



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1759

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	13
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	13
11.1.	İMAR DURUMU.....	13
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
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.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	19
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	19
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
12.2.1.	İSTANBUL İLİ	21
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ.....	24
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	26
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	28
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	32
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	42
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ.....	42
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	43
14.	AÇIKLAMALAR.....	44

15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	45
16.	DEĞERLENDİRME.....	46
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	46
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	47
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	48
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	49
18.	FİYATLANDIRMA.....	51
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	62
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	62
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	62
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	62
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	63
19.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	63
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	63
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	63
19.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	63
19.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	63
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	64
19.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	64
19.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	64
20.	SONUÇ.....	66

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 2 Sitesi, No: 51 (63Adet Daire ve 4 Adet İş Yeri) <u>Esenyurt/ İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	67 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam/Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbulili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2947Ada 54 nolu Parselde yer alan O Blok 67 adet bağımsız bölüm(Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret + Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen inşa halindeki 67 adet bağımsız bölümün (bir kısmında Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin) pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 2 SİTESİNDEKİ (2947 ADA 54 PARSEL) 63 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNTOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	50.384.733,-TL
İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 2 SİTESİNDEKİ (2947 ADA 54 PARSEL) 63 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNTOPLAM TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	69.978.797,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 2 Sitesi, No: 51 (63 Adet Daire ve 4 Adet İş Yeri) <u>Esenyurt/ İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile
MÜŞTERİ NO	442
RAPOR NO	2021/1759
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen inşa halindeki 67 adet bağımsız bölümün (bir kısmında Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin) pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE-Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2020
RAPOR NUMARASI	201/3068	201/3068	2020/1234
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	14.030.000	15.715.000	16.753.850

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL GYO A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul
TELEFON NO	(212) 709 37 45
FAKS NO	(212) 353 09 09
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.1997
TİCARET SİCİL NO	303536
HALKA AÇIKLIK ORANI	%83,79
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	235.115.706,-TL
FAALİYET KONUSU	Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI**10.1. Tapu kayıtları**

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

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

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	MALİK - HİSSE	YEVMIYE	TARİH
1	O	14	2	Konut	897738	883249500	2429	241553	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50554	14.08.2018
2	O	18	2	Konut	970360	883249500	2429	241557	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50554	14.08.2018
3	O	19	2	Konut	1165823	883249500	2429	241558	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50554	14.08.2018
4	O	20	2	Konut	897738	883249500	2429	241559	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50554	14.08.2018
5	O	34	4	Konut	501791	883249500	2430	241573	ŞEMSETTİN DANIŞ : FEVZİ - 88643/501791 YÜKSEKDAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 70265/501791 HALEF GÜNAY : BERKET - 37348/501791 MEHMET LEVENT : ATALAY - 59232/501791 SEZEN HARACCI : NAMIK KEMAL - 110197/501791 YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 34666/501791 YSD ENERJİ PETROL SANAYİ TİCARET A.Ş. - 101440/501791	50544	14.08.2018
6	O	40	4	Konut	970360	883249500	2430	241579	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
7	O	41	4	Konut	1165823	883249500	2430	241580	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
8	O	42	4	Konut	897738	883249500	2430	241581	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
9	O	44	4	Konut	501791	883249500	2430	241583	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
10	O	79	8	Konut	501791	883249500	2430	241618	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
11	O	80	8	Konut	897738	883249500	2430	241619	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
12	O	82	8	Konut	970360	883249500	2430	241621	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
13	O	87	8	Konut	501791	883249500	2430	241626	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
14	O	88	8	Konut	501791	883249500	2430	241627	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
15	O	106	10	Konut	970360	883249500	2430	241645	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
16	O	109	10	Konut	501791	883249500	2430	241648	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
17	O	110	10	Konut	501791	883249500	2430	241649	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
18	O	122	12	Konut	501791	883249500	2430	241661	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
19	O	123	12	Konut	501791	883249500	2430	241662	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
20	O	124	12	Konut	897738	883249500	2430	241663	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018

21	O	125	12	Konut	1165823	883249500	2431	241664	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
22	O	126	12	Konut	970360	883249500	2431	241665	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
23	O	128	12	Konut	970360	883249500	2431	241667	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
24	O	129	12	Konut	1165823	883249500	2431	241668	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
25	O	131	12	Konut	501791	883249500	2431	241670	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
26	O	132	12	Konut	501791	883249500	2431	241671	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
27	O	145	14	Konut	501791	883249500	2431	241684	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
28	O	147	14	Konut	1165823	883249500	2431	241686	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
29	O	148	14	Konut	970360	883249500	2431	241687	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
30	O	153	14	Konut	501791	883249500	2431	241692	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
31	O	154	14	Konut	501791	883249500	2431	241693	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
32	O	167	16	Konut	501791	883249500	2431	241706	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
33	O	169	16	Konut	1165823	883249500	2431	241708	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
34	O	170	16	Konut	970360	883249500	2431	241709	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
35	O	172	16	Konut	970360	883249500	2431	241711	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
36	O	173	16	Konut	1165823	883249500	2431	241712	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
37	O	174	16	Konut	897738	883249500	2431	241713	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
38	O	175	16	Konut	501791	883249500	2431	241714	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
39	O	176	16	Konut	501791	883249500	2431	241715	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
40	O	188	18	Konut	501791	883249500	2431	241727	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
41	O	189	18	Konut	501791	883249500	2431	241728	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
42	O	191	18	Konut	1165823	883249500	2431	241730	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
43	O	194	18	Konut	970360	883249500	2431	241733	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
44	O	221	21	Konut	501791	883249500	2431	241760	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
45	O	222	21	Konut	501791	883249500	2431	241761	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
46	O	223	21	Konut	897738	883249500	2431	241762	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
47	O	224	21	Konut	1165823	883249500	2432	241763	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
48	O	225	21	Konut	970360	883249500	2432	241764	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
49	O	226	21	Konut	551854	883249500	2432	241765	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
50	O	227	21	Konut	970360	883249500	2432	241766	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
51	O	228	21	Konut	1165823	883249500	2432	241767	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
52	O	229	21	Konut	897738	883249500	2432	241768	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
53	O	230	21	Konut	501791	883249500	2432	241769	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
54	O	231	21	Konut	501791	883249500	2432	241770	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
55	O	256	24	Konut	897738	883249500	2432	241795	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
56	O	259	24	Konut	551854	883249500	2432	241798	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
57	O	260	24	Konut	970360	883249500	2432	241799	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
58	O	261	24	Konut	1165823	883249500	2432	241800	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
59	O	262	24	Konut	897738	883249500	2432	241801	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
60	O	263	24	Konut	501791	883249500	2432	241802	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
61	O	264	24	Konut	501791	883249500	2432	241803	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
62	O	267	25	Konut	1244086	883249500	2432	241806	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
63	O	269	25	Konut	1923956	883249500	2432	241808	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018

64	O	270	2. BODRUM	Depolu İş Yeri	15344524	883249500	2432	241809	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 3036431/7672262 OLCAYLAR YAPI İNŞAAT SANAYİ TİCARET A.Ş. - 4635831/7672262	93180	11.10.2021
65	O	271	1. BODRUM	Depolu İş Yeri	8464696	883249500	2432	241810	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 336543/846469 OLCAYLAR YAPI İNŞAAT SANAYİ TİCARET A.Ş. - 509926/846469	60787	11.10.2021
66	O	283	Zemin	İş Yeri	837786	883249500	2432	241822	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50544	14.08.2018
67	O	284	Zemin	İş Yeri	2976055	883249500	2432	241823	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 2971699/2976055 YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş. - 4356/2976055	50544	14.08.2018

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

Beyanlar Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,

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

Serhler Hanesinde: 110 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

- İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 08/11/2018 tarih 2018/553 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (Şablon: İhtiyati Tedbir) Esenyurt - 09-11-2018 13:50

Serhler Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,

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

Rehin Hanesinde: 14, 18, 19, 20, 34, 40, 41, 42, 44, 79, 80, 82, 87, 88, 106, 109, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 131, 132, 145, 147, 148, 153, 154, 167, 169, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 188, 189, 191, 194, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 256, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 267, 269, 270, 271, 283 ve 284 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

- 18.03.2021 tarih ve 25771 sayılı Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 28 faizli 40000000,00 TL

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

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

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

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

EsenyurtBelediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu 2947 Ada54 parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ÖlçekliEsenyurtTem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut"Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları; **KAKS:2,50, TAKS: 0,40**şeklindedir.

Plan Notları:

- Konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den küçük parsellerde hmax:15.50 mt yi geçmemek koşulu ile planda belirlenen bahçe mesafeleri içerisinde simge (ayrık, ikiz, bitişik nizam) yapılaşma düzeni uygulanır. 1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:1.50, 400 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:2.00, 500 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.25, 600 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.50 değerleri aşılamaz.
- Konut, konut+ticaret ve ticaret adalarında ön bahçe mesafesi 3 mt den az olamaz. Ancak imar adasının en az %50 si yapılaşmış olması durumunda 15mt ye kadar olan yollarda (15mt dahil) ön bahçe mesafesi 2 mt den az olmaması koşulu ile teşekküle göre uygulama yapılabilir.15 mt den geniş yollarda ön bahçe mesafesi 3 mt den az olamaz. 20 mt ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 5 mt den az olamaz.

- Konut, konut+ticaret ve ticaret alanlarında yan bahçe mesafesi en az 3 mt dir. Ancak bina cephesinin 6 metreden az olması durumunda yan bahçe mesafesi 2 metreye düşürülebilir.
- Konut, konut+ticaret, ticaret alanlarında arka bahçe mesafesi en az 3 mt dir. Bina derinliğinin 7 metrenin altına düşmesi durumunda arka bahçe mesafesi 1 metreye kadar azaltılabilir.
- Konut alanlarında çatı eğimi bitişik ve ikiz nizamlarda %33'ü, ayrı ve blok nizamlarda %40'i geçemez. Parapet üzerine çatı oturtulamaz.
- Konutlarda sıhhi tesisat projelerinde doğalgaz tesisatının bulunması zorunluluğu vardır.

