



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 3 Sitesi – 65 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1752

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	13
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	14
11.1.	İMAR DURUMU	14
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	16
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	16
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	16
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	20
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	20
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	22
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	22
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ:	25
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	27
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	29
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	33
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	43
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	43
13.	AÇIKLAMALAR.....	44
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	47
15.	DEĞERLENDİRME.....	47
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	48

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	48
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	50
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	51
17. FİYATLANDIRMA.....	52
17.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	52
17.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	53
17.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	61
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	62
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	62
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	62
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	63
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	63
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	64
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	64
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	64
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	64
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	64
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	64
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	64
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	65
19. SONUÇ.....	66

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 3 Sitesi, No: 122 (51 Adet Daire ve 14 Adet Ticari Ünite) <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	65 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam/Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2945 Ada 35 nolu Parselde yer alan 65 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 65 adet bağımsız bölümdeki YEŞİL GYO hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 3 SİTESİ (2945 ADA 35 PARSEL) BÜNYESİNDE KONUMLU 65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	44.592.609,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 3 Sitesi, No: 122 (51 Adet Daire ve 14 Adet Ticari Ünite) <u>Esenyurt/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile
MÜŞTERİ NO	442
RAPOR NO	2021/1752
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 65 adet bağımsız bölümdeki YEŞİL GYO hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NUMARASI	2020/1232
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	40.288.900,-TL (121 adet bağımsız bölüm için)

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Yeşil Plaza, K: 18, 34020 Cevizlibağ, Zeytinburnu/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 709 37 45
E-MAIL	bilgi@yesilgyo.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.2006
TİCARET SİCİL NO	303536
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	235.115.706,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%83,79
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

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

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2945
PARSEL NO	35
NİTELİĞİ	Onbir Blok Betonarme Bina ve Arsası
ARSA ALANI	68.563,18 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	MALİK - HİSSE	YEVMIYE	TARİH
1	B	5	ZEMİN	MESKEN	51000	260540084	940	93191	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
2	B	111	7	MESKEN	51000	260540084	941	93297	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
3	B	167	10	MESKEN	51000	260540084	941	93353	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	58408	27.11.2013
4	B	420	26	MESKEN	51000	260540084	944	93606	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
5	B	423	26	MESKEN	51000	260540084	944	93609	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
6	B	424	26	MESKEN	46000	260540084	944	93610	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
7	B	425	26	MESKEN	41000	260540084	944	93611	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
8	B	426	26	MESKEN	41000	260540084	944	93612	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
9	B	428	27	MESKEN	51000	260540084	944	93614	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
10	C	300	26	MESKEN	33000	260540084	947	93928	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
11	D	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	947	93944	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
12	D	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	947	93951	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
13	D	213	18	MESKEN	127000	260540084	949	94155	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
14	D	293	25	MESKEN	129000	260540084	950	94235	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
15	D	299	25	MESKEN	129000	260540084	950	94241	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
16	E	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	950	94266	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
17	E	41	3	MESKEN	127000	260540084	951	94305	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
18	E	80	7	MESKEN	127000	260540084	951	94344	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
19	E	166	14	MESKEN	127000	260540084	952	94430	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 2/635	37409	9.10.2012
20	E	199	17	MESKEN	33000	260540084	952	94463	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
21	E	308	27	MESKEN	33000	260540084	954	94572	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
22	E	309	27	MESKEN	33000	260540084	954	94573	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
23	F	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	954	94579	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
24	F	24	2	MESKEN	127000	260540084	954	94601	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
25	F	31	2	MESKEN	127000	260540084	954	94608	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
26	F	127	10	MESKEN	102150	260540084	955	94704	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
27	F	210	17	MESKEN	127000	260540084	956	94787	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
28	F	249	21	MESKEN	127000	260540084	956	94826	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
29	F	271	23	MESKEN	129000	260540084	956	94848	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012

