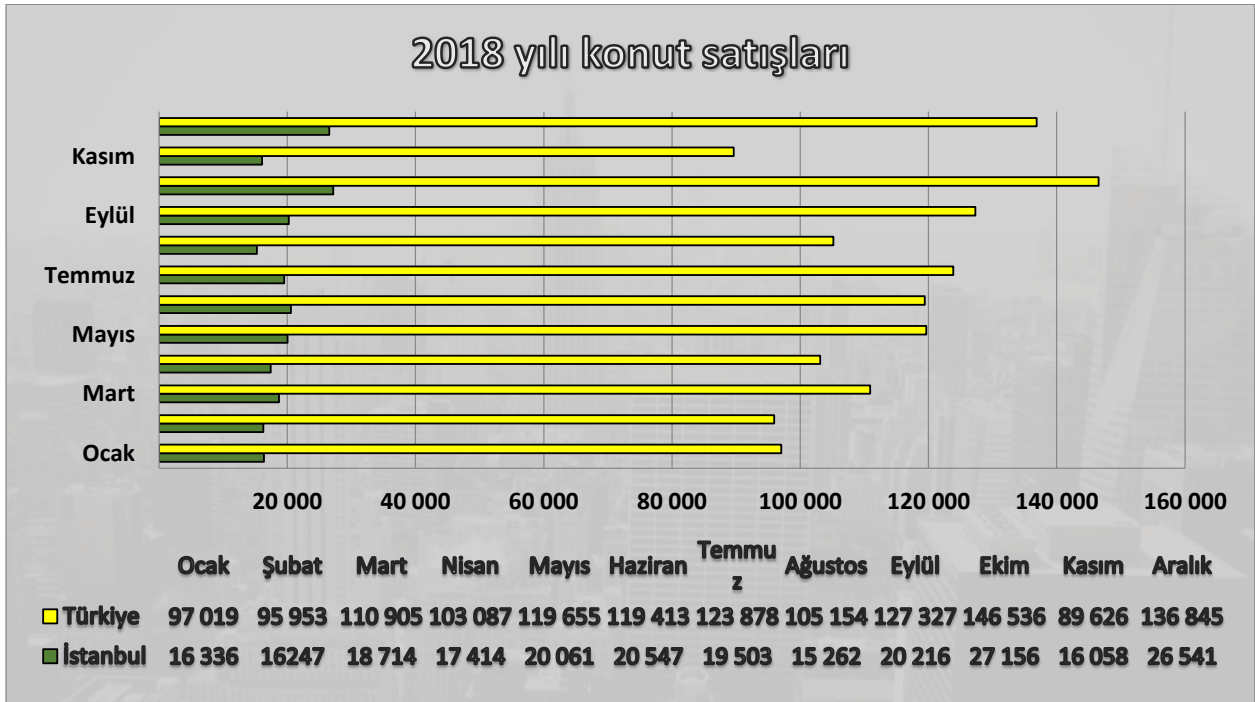
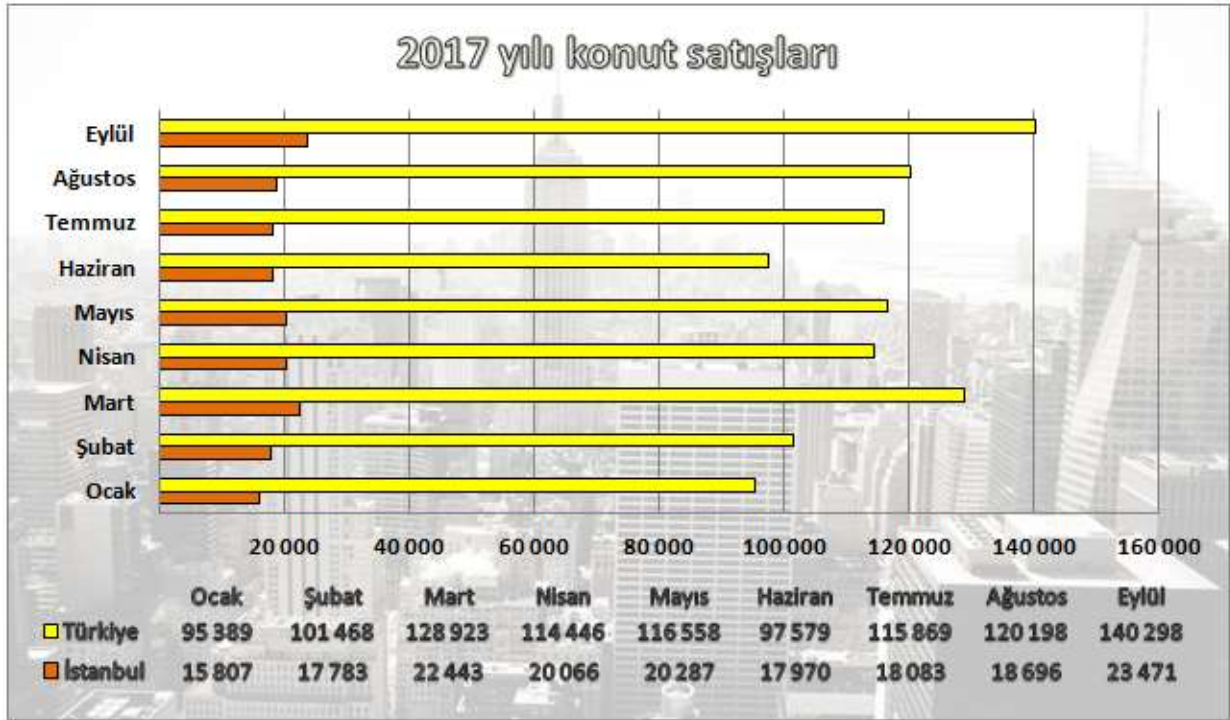