2947 Ada 54 nolu parsel üzerinde yer alan değerleme konusu taşınmazların bulunduğu O Blok inşaatına devam edildiğinden ruhsat belgesi kazanılmış hak olarak nitelendirilmemiştir.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar dosyası incelemesi

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2947 ada54parsel toplam 4 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı İnnovia 2 Sitesi 2947 ada 48 – 49 – 50 – 51 – 54 nolu parsellerin tamamını oluşturmaktadır. Mahallen yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 2947 Ada 54 Parsel üzerinde konumlu olan O bloğun inşai çalışmalarına başlanmış olup yaklaşık % 72 inşaat seviyeli olduğu tespit edilmiştir.

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

Ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri;

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

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Innovia 2 Projesi'nin yapı denetimleri Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 14.08.2018 tarihinde geçmiş olup 270 ve 271 nolu bağımsız bölümlerde 11.10.2021 tarihinde Mülkiyet ve Hisse oranı düzeltilmesi yapılmıştır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Rapor konusu 2947 ada54 nolu parsel13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret 4 Konut Alanı" olarak ayrılan bölgede kalmakta ve Kaks: 2,50; Taks: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir.

2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan O Blok mahallen inşaatı tamamlanmamasına rağmen (ekspertiz günü % 72 seviyesinde) projesinde tasarlanan toplam 4 adet blok üzerinden "Dört Blok Betonarme Bina ve Arsası" olarak kat mülkiyeti kurulmuştur. Halihazırda inşa edilmemiş "O" Blok tanımlı yapının da tapu kaydında cins değişikliği yapıldığı görülmüş olup inşa edilmediğinden kazanılmış hak olarak nitelendirilememektedir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Herhangi bir bilgi bulunmaktadır.

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

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

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

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

11.5.6. Proje Bilgileri

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2947 ada54parsellerde 4 bloklu konut+ticari ünitelerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site için kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçiş yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı O Blok inşa aşamasında olup rapor tarihi itibarıyla % 72 inşaat seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların proje bilgileri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

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

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

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

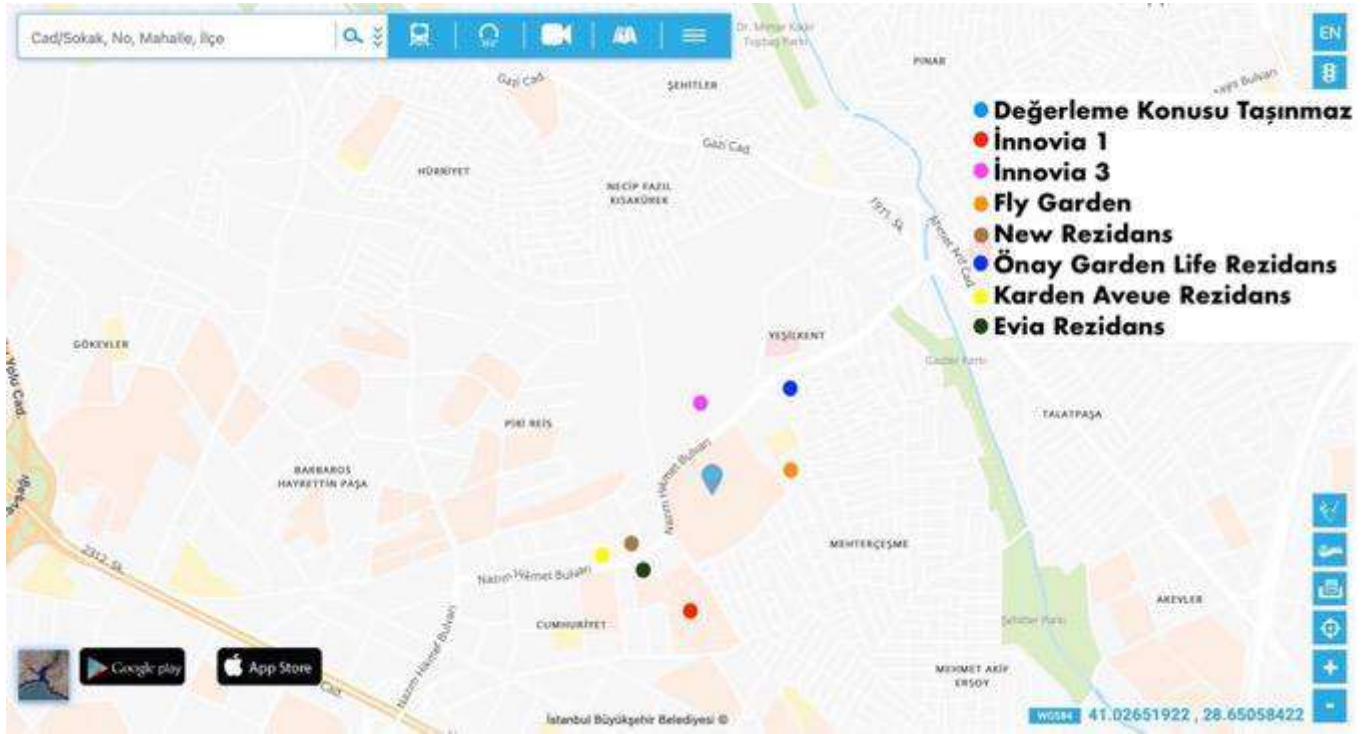
İnnovia 3 karşısında, İnnovia 1 Sitesi'ne komşu durumda yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 3 Sitesi, İnnovia 4 Sitesi, New Rezidans, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Eviva Rezidans, Esenyurt İmam Hatip Ortaokulu,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

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

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

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

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



Konum Krokisi/Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli

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

2020 yılı itibarıyla nüfusu 15.462.452 kişidir.

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

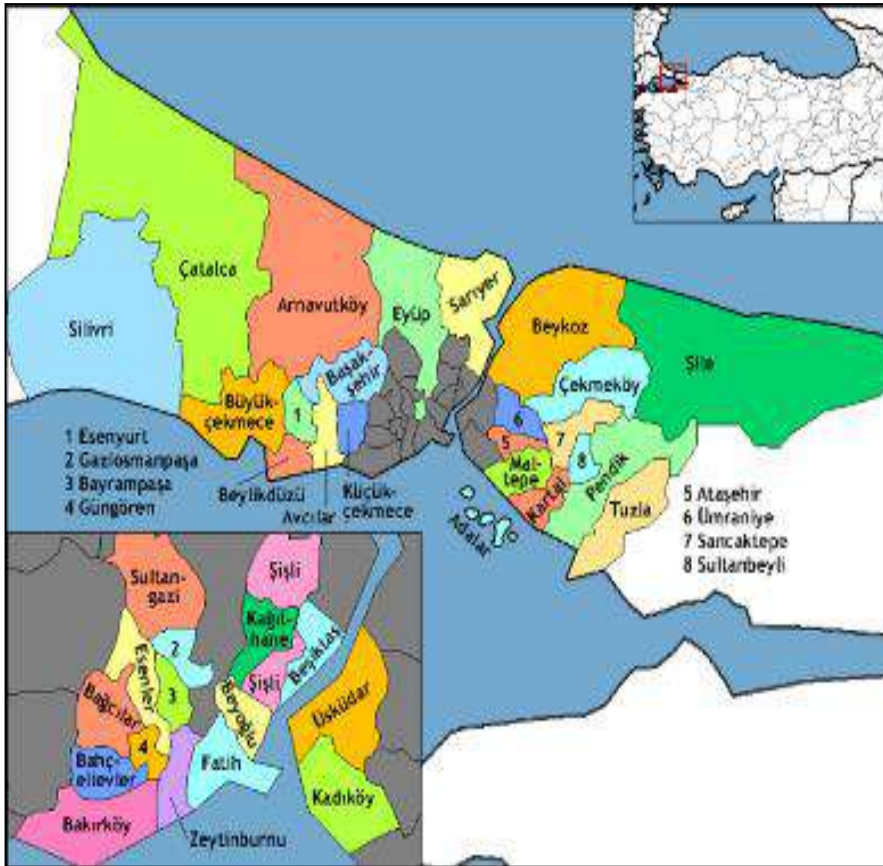
Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir.

Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten

kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, 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 başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

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

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

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında 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, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Esenyurt İlçesi

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



Esenyurt Mahalle Haritası/ Kadıköy – Beylikdüzü Metrobüs Hattı



12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

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

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

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

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

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

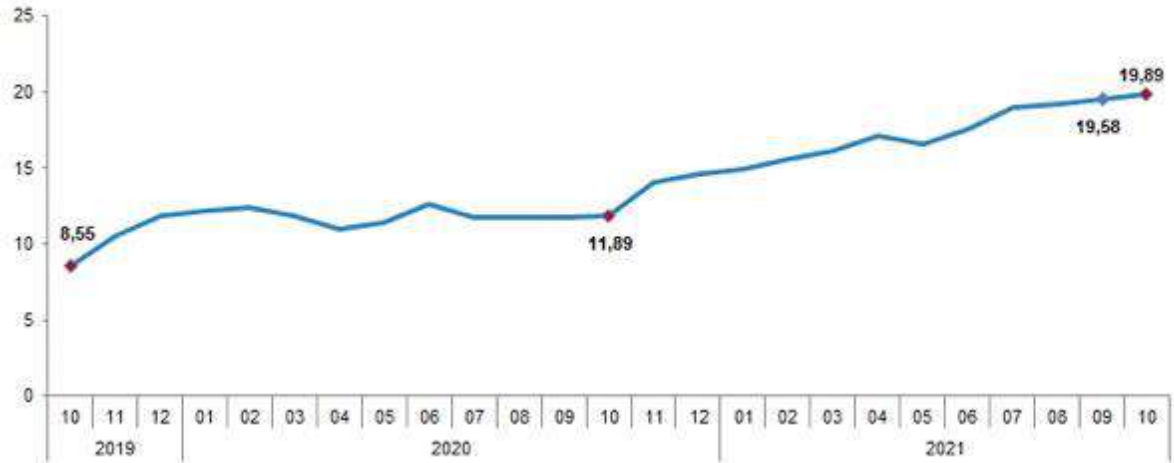
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