30	F	277	23	MESKEN	129000	260540084	956	94854	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
31	F	278	23	MESKEN	129000	260540084	956	94855	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
32	F	294	25	MESKEN	129000	260540084	957	94871	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
33	F	300	25	MESKEN	129000	260540084	957	94877	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
34	G	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	957	94908	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
35	G	106	9	MESKEN	127000	260540084	958	95005	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
36	G	125	10	MESKEN	102150	260540084	958	95024	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
37	G	175	15	MESKEN	127000	260540084	959	95074	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
38	G	177	15	MESKEN	92000	260540084	959	95076	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
39	G	244	21	MESKEN	127000	260540084	959	95143	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
40	G	266	23	MESKEN	129000	260540084	960	95165	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
41	G	273	23	MESKEN	129000	260540084	960	95172	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
42	G	289	25	MESKEN	129000	260540084	960	95188	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
43	H	309	27	MESKEN	33000	260540084	963	95525	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
44	H	310	27	MESKEN	92000	260540084	963	95526	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
45	I	13	1	MESKEN	127000	260540084	963	95542	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 23941/63500	37409	9.10.2012
46	I	14	1	MESKEN	92000	260540084	963	95543	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 389/46000	37409	9.10.2012
47	I	146	12	MESKEN	92000	260540084	965	95675	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
48	I	319	27	MESKEN	33000	260540084	966	95848	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
49	J	79	7	MESKEN	127000	260540084	967	95931	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
50	J	113	10	MESKEN	127000	260540084	968	95965	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
51	J	304	27	MESKEN	33000	260540084	969	96156	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
52	AÇARŞI2	2	ZEMİN	İŞ YERİ	39121	2650540084	970	96185	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
53	AÇARŞI2	3	ZEMİN	İŞ YERİ	39249	260540084	970	96186	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
54	AÇARŞI2	4	ZEMİN	İŞ YERİ	39249	260540084	970	96187	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
55	AÇARŞI2	5	ZEMİN	İŞ YERİ	39249	260540084	970	96188	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
56	AÇARŞI2	6	ZEMİN	İŞ YERİ	39378	260540084	970	96189	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
57	AÇARŞI2	7	ZEMİN	İŞ YERİ	46915	260540084	970	96190	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
58	AÇARŞI2	9	ZEMİN	İŞ YERİ	36520	260540084	970	96192	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
59	AÇARŞI2	10	ZEMİN	İŞ YERİ	36520	260540084	970	96193	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
60	AÇARŞI2	12	ZEMİN	İŞ YERİ	48472	260540084	970	96195	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
61	AÇARŞI2	14	1	İŞ YERİ	21182	260540084	970	96197	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
62	AÇARŞI2	15	1	İŞ YERİ	33527	260540084	970	96198	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
63	AÇARŞI2	16	1	İŞ YERİ	31584	260540084	970	96199	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
64	AÇARŞI2	17	1	İŞ YERİ	42885	260540084	970	96200	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
65	AÇARŞI2	18	1	İŞ YERİ	43014	260540084	970	96201	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021

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 Yeşil GYO A.Ş. yetkilileri tarafından taşınmazlar için alınan takyidat çıktıları rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,

- 04.08.2014 tarih ve 42093 yevmiye ile kayıtlı "Km ne Çevrilmiştir."
- 09.10.2012 tarih ve 37409 yevmiye ile kayıtlı "Yönetim Planı : 05/10/2012"

İrtifaklar Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,

- 12.07.2012 tarih ve 25342 yevmiye ile kayıtlı "Diğer İrtifak Hakkı : 326,67 m2 saha üzerinde elektrik kuvvetli akım yönetmeliği 44. maddesi gereğince 1 TL bedel karşılığında TEİAŞ GEN MÜD. lehine irtifak hakkı"
- B.TAŞINMAZIN TAMAMINDA 2.178 M2 VE 2.313 M2LİK KISIMLARDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI"

Serhler Hanesinde: Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisseler Üzerinde,

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

Rehinler Hanesinde:

B Blok 167 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

- 05.12.2014 tarih ve 68862 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 36 değişken faizli 10330000.00 TL"