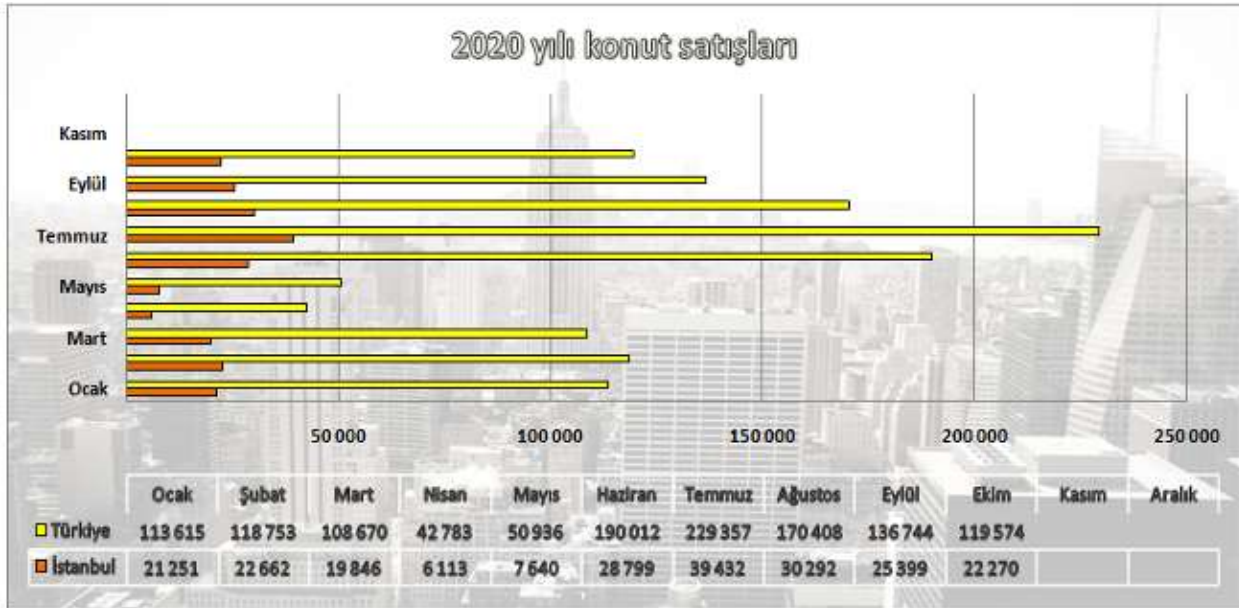
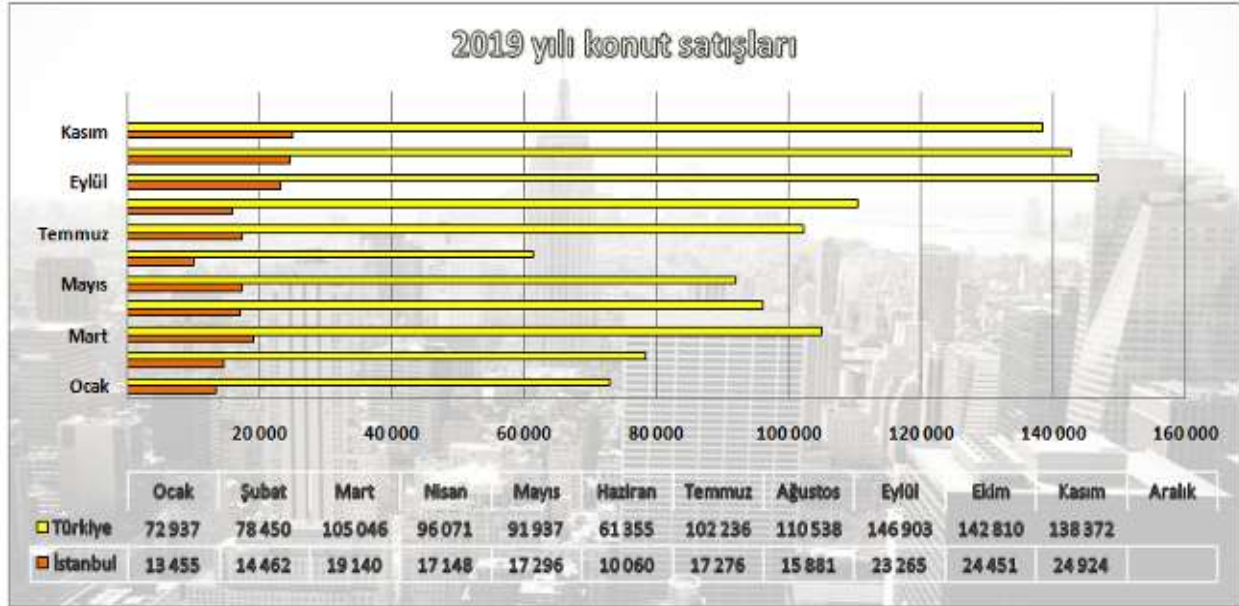
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