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

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

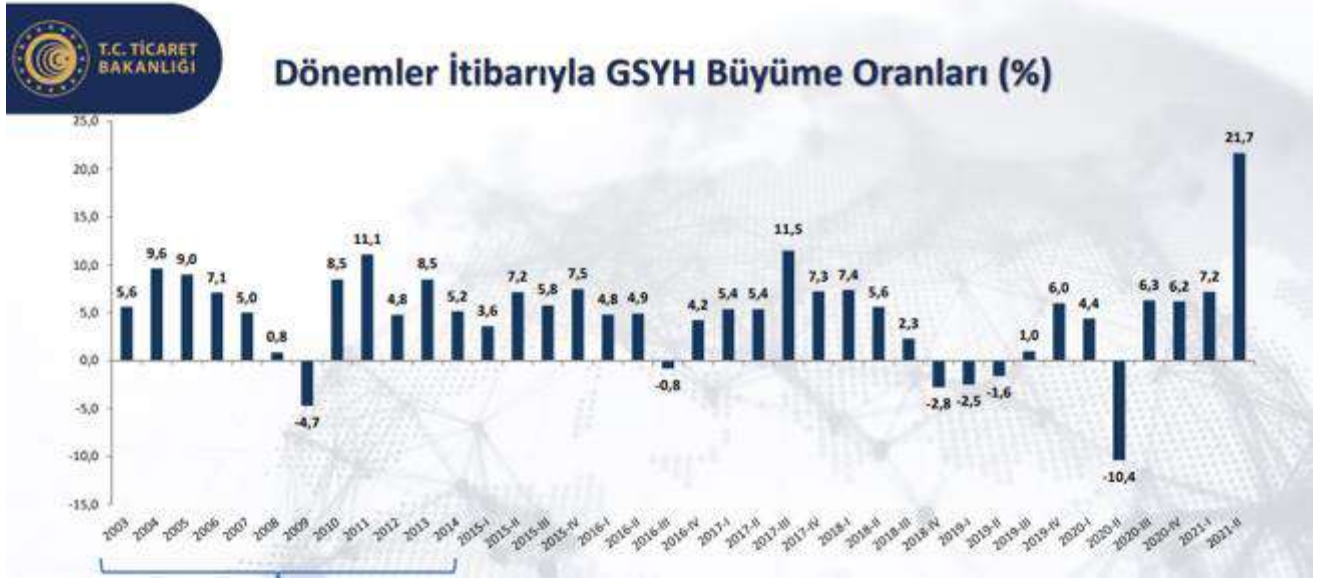
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313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

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

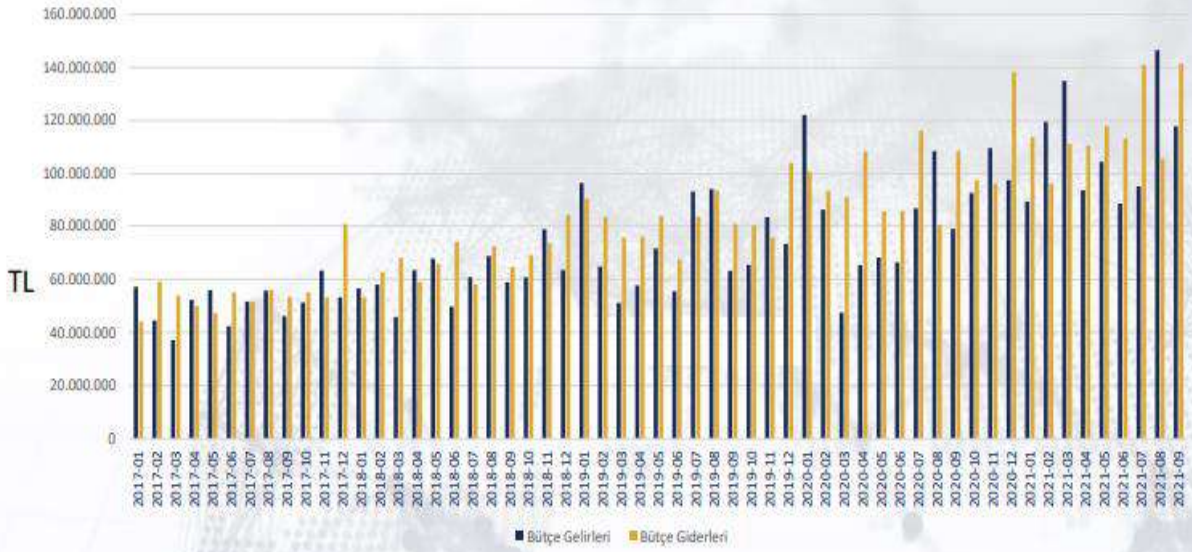
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

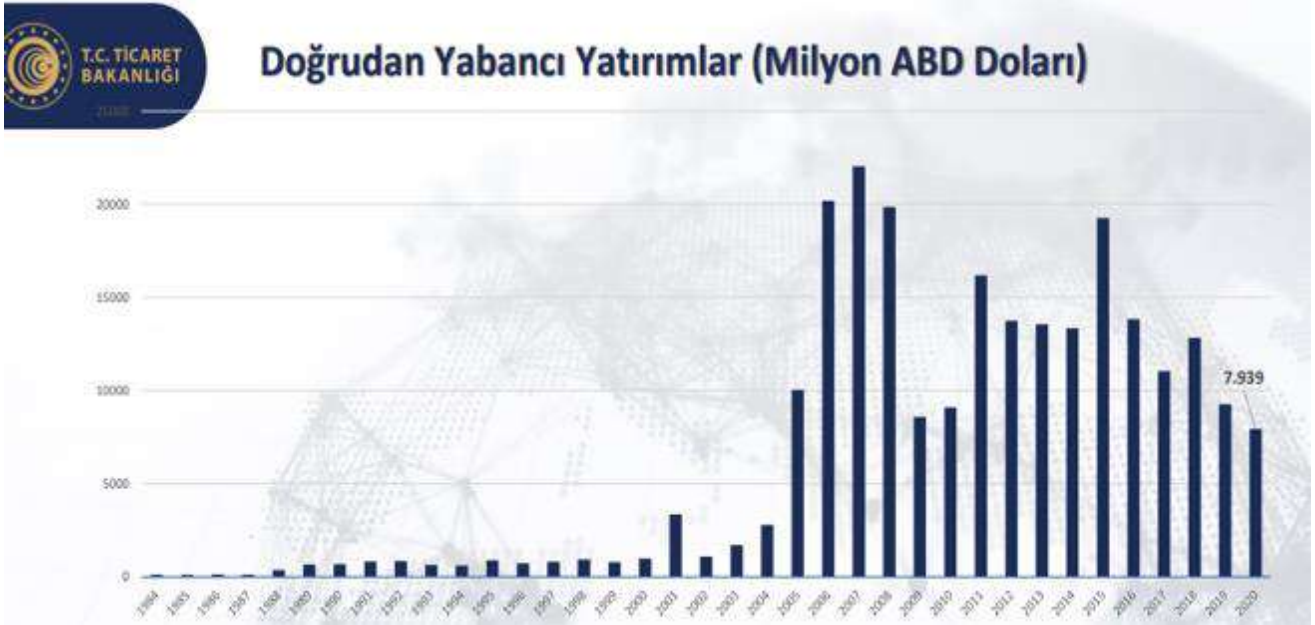
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

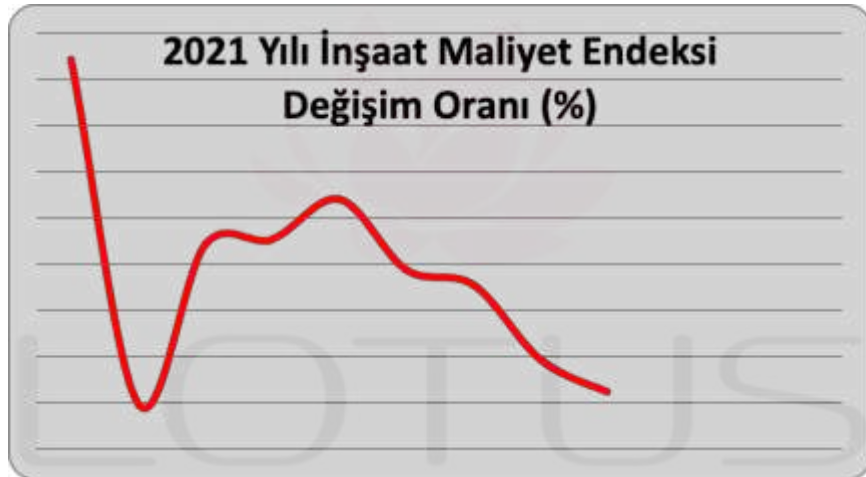
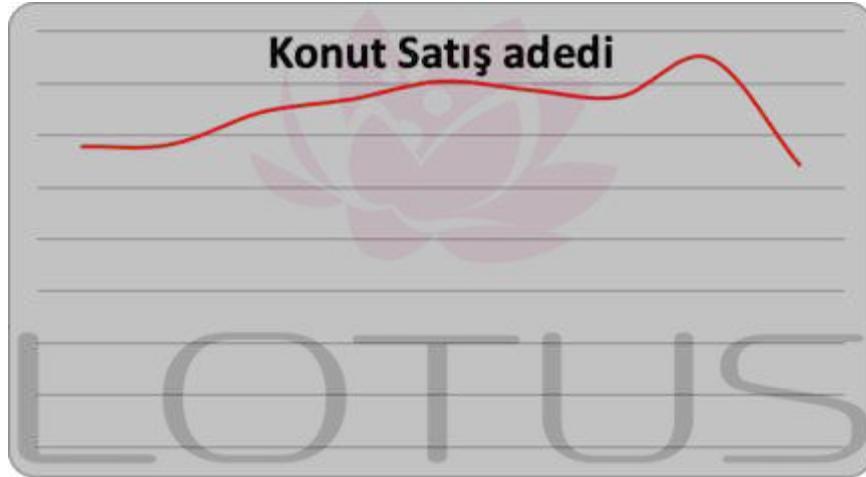
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