B Blok 5, 111, 424, 425, 426 - C Blok 300 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 14.11.2014 tarih ve 63835 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 65,04 değişken faizli 40000000.00 TL"

B Blok 420, 423, 428 - I Blok 319 - J Blok 304 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 18.11.2014 tarih ve 64430 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 65,04 değişken faizli 40000000.00 TL"

D Blok 2, 213, 293, 299 - E Blok 41 F Blok 31, 210, 249, 271, 277, 278, 294, 300 -

G Blok 106, 175, 244, 266, 273, 289 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 18.08.2017 tarih ve 54074 yevmiye ile kayıtlı "DOĞAN FAKTORİNG A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 30 faizli 8000000.00 TL"

D Blok 9 - G Blok 125 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 26.03.2014 tarih ve 17675 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 450000.00 TL"

E Blok 2, 80 - E Blok 308, 309 - F Blok 24, 127 - G Blok 177 - H Blok 309, 310 - J Blok 79, 113 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 17.08.2017 tarih ve 53547 yevmiye ile kayıtlı "DOĞAN FAKTORİNG A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 30 faizli 6000000.00 TL"

F Blok 2 - G Blok 9 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 17.03.2014 tarih ve 15541 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 6870000.00 TL"

10.3. Takyidat Açıklamaları

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 terkinin halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

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

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

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

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu 2945 Ada 35 parsellerin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut" Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

KAKS: 2,50

TAKS: 0,40 şeklindedir.

Plan Notları:

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

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre; 2949 Ada, 7 Parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı "5. İdare Mahkemesinin, 25.11.2014 tarih, 2013/1061 sayılı kararı ile iptaldir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların, yapı ruhsat tarihlerinin karar öncesi olması sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar dosyası incelemesi

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2945 ada 35 parselde toplam 11 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. 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;

- 10.05.2010 tarih ve 2010/10250 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 20.07.2012 tarih ve 2012/14867 sayılı tadilat ruhsatı,
- 07.05.2014 tarih ve 2014/10257 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 382.660,87 m²'dir. Projede toplam 3293 adet konut ve 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır.

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Innovia 3 Projesi'nin yapı denetimleri Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmıştır. 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 içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlardan B Blok 5, 111, 420, 423, 424, 425, 426, 428, C Blok 300, D Blok 2, 9, 213, 293, 299, E Blok 2, 41, 80, 166, 199, 308, 309, F Blok 2, 24, 31, 127, 210, 249, 271, 277, 278, 294, 300, G Blok 9, 106, 125, 175, 177, 244, 266, 273, 289, H Blok 309, 310, I Blok 13, 14, 146, 319, J Blok 79, 113 ve 304 nolu taşınmazlar 09.10.2012 tarihinde, B Blok 167 nolu bağımsız bölüm 21.77.2013 tarihinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

Rapor konusu taşınmazlardan A Çarşı 2 Blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17 ve 18 nolu taşınmazlar 30.11.2021 tarihinde Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

Rapor konusu 2945 ada 35 nolu parseller 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut Alanı" olarak ayrılan bölgede kalmakta ve Kaks: 2,50; Taks: 0,40 yapılaşma koşullarına sahip iken 5000'lik Nazım İmar Planı "4.İdare Mahkemesinin, 30.04.2018 tarih ve 2016/769 sayılı kararı ile iptal edilmiştir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

Ancak parsel üzerinde "İnnovia 3" projesi adı altında ve ruhsat dahilinde inşa edilmiş ve tamamlanmış mevcut yapıların, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi tarihlerinin karar öncesi olması, sebebi ile kazanılmış hakları mevcuttur.