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

Rapora konusu İnnovia 4 Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- İnnovia 4 Projesi 117.487,75 m² yüzölçümlü 2945 ada 59 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parselin amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup Nazım Hikmet Bulvarı cephesi yaklaşık 207 m., 2073. Sokak cephesi yaklaşık 687 m. ve 595. Sokak cephesi yaklaşık 96 m. dir.
- Parselin Nazım Hikmet Bulvarı, 2073. Sokak ve 595. Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları panellerle çevrilmiştir.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde İnnovia 4 projesi inşaatı devam etmektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

İnnovia 4 Projesi:

- İnnovia 4 projesi 117.487,75 m² alan üzerinde 26 bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 6.653 adet konut, 175 ticari ünite olmak üzere toplam 6828 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 8 adet ticari blok, 18 adet konut bloğu bulunmaktadır.
- 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1konut tiplerinden oluşan projede yaklaşık 95.000 m²alanlı bahçe, meydan ve ortak kullanım alanlarında oluşan yaşam alanları bulunmaktadır.
- Proje bünyesindeki sosyal donatılar;
 - Açık/Kapalı Yüzme Havuzu
 - Basketbol ve Voleybol Sahası
 - Jakuzi ve Sauna Odaları
 - Futbol Sahası
 - Seyir ve Güneşlenme Terasları
 - Sosyal Tesis Alanları
 - Yürüme, Koşu ve Bisiklet Yolları
 - Ticari Ünite Alanları
 - Şelale ve Süs Havuzları
 - 24 Saat Güvenlik
 - Çocuk Oyun Alanı ve Havuzu
 - Kameralı güvenlik
 - Spor Salonu

- Değerleme tarihi itibarıyla projede inşai faaliyetler devam etmekte blokların inşaat seviyeleri farklılık göstermektedir. Genel İnşaat seviyesi % 50 mertebesindedir.

BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI	TOPLAM KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	NİTELİĞİ	GENEL İNŞAAT SEVİYESİ (*)
A Çarşısı	2647,07	86,74	2560,33	2	6	Ofis + İş Yeri	50%
A1	31297,37	10439,27	20858,10	31	277	Mesken	
A2	41273,56	13127,00	28146,56	31	416	Mesken	
A3	27574,36	6716,26	20858,10	30	277	Mesken	
A4	28573,37	7715,27	20858,10	30	277	Mesken	
A5	27574,36	6716,26	20858,10	30	277	Mesken	
A6	31297,37	10439,27	20858,10	31	277	Mesken	
A7	31297,37	10439,27	20858,10	31	277	Mesken	
A8	29799,17	8941,07	20858,10	31	277	Mesken	
A9	31297,37	10439,27	20858,10	31	277	Mesken	
A10	41186,74	13040,18	28146,56	31	416	Mesken	
B Çarşısı	4189,58	47,00	4142,58	2	28	Ofis + İş Yeri	
B1	33335,04	10469,19	22865,85	31	305	Mesken	
B2	33335,04	10469,19	22865,85	31	305	Mesken	
C Çarşısı	1167,64	19,78	1147,86	2	3	Ofis + İş Yeri	
C1	54424,05	16030,18	38393,87	33	507	Mesken	
C2	51334,00	16603,33	34730,67	33	327	Mesken	
C3	58365,51	18999,51	39366,00	33	360	Mesken	
D Çarşısı	1869,29	168,41	1700,88	1	24	Ofis + İş Yeri	
D	96145,96	35558,21	60587,75	43	943	Mesken	
E Çarşısı	47,58	0,00	47,58	1	1	Ofis + İş Yeri	
F Çarşısı	9588,86	1306,04	8282,82	5	82	Ofis + İş Yeri	
F1	41025,55	14221,63	26803,92	27	429	Mesken	
F2	40669,15	13865,23	26803,92	27	429	Mesken	
G Çarşısı	5213,86	2547,05	2666,81	3	30	Ofis + İş Yeri	
H Çarşısı	15903,22	14617,08	1286,14	2	1	Ofis + İş Yeri	
TOPLAM	770.432,44	253.021,69	517.410,75		6.828		