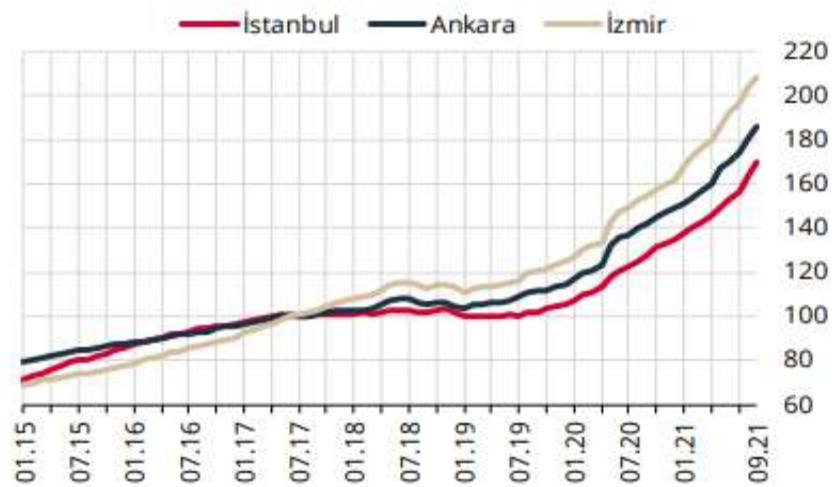
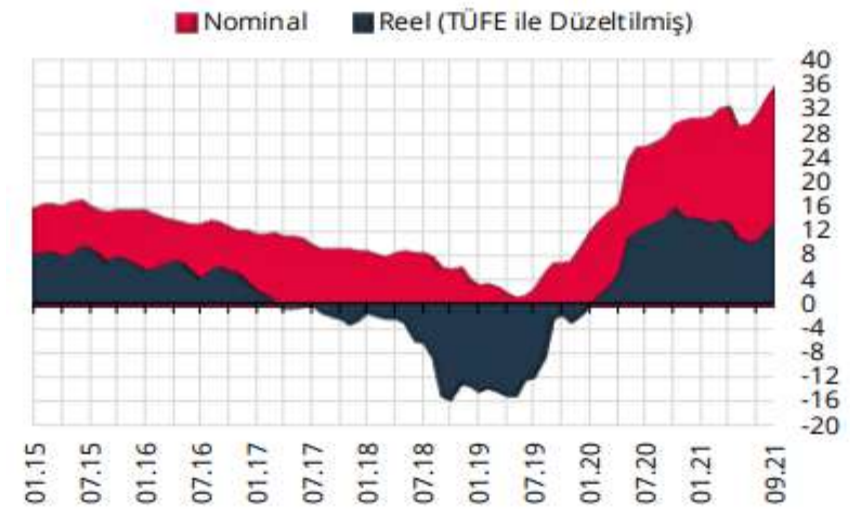
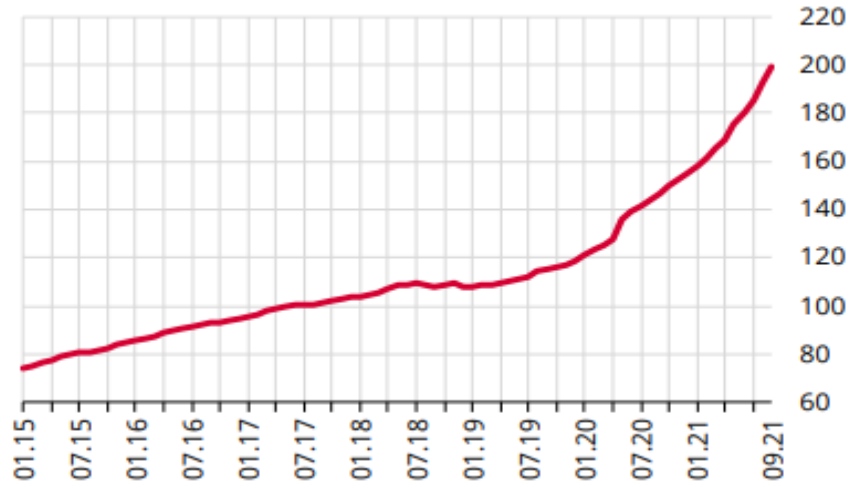
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya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

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

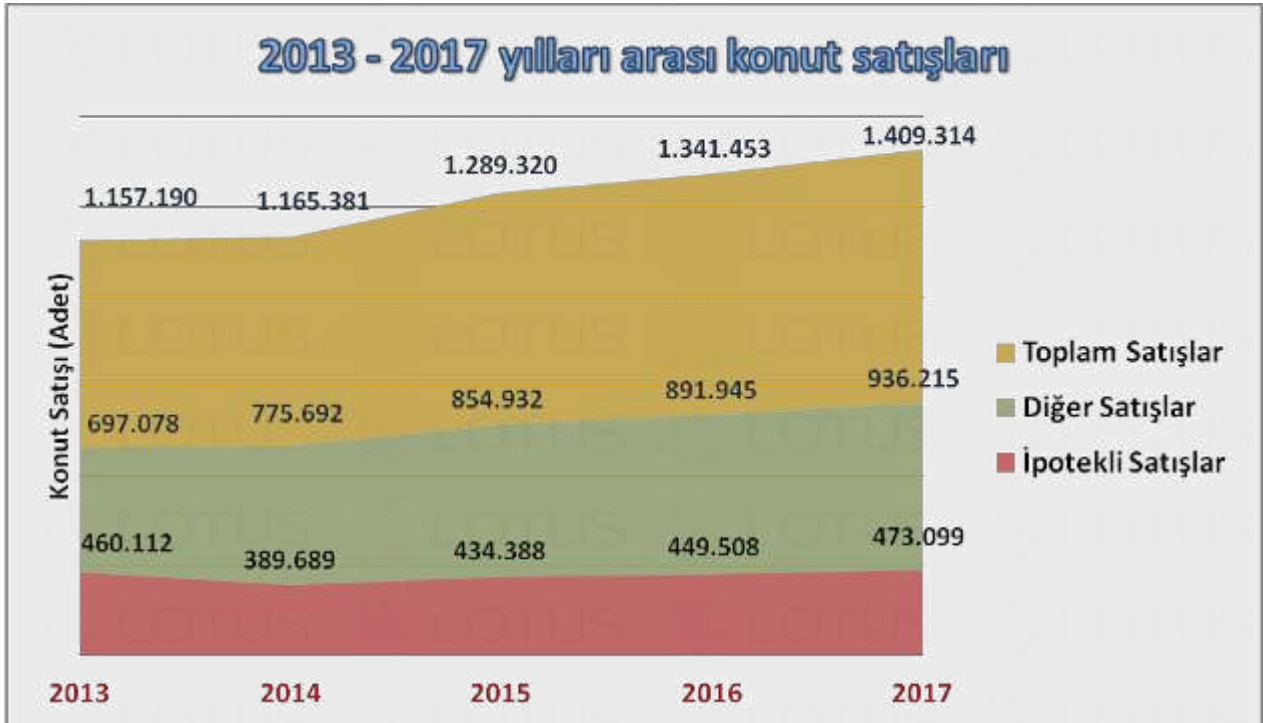
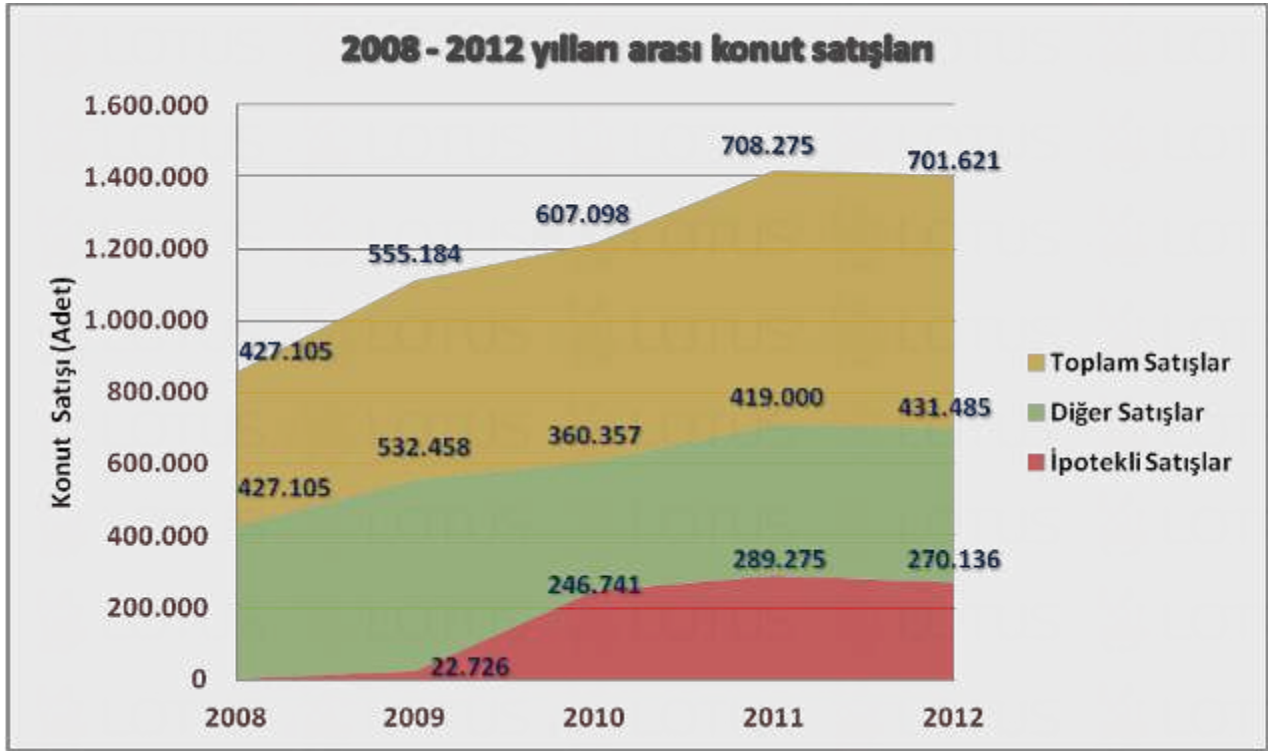
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021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