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 bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı 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 belgesi alınarak İnnovia 3 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 2945 ada 35 parselde 11 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 proje bilgileri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ODA SAYISI	KAT	MANZARA	BRÜT M2
1	B	5	1+1	ZEMİN	DIŞ PEYZAJ	51,00
2	B	111	1+1	7	DIŞARI	51,00
3	B	167	1+1	10	DIŞARI	51,00
4	B	420	1+1	26	DIŞ PEYZAJ	51,00
5	B	423	1+1	26	DIŞARI	51,00
6	B	424	1+1	26	DIŞARI	46,00
7	B	425	1+0	26	DIŞARI	41,00
8	B	426	1+0	26	DIŞARI	41,00
9	B	428	1+1	27	DIŞARI	51,00
10	C	300	1+0	26	PEYZAJ	33,00
11	D	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
12	D	9	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
13	D	213	3+1	18	DIŞARI	127,00
14	D	293	2+1	25	DIŞARI	129,00
15	D	299	2+1	25	DIŞARI	129,00
16	E	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
17	E	41	3+1	3	DIŞARI	127,00
18	E	80	3+1	7	DIŞARI	127,00
19	E	166	3+1	14	PEYZAJ	127,00
20	E	199	1+0	17	PEYZAJ	33,00
21	E	308	1+0	27	PEYZAJ	33,00
22	E	309	1+0	27	PEYZAJ	33,00
23	F	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
24	F	24	3+1	2	DIŞARI	127,00
25	F	31	3+1	2	DIŞARI	127,00
26	F	127	2+1	10	DIŞARI	102,15
27	F	210	3+1	17	DIŞARI	127,00
28	F	249	3+1	21	DIŞARI	127,00
29	F	271	2+1	23	DIŞARI	129,00
30	F	277	2+1	23	PEYZAJ	129,00

31	F	278	2+1	23	DIŞARI	129,00
32	F	294	2+1	25	DIŞARI	129,00
33	F	300	2+1	25	DIŞARI	129,00
34	G	9	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
35	G	106	3+1	9	DIŞARI	127,00
36	G	125	2+1	10	DIŞARI	102,15
37	G	175	3+1	15	DIŞARI	127,00
38	G	177	2+1	15	PEYZAJ	92,00
39	G	244	3+1	21	DIŞARI	127,00
40	G	266	2+1	23	DIŞARI	129,00
41	G	273	2+1	23	DIŞARI	129,00
42	G	289	2+1	25	DIŞARI	129,00
43	H	309	1+0	27	PEYZAJ	33,00
44	H	310	2+1	27	PEYZAJ	92,00
45	I	13	3+1	1	PEYZAJ	127,00
46	I	14	2+1	1	PEYZAJ	92,00
47	I	146	2+1	12	PEYZAJ	92,00
48	I	319	1+0	27	PEYZAJ	33,00
49	J	79	3+1	7	DIŞARI	127,00
50	J	113	3+1	10	DIŞARI	127,00
51	J	304	1+0	27	PEYZAJ	33,00
52	A Çarşı 2	2	İŞ YERİ	ZEMİN	ANA YOL	48,74
53	A Çarşı 2	3	İŞ YERİ	ZEMİN	ANA YOL	48,90
54	A Çarşı 2	4	İŞ YERİ	ZEMİN	ANA YOL	48,90
55	A Çarşı 2	5	İŞ YERİ	ZEMİN	ANA YOL	48,90
56	A Çarşı 2	6	İŞ YERİ	ZEMİN	ANA YOL	49,06
57	A Çarşı 2	7	İŞ YERİ	ZEMİN	ANA YOL	58,45
58	A Çarşı 2	9	İŞ YERİ	ZEMİN	ÇARŞI İÇİ	45,50
59	A Çarşı 2	10	İŞ YERİ	ZEMİN	ÇARŞI İÇİ	45,50
60	A Çarşı 2	12	İŞ YERİ	ZEMİN	ÇARŞI İÇİ	60,39
61	A Çarşı 2	14	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	26,36
62	A Çarşı 2	15	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	41,77
63	A Çarşı 2	16	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	39,35
64	A Çarşı 2	17	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	53,43
65	A Çarşı 2	18	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	53,59
TOPLAM						5609,14

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent (Tapuda Esenyurt) Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu 2945 ada 35 parsel üzerinde yer alan İnnovia 3 Sitesi içerisinde yer almaktadır.