- Yeşil GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgilere ve ruhsat belgesinde yer alan alanlara göre proje bünyesindeki konutların toplam satılabilir alanı 49.5575,75 m², ticari ünitelerin toplam satılabilir alanı ise 21.835,00 m² dir.
- Projenin Nazım Hikmet Bulvarı, 2073. Sokak ve Site iç cephesinde çarşı ve meydan alanı bulunmakta olup cadde ve sokak cepheli dükkânlar, cadde ve sokak üzerinde bağımsız girişleri bulunmaktadır. Halka açık olan dükkân kısımlarında rekreasyon alanı tasarlanmıştır.
- Projedeki daire tipleri ve brüt pazarlanan alanları aşağıda liste halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M2)
1+1A	34
1+1A	49,22
1+1B	55
1+1B	60
1+1B	53,06
2+1A	106,49
2+1A	105
2+1A'	86
2+1B	108,72
2+1C	122,82
2+1D	76
3+1A	134,43
3+1A	111
3+1A	138
3+1B	135,96
3+1C	126,16

- Projedeki blokların bağımsız bölüm adedi ve toplam inşaat alanları aşağıda liste halinde sunulmuştur.

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A1 BLOK	Konut	277	31.297,37
A2 BLOK	Konut	416	41.273,56
A3 BLOK	Konut	277	27.574,36
A4 BLOK	Konut	277	28.573,37
A5 BLOK	Konut	277	27.574,36
A6 BLOK	Konut	277	31.297,37
A7 BLOK	Konut	277	31.297,37
A8 BLOK	Konut	277	29.799,17
A9 BLOK	Konut	277	31.297,37
A10 BLOK	Konut	416	41.186,74
B1 BLOK	Konut	305	33.335,04
B2 BLOK	Konut	305	33.335,04
C1 BLOK	Konut	507	54.424,05
C2 BLOK	Konut	327	51.334,00
C3 BLOK	Konut	360	58.365,51
D BLOK	Konut	943	96.145,96
F1 BLOK	Konut	429	41.025,55
F2 BLOK	Konut	429	40.669,15
Toplam		6.653	729.805,34

BLOK	NİTELİĞİ	DAİRE SAYISI	İNŞAAT ALANI
A	Ticari	6	2.647,07
B	Ticari	28	4.189,58
C	Ticari	3	1.167,64
D	Ticari	24	1.869,29
E	Ticari	1	47,58
F	Ticari	82	9.588,86
G	Ticari	30	5.213,86
H	Ticari	1	15.903,22
Toplam		175	40.627,10

SANAT ATÖLYESİ-PARTİ EVİ	395,76
ÇOCUK KULÜBÜ	279,57
KAPALI HAVUZ-FITNESS	1.799,86
GİRİŞ TAKLARI	596,81
TESİSAT GALERİLERİ	11.545,06
Toplam	14.617,06

TOPLAM	785.049,50
--------	------------

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 konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut durumda olduğu gibi üzerinde imar durumuna uygun olarak yapı ruhsatlarına uygun bir konut + dükkan projesi 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, - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Reklam kabiliyeti, - Ticari alanların (cadde dükkânları) mevcudiyeti, - Yapı ruhsatlarının bulunması, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- İnşaatin henüz tamamlanmamış olması, - Kat irtifakının henüz kurulmamış olması, - 1/5000 ölçekli İmar planının iptal edilmiş olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Projenin Metrobüs Hattına yalın olması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması, - Cadde dükkânlarının bölgeye getireceği hareketlilik.	- 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 kullanımları,

(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) yöntemlerin 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi 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 subjektif 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 sayısallaştırdıklarına 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 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 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 gerçekleştiren 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:

a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının 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

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

- 1. Arsanın değeri**
- 2. Projenin halihazır durum değeri**
- 3. Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri**

17.1. Arsanın değeri

Arsanın satış (pazar) değerlerinin tespiti, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre belirlenmiştir. Diğer çeşitli yaklaşım ve yöntemlerin de kullanılması göz önünde bulundurulmuş ancak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, güvenilir bir karar verilmesi için yeterli bulgu ve gözlemlenebilir veriyi sağladığı için bu yaklaşıma başvurulmuştur.