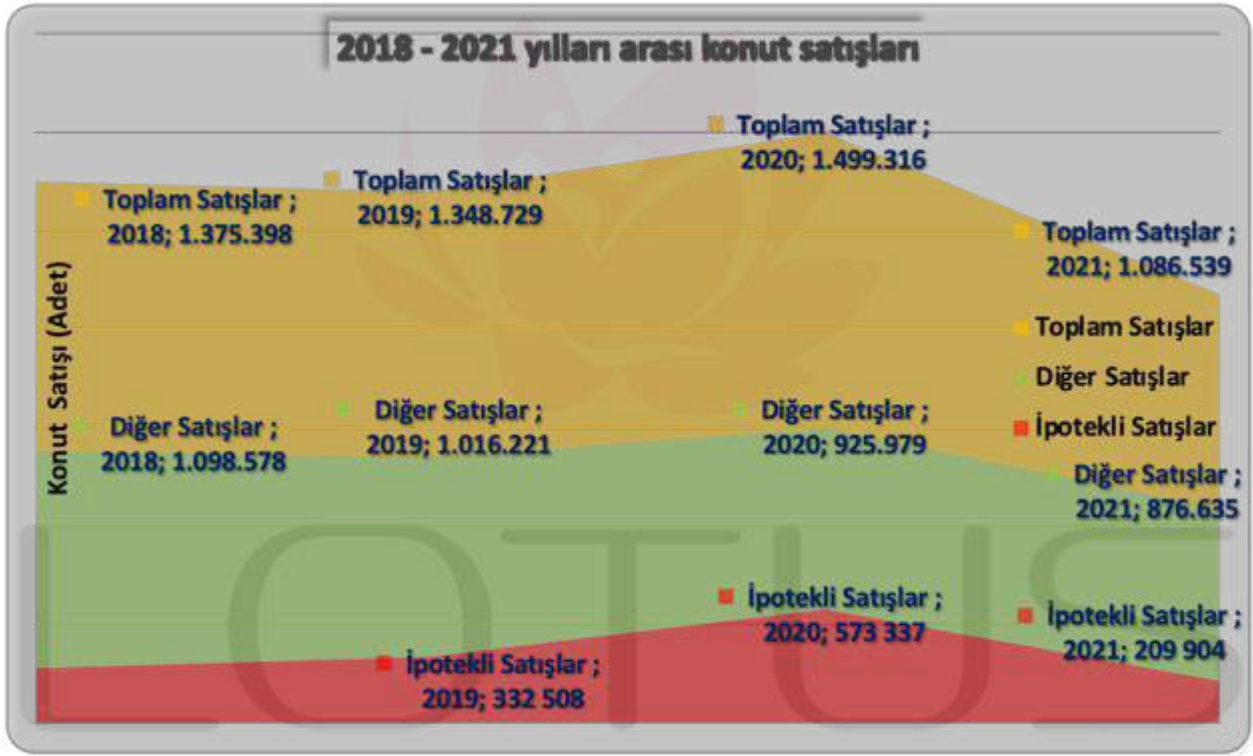
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)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

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



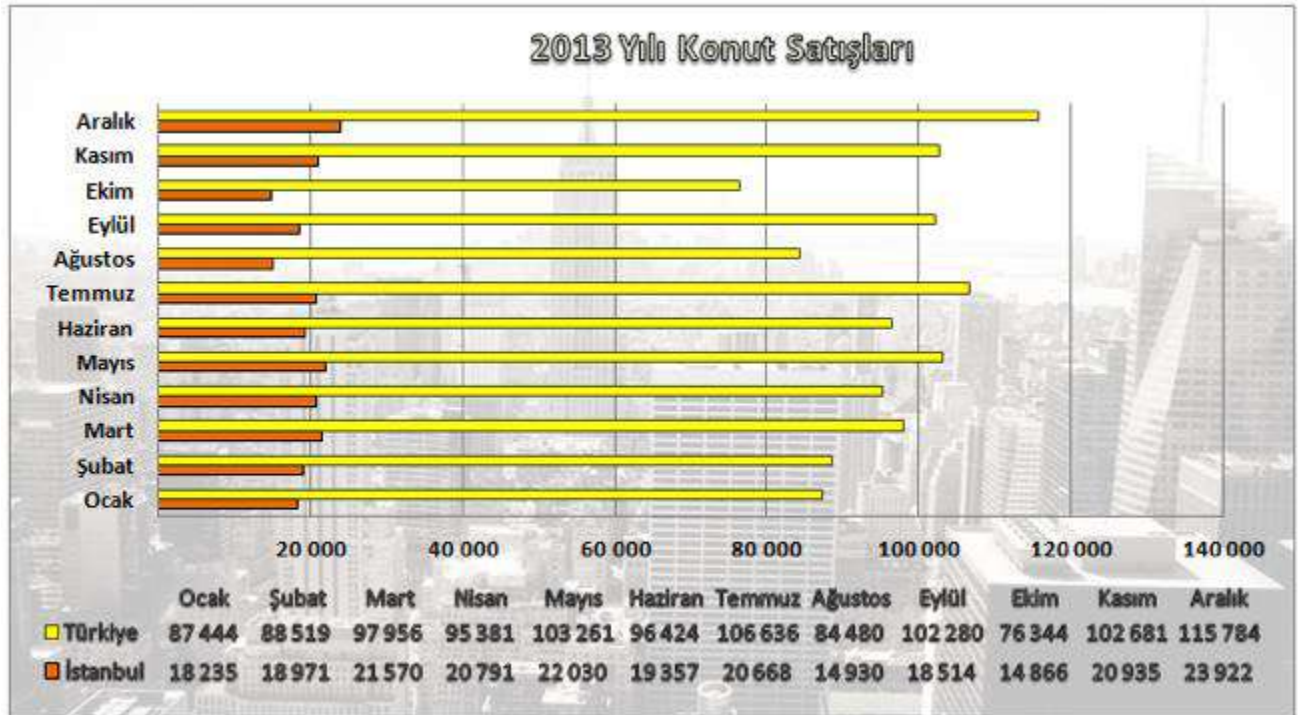
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

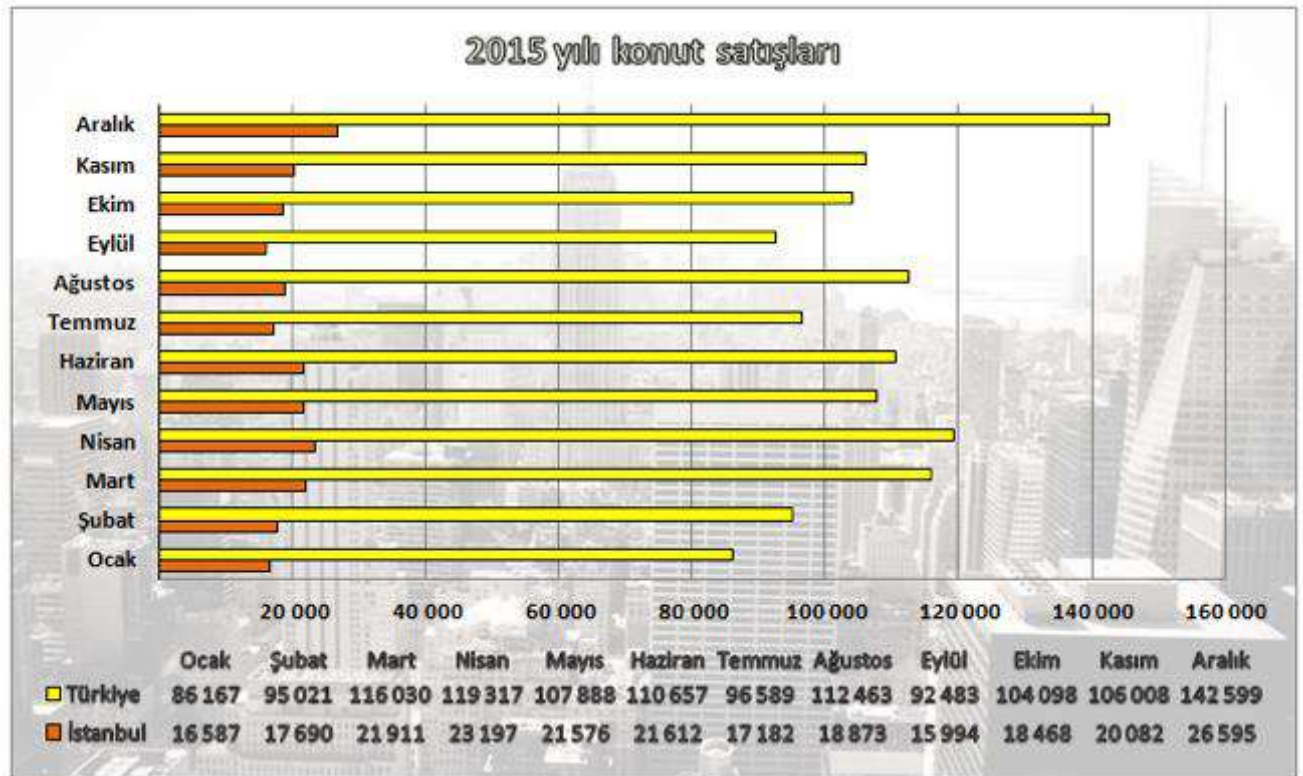
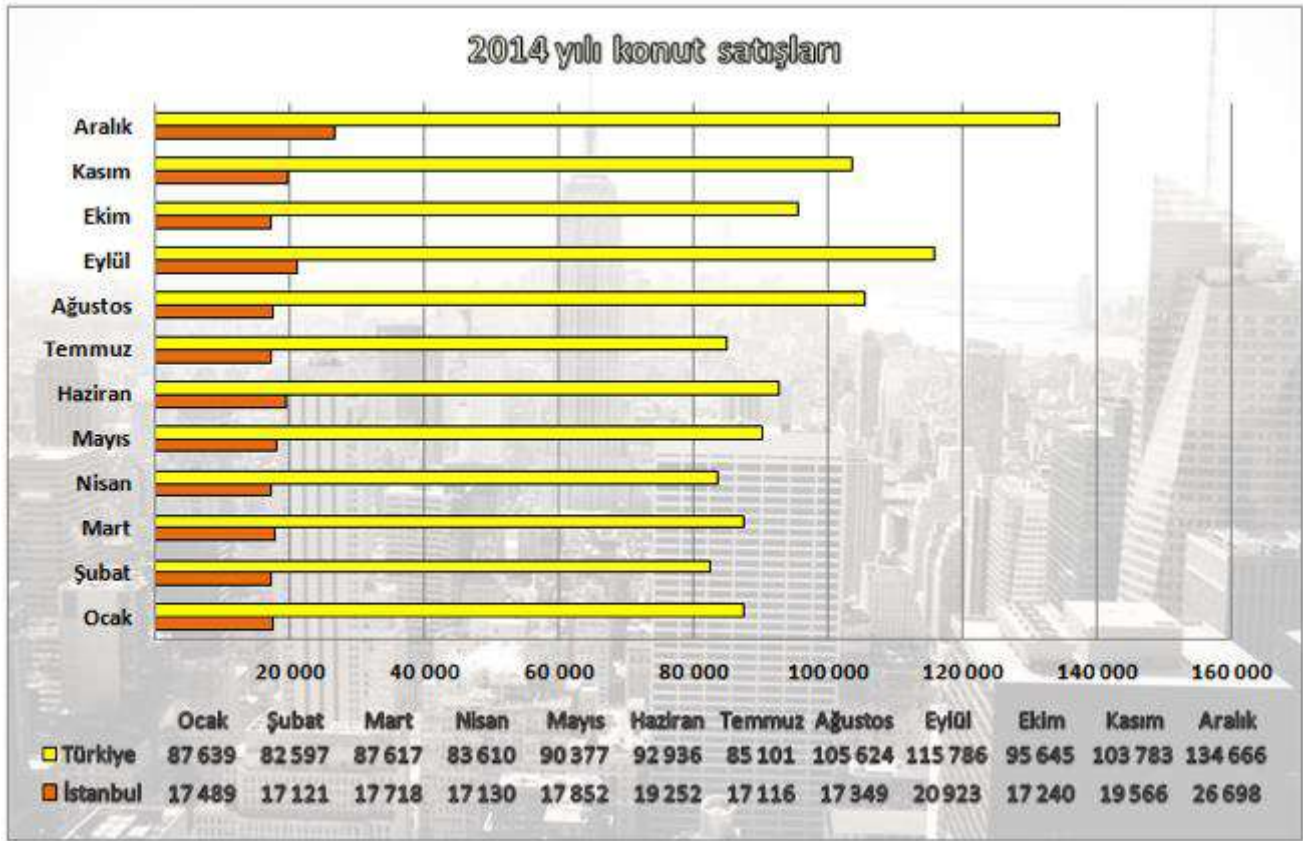


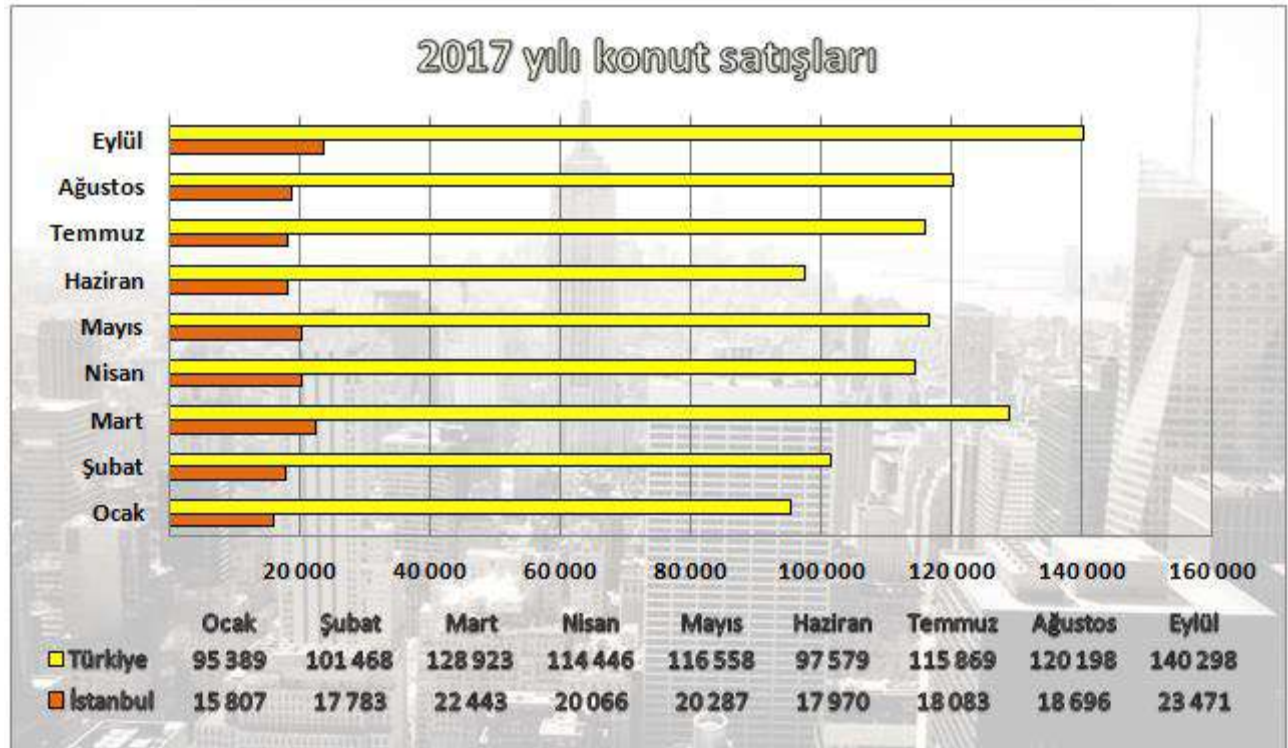
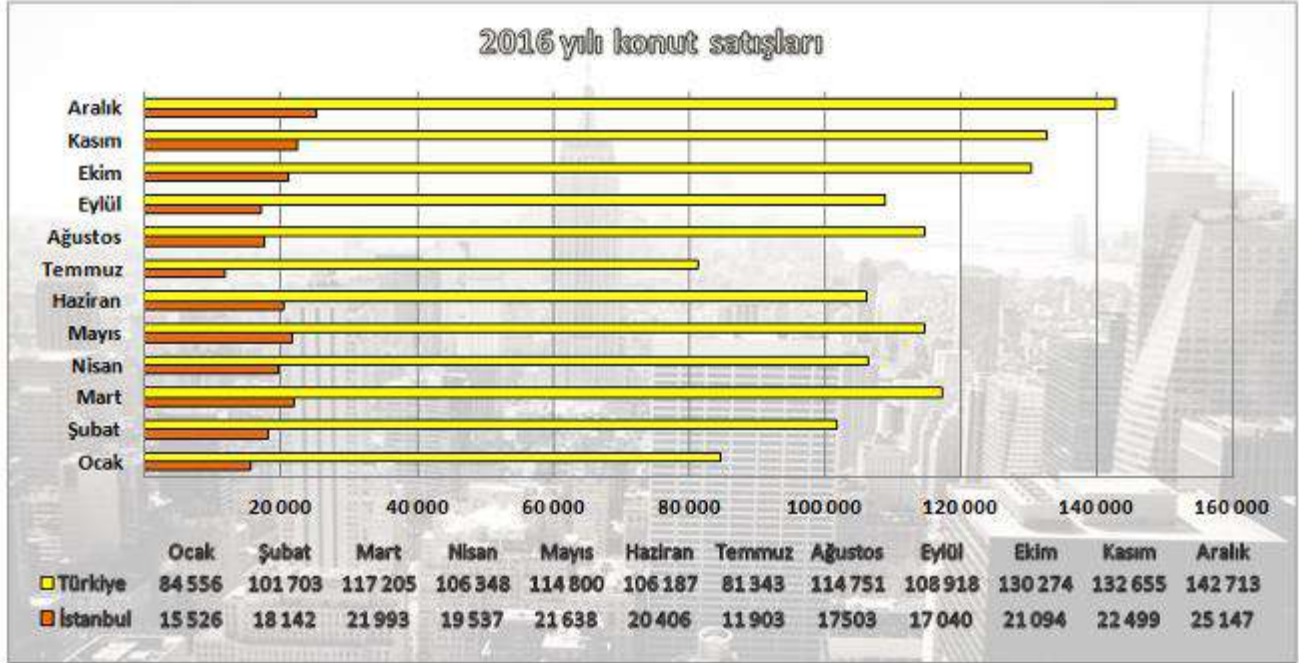


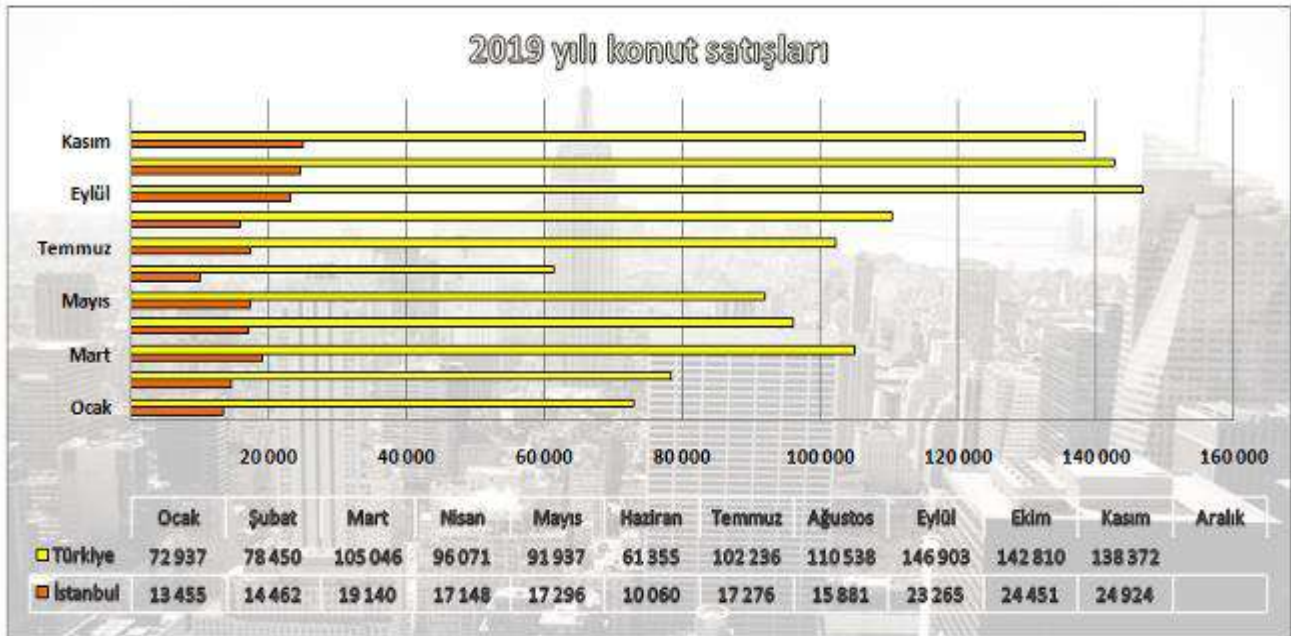
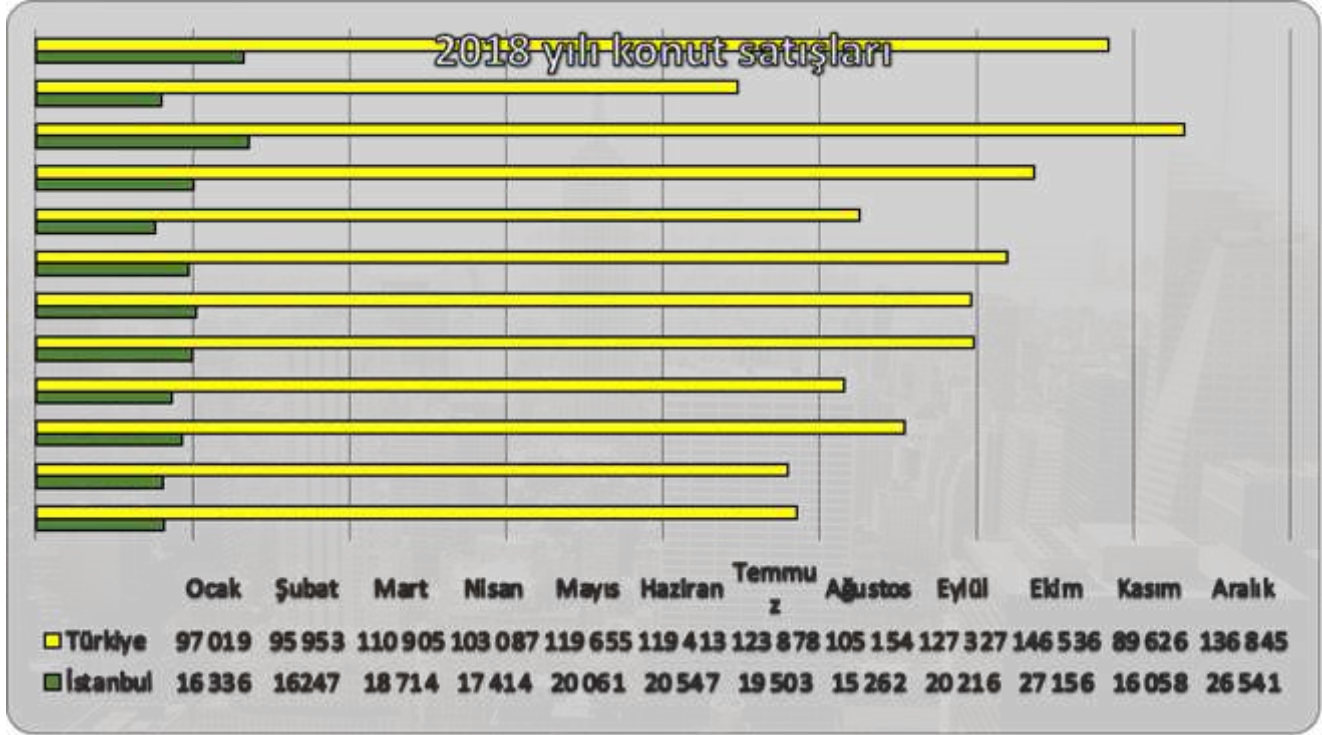
Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır