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 Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "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 kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Bölgede yer alan benzer projeler:

İNNOVIA 1

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

İNNOVİA 2



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ:3682

ARSA ALANI: 114.030,45

BLOK ADEDİ:19

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

İNNOVİA 3



KONUT ADEDİ:3293

ARSA ALANI: 26.000

BLOK ADEDİ:10

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+0, 1+1, 2+1, 3+1

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

FLY GARDEN



KONUT ADEDİ:296

ARSA ALANI: 9.775,40

BLOK ADEDİ:2

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1

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

ÖNAY LIFE



KONUT ADEDİ: 442

ARSA ALANI: 7.703,09

BLOK ADEDİ:1

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

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

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

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

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

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

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

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

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

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Rüyam Gayrimenkul -SATILIK - 546 295 00 23

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 7. katta yer alan 68 m² kullanım alanlı daire 245.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.602, TL/m²)

2-Emsal: DoidarGayrimenkul -SATILIK - 536 297 07 31

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 20. katta yer alan 50 m² kullanım alanlı daire 245.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.900, TL/m²)

3-Emsal: MY Home İstanbul -SATILIK - 212 924 81 80

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 19. katta yer alan 65 m² kullanım alanlı daire 267.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.953, TL/m²)

4-Emsal: PDR Gayrimenkul -SATILIK - 212 803 16 10

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

5-Emsal: Sezer Gayrimenkul -SATILIK - 212 812 79 40

Önay Life Sitesi bünyesinde 7. katta yer alan 127 m² kullanım alanlı daire 500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.937, TL/m²)

6-Emsal: Sahibi -SATILIK - 533 622 73 95

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 25. katta yer alan 107 m² kullanım alanlı daire 450.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.205, TL/m²)

7-Emsal: Point Real Estate-SATILIK - 537 920 46 08

Yüksekdağ projesi bünyesinde 2. katta yer alan 120 m² kullanım alanlı daire 530.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.416, TL/m²)

8-Emsal: ExpertGayrimenkul -SATILIK - 531 238 74 24

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

9-Emsal: AkkaGayrimenkul -SATILIK - 532 457 30 82

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

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

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

11-Emsal: ÇebiGayrimenkul -SATILIK - 212 872 43 03

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

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

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

Satılık Ticari Emsaller

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

İnnovia 2 Sitesi çıkışının karşısında yer alan zemin kat düz giriş 90 m²kullanım alanlı dükkan 625.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 6.944, TL/m²)

2-Emsal: ÇebeiGaytimenkul-SATILIK - 212 872 43 03

İnnovia 2 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli düz giriş 60 m²kullanım alanlı dükkan1.700.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 28.333, TL/m²)

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

İnnovia 2 Sitesi dahilinde çarşı içinde 240 m²kullanım alanlı dükkan1.600.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 6.666, TL/m²)

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

Önay Life Rezidans dahilinde iç kısımda yer alan 141 m²kullanım alanlı dükkan 850.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 6.028, TL/m²)

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

İnnovia 1 Sitesi girişi karşısında düz giriş (market kiracısı olduğu beyan edildi) 430 m²kullanım alanlı dükkan 2.750.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 6.395, TL/m²)

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

Delta Tower altında düz giriş 135 m²kullanım alanlı dükkan 550.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 4.074, TL/m²)

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

New Rezidans karşısında market olarak kullanıma uygun düz giriş 270 m²kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 10.740, TL/m²)

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

Turgut Reis Rezidans altında düz giriş 130 m²kullanım alanlı dükkan 550.000,-TL bedelle satılıktır.(~ 4.230, TL/m²)

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

Ay Rezidans pasaj içinde 150 m²kullanım alanlı dükkan 720.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.800, TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

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

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 düzeltme yapılmıştır. Emsal taşınmazların yapılaşma hakları genel olarak rapora konu parselle benzerdir. Emsaller değerlendirme konusu taşınmazında içinde yer aldığı durdurulan 1/5000 ölçekli plan içerisindedir. Rapora konu taşınmazlarında mevcutta yapılaşma koşulları belli ancak yapılaşma izinleri bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazlar ve bölgede yapılan emsal araştırmasında yüzölçümü değerlendirme konusu taşınmaz kadar büyük tek parsel bulunmamaktadır.