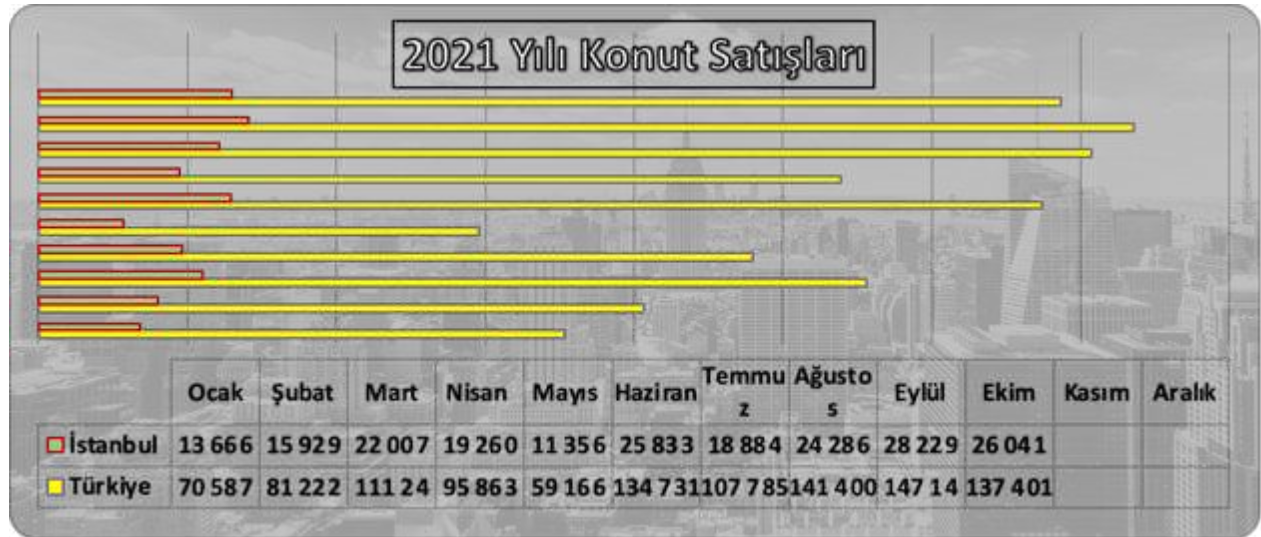
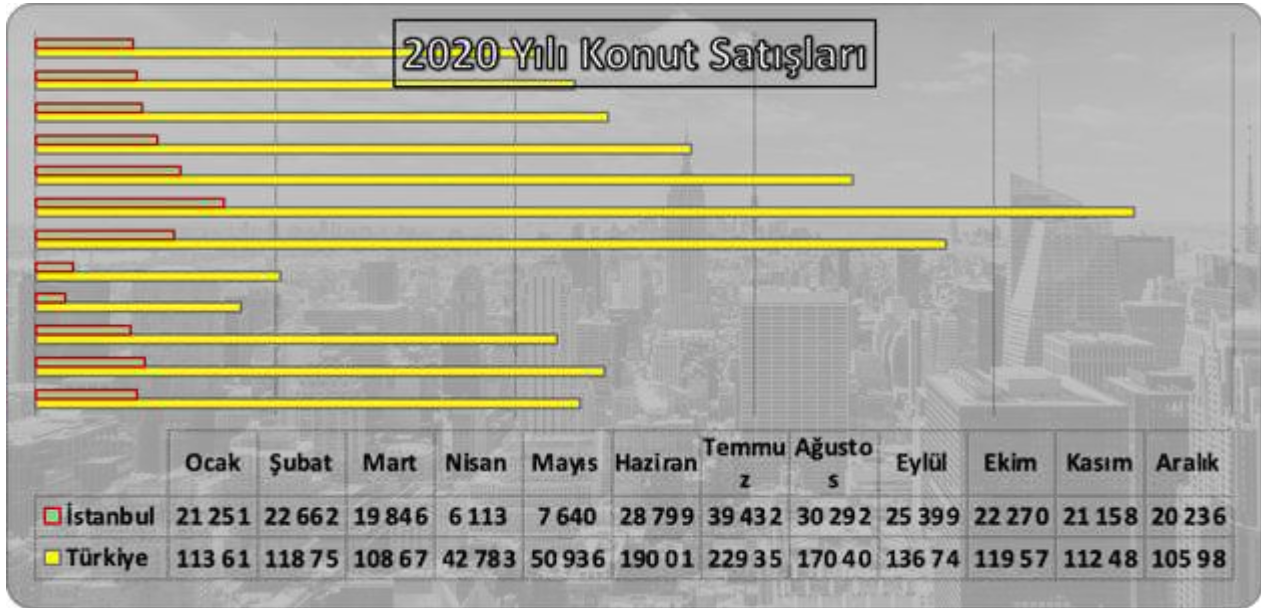
Kaynak: TÜİK











Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Covid-19 Salgınının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle 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 2 Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	İnşa Halinde (%72 İnşaat Seviyesi)
KAT ADEDİ	31 (5 B + Z+ 25 NK)
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Kapalı ve Açık Otopark Mevcut

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

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

14. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

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

İnnovia 2 Projesi:

- İnnovia 2 Sitesi toplam 114.030,45 m² alan üzerinde 20 konut bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 3682 adet konut, 49 ticari ünite olmak üzere toplam 3949 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşan projede yaklaşık 93.000m² alanlı bahçe, meydan ve ortak kullanım alanlarında oluşan yaşam alanları bulunmaktadır.

Proje bünyesindeki sosyal donatılar;

- Açık/Kapalı Yüzme Havuzu
- Jakuzi ve Sauna Odaları
- Seyir ve Güneşlenme Terasları
- Yürüme, Koşu ve Bisiklet Yolları
- Şelale ve Süs Havuzları
- Çocuk Oyun Alanı ve Havuzu
- Spor Salonu
- Basketbol ve Voleybol Sahası
- Futbol Sahası
- Sosyal Tesis Alanları
- Ticari Ünite Alanları
- 24 Saat Güvenlik
- Kameralı güvenlik

- Değerleme tarihi itibarıyla İnnovia 2 Sitesi'nde oturum uzun süredir devam etmektedir. Ancak değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı O Blok inşa aşamasındadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı O Blok 5 bodrum + zemin ve 25 normal kat olmak üzere toplam 31 kattan oluşmaktadır.
- Ekspertiz günü değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı O Blok inşa aşamasında olup yaklaşık %72 inşaat seviyesindedir.
- Ruhsat belgesine göre O Blok dahilinde 269 adet konut ve 15 adet iş yeri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların kat ve proje alanları rapor içerisinde proje bilgileri başlığı altında tabloda belirtilmiştir.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun 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)

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

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

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

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

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

17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

18. FİYATLANDIRMA

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

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

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

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

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

Bölgede yer alan benzer projeler:

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

İNNOVIA 2 (Değerleme Konusu Taşınmazların Yer Aldığı Proje)



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ:3682

ARSA ALANI: 114.030,45

BLOK ADEDİ:19

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

İNNOVIA 3



KONUT ADEDİ:3293

ARSA ALANI: 26.000

BLOK ADEDİ:10

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+0, 1+1, 2+1, 3+1

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

FLY GARDEN



KONUT ADEDİ:296

ARSA ALANI: 9.775,40

BLOK ADEDİ:2

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1

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

ÖNAY LİFE



KONUT ADEDİ:442

ARSA ALANI: 7.703,09

BLOK ADEDİ:1

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK- 212 853 12 89

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 23. katta yer alan 2+1, 102 m² kullanım alanlı daire 730.000,-TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 924 81 80

İnnovia3 Sitesi bünyesinde 16. katta yer alan 2+1, 92 m² kullanım alanlı daire 865.000,-TL bedelle satılıktır.