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					4.500
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	3.602	-10%	68	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.602
Emsal 2	4.900	-10%	50	10%	Daha İyi	-5%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	-15%	4.165
Emsal 3	3.953	-10%	65	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.953
Emsal 4	4.350	-10%	100	10%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	20%	5.220
Emsal 5	3.937	-10%	127	10%	Daha İyi	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	30%	5.118
Emsal 6	4.205	-10%	107	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	4.205
Emsal 7	4.416	-10%	12	10%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	4.858
Emsal 8	4.086	-10%	115	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	10%	4.495
Emsal 9	4.177	-10%	85	10%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	4.595
Emsal 10	3.863	-10%	110	10%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	30%	5.022
Emsal 11	3.809	-10%	105	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.809
Emsal 12	4.090	-10%	110	10%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	4.499

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Dükkan)

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

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

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

İstanbul / Esenyurt / Esenyurt 2945 Ada 59 Parsel	
Yüzölçümü	117.487,75
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)(*)	3.700
2945 Ada 59 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer(TL)	434.700.000
2945 Ada 59 Nolu Parsellin Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hissenin (7993810/11748775) ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne (1861140/11748775) Ait Hissenin Toplam Değer (TL)	364.600.000

17.2. Projenin Halihazır Durum Değeri

Projenin halihazır durumuyla değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. İkame Maliyet Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.2.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla gerçekleşen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant yansıtılmıştır.

a. Arsa değeri:

Toplam arsa değeri yukarıda hesaplanmış olup **434.700.000,-TL**'dir. Buna göre Yeşil GYO A.Ş. ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş. hissesine tekabül eden toplam değeri **364.600.000,-TL** dir.

b. İnşai değeri:

Rapora konu projenin;

Konut İnşaat Alanı: 729.805,34 m²'dir.

Ticari ve Ortak İnşaat Alanı: 55.244,16 m²'dir.

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

Ticari ve Ortak Alan Yapı Maliyeti: 1.450,-TL (2020 yılı 3/B sınıfı birim maliyeti)

İnşaat Seviyesi : % 50

Konut Toplam Maliyet: 729.805,34 m² x 2.400,-TL/m² x 0,50

= 875.770.000 TL,

Ticari ve Ortak Toplam Maliyet: 55.244,16 m² x 1.450,-TL/m² x 0,50 = **40.050.000 TL,**

Toplam Maliyet: 875.770.000 TL + 40.050.000 TL

= 915.820.000 TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre projenin Yeşil GYO A.Ş.'ne ait ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne ait hissesinin toplam hâlihazır durum değeri:

364.600.000,-TL + 915.820.000 TL $\cong$ 1.280.420.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

17.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2020 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2021 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Ruhsat bilgilerine göre proje bünyesindeki konutların toplam alanı 495.575,75 m², ticari ünitelerin toplam alanı ise 21.835 m² dir. Satışa konu olacak bağımsız bölümlerin emsal dışı alanları da dikkate alınarak satılabilir konut alanı 595.000 m², ticari alan ise 26.500 m² olarak alınmıştır. Buna göre parseldeki toplam satılabilir alan 595.000 m² olarak alınmıştır. Toplam inşaat alanı ise ruhsatların toplam alanı olan 785.049,50 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konut alanlarının 2021 yılı için ortalama 4.500,-TL/m² birim fiyat ile, ticari alanların ise ortalama 8.900,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Konutların 2021 yılında %20'sinin, 2022 yılında %30'unun, 2023 yılında %30'unun, 2024 yılında %10'unun, 2025 yılında ise kalan %10'unun satılacağı varsayılmıştır. Ticari ünitelerin 2021 yılında %15'inin, 2022 yılında %20'sinin, 2023 yılında ise %30'unun, 2024 yılında %20'sinin, 2025 yılında ise kalan %15'inin satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının kalan %50'lik kısmının 2023 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır. Kalan inşaatın ilk yıl %30'unun, 2. yıl %40'ının, 3. yıl ise kalan %30'unun tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

İkame maliyet yönteminde kullanılan birim inşaat maliyetinden hareketle projenin geri kalan% 50'lik imalatları için yapılacak toplam maliyet yaklaşık 1.098.982.109 TL olarak belirlenmiştir. Kalan imalatların 2023 sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmış olup her 2021 yılı için %15, 2022 ve 2023 yılları için %10 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre kalan inşaat maliyeti 1.394.003.856 TL olarak alınmıştır.