3-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 532 731 71 88

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 20. katta yer alan 1+1, 60 m² kullanım alanlı daire 580.000,-TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 854 20 68

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 3. katta yer alan 3+1, 115 m² kullanım alanlı daire 1.400.000,-TL bedelle satılıktır.

5-Emsal:Emlak Ofisi -SATILIK - 212 853 12 89

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 10. katta yer alan 3+1, 127 m² kullanım alanlı daire 1.180.000,-TL bedelle satılıktır.

6-Emsal: Sahibi -SATILIK - 534 987 15 12

Yüksekdağ projesi bünyesinde 5. katta yer alan 148 m² kullanım alanlı daire 1.820.000,-TL bedelle satılıktır.

7-Emsal: Sahibi -SATILIK - 531 248 85 05

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 12. katta yer alan 1+1, 78 m² kullanım alanlı daire 630.000,-TL bedelle satılıktır.

8-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 924 81 80

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 12. katta yer alan 1+1, 46 m² kullanım alanlı daire 490.000,-TL bedelle satılıktır.

9-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 853 81 80

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 14. katta yer alan 2+1, 102 m² kullanım alanlı daire 950.000,-TL bedelle satılıktır.

10-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 552 686 15 11

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 27. katta yer alan 1+1, 68 m² kullanım alanlı daire 730.000,-TL bedelle satılıktır.

11-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 530 880 60 46

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 18. katta yer alan 3+1, 127 m² kullanım alanlı daire 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.

12-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 853 12 89

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 17. katta yer alan 1+1, 61 m² kullanım alanlı daire 705.000.000,-TL bedelle satılıktır.

Kiralık Konut Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 532 612 82 86

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 5. katta yer alan 65 m² kullanım alanlı daire 3.000,-TL bedelle kiralıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi -KİRALIK - 534 452 67 00

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 18. katta yer alan 75 m² kullanım alanlı daire 2.750,-TL bedelle kiralıktır.

3-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 850 346 66 66

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 11. katta yer alan 95 m² kullanım alanlı daire 3.500,-TL bedelle kiralıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 538 373 33 87

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede rezidans içerisinde 7. katta yer alan 95 m² kullanım alanlı daire 2.500,-TL bedelle kiralıktır.

5-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 531 971 72 04

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede rezidans içerisinde 10. katta yer alan 110 m² kullanım alanlı daire 3.5500,-TL bedelle kiralıktır.

6-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 699 19 07

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede rezidans içerisinde 3. katta yer alan 45 m² kullanım alanlı daire 2.440,-TL bedelle kiralıktır.

7-Emsal: Sahibi - KİRALIK - 549 269 18 18

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede rezidans içerisinde 16. katta yer alan 90 m² kullanım alanlı daire 3.000,-TL bedelle kiralıktır.

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 703 29 00

İnnovia 3 Sitesi çarşısında yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan 2.300.000,-TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 872 43 03

İnnovia 2 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli düz giriş 60 m² kullanım alanlı dükkan 1.950.000,-TL bedelle satılıktır.

3-Emsal: Sahibi -SATILIK - 533 341 35 96

İnnovia 2 Sitesi'ne yakın 100 m² kullanım alanlı dükkan 2.500.000,-TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 669 52 52

İnnovia 2 Sitesi içerisinde yer alan 500 m² kullanım alanlı dükkan 8.000.000,-TL bedelle satılıktır.

5-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 856 04 61

İnnovia 2 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli düz giriş 60 m² kullanım alanlı dükkan 2.600.000,-TL bedelle satılıktır.

6-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 830 81 30

Önay Life Sitesi dahilinde yer alan düz giriş 260 m² kullanım alanlı dükkan 3.000.000,-TL bedelle satılıktır.

7-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 824 44 24

Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde yer alan düz giriş 225 m² kullanım alanlı dükkan 2.800.000,-TL bedelle satılıktır.

8-Emsal: Emlak Ofisi –SATILIK – 537 229 57 04

Gümüş Life Sitesi dahilinde yer alan düz giriş 120 m² kullanım alanlı dükkan 1.440.000,-TL bedelle satılıktır.

9-Emsal: Emlak Ofisi –SATILIK – 535 858 93 71

Gümüş Life Sitesi dahilinde yer alan düz giriş 110 m² kullanım alanlı dükkan 990.000,-TL bedelle satılıktır.

Kiralık Ticari Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK – 537 742 13 83

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede cadde cepheli düz giriş 80 m²kullanım alanlı dükkan 4.000,-TL bedelle kiralıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi –KİRALIK – 212 607 02 42

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede cadde cepheli düz giriş 120 m²kullanım alanlı dükkan 7.000,-TL bedelle kiralıktır.

3-Emsal: Emlak Ofisi –KİRALIK – 535 415 55 01

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede cadde cepheli 3 katlı 4500 m²kullanım alanlı dükkan 250.000,-TL bedelle kiralıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi –KİRALIK – 212 854 20 50

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede cadde cepheli düz giriş 329 m²kullanım alanlı dükkan 20.000,-TL bedelle kiralıktır.

5-Emsal: Emlak Ofisi –KİRALIK – 532 719 68 68

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede cadde cepheli düz giriş 80 m²kullanım alanlı dükkan 7.500,-TL bedelle kiralıktır.

6-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 212 465 35 30

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede cadde cepheli düz giriş 70 m²kullanım alanlı dükkan 5.500,-TL bedelle kiralıktır.

7-Emsal:Emlak Ofisi - KİRALIK – 212 852 72 19

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede cadde cepheli düz giriş 260 m²kullanım alanlı dükkan 8.000,-TL bedelle kiralıktır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Satılık Daire)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					7.430
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	7.157	-5%	102	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-10%	6.441
Emsal 2	9.402	-5%	92	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-10%	8.462
Emsal 3	9.667	-5%	60	10%	Daha İyi	-15%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-25%	7.250
Emsal 4	11.024	-5%	127	10%	Daha İyi	-15%	Daha İyi	-10%	Daha İyi	-15%	-35%	7.165
Emsal 5	9.291	-5%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-10%	8.362
Emsal 6	12.297	-5%	148	10%	Daha İyi	-15%	Daha İyi	-15%	Daha İyi	-15%	-40%	7.378
Emsal 7	8.077	-5%	78	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-10%	7.269
Emsal 8	10.652	-5%	46	10%	Daha İyi	-15%	Daha İyi	-10%	Daha İyi	-15%	-35%	6.924
Emsal 9	9.314	-5%	102	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-10%	8.382
Emsal 10	10.735	-5%	68	10%	Daha İyi	-15%	Daha İyi	-10%	Daha İyi	-15%	-35%	6.978
Emsal 11	7.874	-5%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-10%	7.087
Emsal 12	11.557	-5%	61	10%	Daha İyi	-15%	Daha İyi	-10%	Daha İyi	-15%	-35%	7.512

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

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Kiralık Daire)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					30
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	46,15	-5%	65	10%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	Daha İyi	-20%	-25%	35
Emsal 2	36,67	-5%	75	10%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	Daha İyi	-20%	-25%	28
Emsal 3	36,84	-5%	95	10%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	Daha İyi	-20%	-25%	28
Emsal 4	26,32	-5%	95	10%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	25
Emsal 5	31,82	-5%	110	10%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	30
Emsal 6	34,86	-5%	70	10%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	33
Emsal 7	33,33	-5%	90	10%	Daha İyi	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	32

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

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Satılık Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										16.550
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	28.750	-5%	80	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-40%	-35%	18.688
Emsal 2	32.500	-5%	60	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-40%	-35%	21.125
Emsal 3	25.000	-5%	100	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-30%	-25%	18.750
Emsal 4	16.000	-5%	500	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	16.800
Emsal 5	43.333	-5%	60	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-40%	-35%	28.167
Emsal 6	11.538	-5%	260	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	-5%	10.962
Emsal 7	12.444	-5%	225	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-5%	0%	12.444
Emsal 8	12.000	-5%	120	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	12.600
Emsal 9	9.000	-5%	110	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	9.450

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.

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Kiralık Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Cadde Üzerinde			70
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	50	-5%	80	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	53
Emsal 2	58	-5%	120	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	61
Emsal 3	56	-5%	4.500	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	58
Emsal 4	61	-5%	329	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	64
Emsal 5	63	-5%	120	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	66
Emsal 6	79	-5%	70	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	83
Emsal 7	80	-5%	100	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	84

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 **"İnnovia 2 Sitesi"** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri nitelik bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekindedir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	(m2) BİRİM FİYATI	TOPLAM TAMAMLANMIŞ DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)	İNŞAAT SEVEYELİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)
Konut	63	6.631,77	7.314,79	48.510.000	48.035.233	34.585.367
Ticari	4	3.575,28	10.975,36	39.240.000	21.943.564	15.799.366
TOPLAM	67	10.207,05		87.750.000	69.978.797	50.384.733

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların tamamlanması durumundaki **Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hisselerin toplam değeri 69.978.797,-TL ve Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hisselerin mevcut tamamlanma oranına göre toplam değeri ise 50.384.733,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira analizi yapılmış olup, kira değerleri raporun ekler bölümündeki "Değerleme Tablosu"ndadır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

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

Rapor konusu 67 adet bağımsız bölümün yer aldığı İnnovia 2 Projesi bünyesindeki O Bloğun inşa tamamlanma seviyesi %72'dir.

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

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

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

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

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

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

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

20. SONUÇ

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

A. Halihazır Durumları İtibariyle Arsa Payları Dahil Yeşil GYO A.Ş Hissesine Düşen Kısımların Toplam Değeri İçin;

50.384.733,-TL (Elmilyonüçyüzseksendörtbinyediyüzotuzüç Türk Lirası);

(50.384.733,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **3.780.000,-USD**)

(50.384.733,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **3.340.000,-Euro**)

B. Tamamlanmaları Durumundaki Arsa Payları Dahil Yeşil GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Değeri İçin ise;

69.978.797,-TL (Altmışdokuzmilyondokuzyüzyetmişsekizbinyediyüzdoksanyedi

Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(69.978.797,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **5.250.000,-USD**)

(69.978.797,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **4.638.000,-Euro**)

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

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin (67 adet bağımsız bölümün) halihazır durumuyla KDV dahil değeri 53.574.473,54 TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

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

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)