BLOK	YAPI SINIFI	2020 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL)	Yapı Alanı (m2)	Toplam Maliyet (TL)	Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. maliyetler (%20) dahil maliyet	Kalan İnşaat Maliyeti	Toplam Maliyet	2021 Yılı İnşaat Maliyeti	2022 Yılı İnşaat Maliyeti	2023 Yılı İnşaat Maliyeti
A 1 ila 10 bloklar C1-C2-C3 Bloklar F1-F2 Bloklar	5A	2400	729.805,34	1.751.532.816	2.101.839.379	1.050.919.690	1.098.982.109	379.148.828	556.084.947	458.770.081
A-B-C-D-E-F-G-H Bloklar ve Sosyal Alanlar	3B	1450	55.244,16	80.104.032	96.124.838	48.062.419				
TOPLAM			785.049,50	1.831.636.848	2.197.964.218	1.098.982.109				

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 64'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin halihazır durum değeri yaklaşık **1.197.060.000,-TL** olarak bulunmuştur.

17.3. Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki değeri

Projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış halinin değeri, ikame maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı olmak üzere iki yöntemle belirlenmiştir.

Mevcut durum değerinin tespitinde kullanılan İkame maliyet yaklaşımı yöntemindeki hesaplamalar ve tamamlanma oranı % 100 kabul edilerek projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki **Yeşil GYO A.Ş.'ne ait ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne hisselerinin** toplam değeri ~ **2.196.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Yine mevcut durum değerinin tespitinde kullanılan Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemindeki varsayımlar aynen uygulanarak ve 2021 yılından başlanmak üzere sayfa 65'te yer alan İNA tablosundan da görüleceği üzere projenin **Yeşil GYO A.Ş.'ne ait ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş. hisselerinin** bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ~ **2.095.420.000 TL** mertebesinde dir.

Her iki yöntemle belirlenen değerler birbirine yakındır. Ancak nihai değer olarak ikame maliyet yaklaşımıyla bulunan değer alınması uygun görülmüş ve projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki toplam değeri **2.196.000.000 TL** olarak belirlenmiştir.

INNOVIA 4 PROJESİ - Halihazır Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	117.487,75
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	785.049,50
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	620.000
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	27.000

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Satış Varsayımları						
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	4.500	5.040	5.544	6.098	6.586	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.790.000.000	3.124.800.000	3.437.280.000	3.781.008.000	4.083.488.640	
Satış Oranı	20%	30%	30%	10%	10%	

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	8.900	9.968	10.965	12.061	13.026	14.068
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	240.300.000	269.136.000	296.049.600	325.654.560	351.706.925	379.843.479
Satış Oranı	15%	20%	30%	20%	15%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
--------------------------------	-----	-----	-----	----	----	----

Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39

Etkin Vergi Oranı	0%					
-------------------	----	--	--	--	--	--

Konut Satış Gelirleri	558.000.000	937.440.000	1.031.184.000	378.100.800	408.348.864	0
-----------------------	-------------	-------------	---------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	20%	30%	30%	10%	10%	
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	90%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.790.000.000	3.124.800.000	3.437.280.000	3.781.008.000	4.083.488.640	
Yıllık Satış Geliri (TL)	558.000.000	937.440.000	1.031.184.000	378.100.800	408.348.864	

Ticari Ünite Satış Gelirleri	36.045.000	53.827.200	88.814.880	65.130.912	52.756.039	0
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	---

Satış Oranı	15%	20%	30%	20%	15%	0%
Kümülatif Satış Oranı	15%	35%	65%	85%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	240.300.000	269.136.000	296.049.600	325.654.560	351.706.925	379.843.479
Yıllık Satış Geliri (TL)	36.045.000	53.827.200	88.814.880	65.130.912	52.756.039	0

İnşaat Harcamaları	379.148.828	556.084.847	458.770.081			
--------------------	-------------	-------------	-------------	--	--	--

Serbest Nakit Akımı	214.896.172	435.182.353	661.228.799	443.231.712	461.104.903	0
---------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	196.172.468	333.848.190	429.880.261	246.295.553	220.885.646	0
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---

31.12.2020 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	1.427.100.000
31.12.2020 İtibarı İle Yeşil GYO ve Yeşil Yapı Endüstri Hissesi (TL)	1.197.060.000

INNOVIA 4 PROJESİ - Tamamlanmış Hali

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	117.487,75
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	785.049,50
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	620.000
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	27.000

Satış Varsayımları

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	4.500	5.040	5.544	6.098	6.586	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.790.000.000	3.124.800.000	3.437.280.000	3.781.008.000	4.083.488.640	
Satış Oranı	20%	30%	30%	10%	10%	

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	8.900	9.968	10.965	12.061	13.026	14.068
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	240.300.000	269.136.000	296.049.600	325.654.560	351.706.925	379.843.479
Satış Oranı	15%	20%	30%	20%	15%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
--------------------------------	-----	-----	-----	----	----	----

Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Konut Satış Gelirleri	558.000.000	937.440.000	1.031.184.000	378.100.800	408.348.864	0
-----------------------	-------------	-------------	---------------	-------------	-------------	---

Satış Oranı	20%	30%	30%	10%	10%	
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	90%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.790.000.000	3.124.800.000	3.437.280.000	3.781.008.000	4.083.488.640	
Yıllık Satış Geliri (TL)	558.000.000	937.440.000	1.031.184.000	378.100.800	408.348.864	

Ticari Ünite Satış Gelirleri	36.045.000	53.827.200	88.814.880	65.130.912	52.756.039	0
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	---

Satış Oranı	15%	20%	30%	20%	15%	0%
Kümülatif Satış Oranı	15%	35%	65%	85%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	240.300.000	269.136.000	296.049.600	325.654.560	351.706.925	379.843.479
Yıllık Satış Geliri (TL)	36.045.000	53.827.200	88.814.880	65.130.912	52.756.039	0

Serbest Nakit Akımı	594.045.000	991.267.200	1.119.998.880	443.231.712	461.104.903	0
---------------------	-------------	-------------	---------------	-------------	-------------	---

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	542.286.411	760.446.187	728.137.388	246.295.553	220.885.646	0
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---

31.12.2020 İtibarı İle Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	2.498.100.000
31.12.2020 İtibarı İle Yeşil GYO ve Yeşil Yapı Endüstri Hissesi (TL)	2.095.420.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Arsa Değeri:

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazlar için toplam **364.600.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Halihazır Durum Değeri:

Projenin halihazır durum değerinin tespiti kullanılması mümkün olan iki yöntemle belirlenmiştir.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	1.280.420.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	1.197.060.000

Kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakın olup projenin halihazır durum değeri için "İkame Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre projenin hâlihazır durum değeri **1.280.420.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri için ise yine ikame maliyet yaklaşımıyla belirlenen toplam değer **2.196.000.000,-TL** alınması uygun görülmüştür.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Mevcut durumda projenin inşaatı devam etmekte olup 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

TEİAŞ ve TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, özel güvenlik bölgesi şerhi olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu şerh yabancılara devrine engel, T.C. uyruklulara devrine engel değildir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

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

Değerleme konusu arsa üzerinde geliştirilen projenin halihazır toplam durumu (Yeşil GYO ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş. hissesi) ikame maliyet yöntemine göre **1.280.420.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri (Yeşil GYO ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş. hissesi) emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam **364.600.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşaatları devam etmektedir. Yapı ruhsatları alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

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

Taşınmaz 13.04.2017 – 11.04.2018 tarihlerinde edinilmiştir. Parsel üzerinde İnnovia-4 projesinin inşaatı devam etmektedir.

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) ve (d) 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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia-4** projesinin yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

1. Yeşil GYO A.Ş.'ne ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne Ait Hisselerin Arsa Değeri İçin,

364.600.000,-TL (Üçyüzaltmışdörtmilyonaltıyüzbin Türk Lirası);

(364.600.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **49.141.000,-USD**)

(364.600.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **39.994.000,-Euro**)

2. Yeşil GYO A.Ş.'ne ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne Ait Hisselerin Halihazır Durum Değeri için,

1.280.420.000,TL (Birmilyarikiyüzseksenmilyondörtüzyirmibin Türk Lirası);

(1.280.420.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **172.577.000,-USD**)

(1.280.420.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **140.452.000,-Euro**)

3. Yeşil GYO A.Ş.'ne ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne Ait Hisselerin Tamamlanmış Halinin Değeri için ise,

2.196.000.000,-TL (İkimilyaryüzdoksanaltımilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.196.000.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **295.980.000,-USD**)

(2.196.000.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **240.885.000,-Euro**)

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

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsanın **Yeşil GYO A.Ş.'ne ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne Ait Hisselerin** KDV dahil (%18) değeri 430.228.000,-TL; projenin halihazır durumuyla **Yeşil GYO A.Ş.'ne ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne Ait Hisselerin** KDV dahil değeri 1.510.895.600,-TL; tamamlanmış haldeki **Yeşil GYO A.Ş.'ne ve Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'ne Ait Hisselerin** KDV dahil değeri ise 2.591.280.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında bir sakınca görünmemektedir.

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. 08 Ocak 2021

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Vaziyet Planı ve Kesitler
- İmar Yazısı
- İmar Paftası
- Ticaret Sicil Gazetesi
- İpotek Yazısı
- Proje Görselleri
- Daire Tipleri
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)