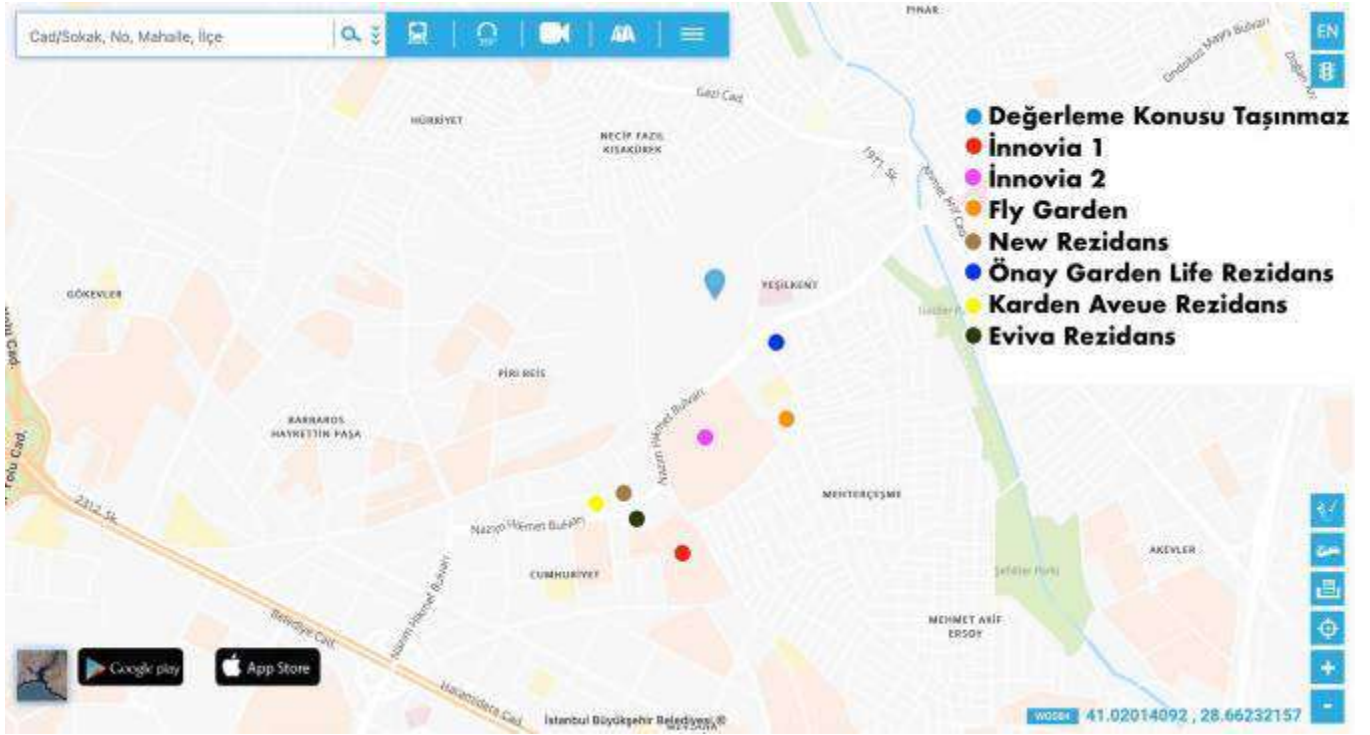
İnnovia 2 karşısında, İnnovia 4 ve Fi Tower Sitesi'ne komşu durumda yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 2 Sitesi, İnnovia 4 Sitesi, New Rezidans, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Eviva Rezidans, Esenyurt 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 2 Sitesi, Fly Garden Sitesi, New Rezidans, Önay Life Rezidans, Karden Avenue Rezidans, Öany Garden Rezidans, Mar-İN Sitesi, Anfa Life Rezidans ve Eviva Rezidans gibi çok sayıda prestijli proje yer almaktadır.

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

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

Taşınmaz E-5 (D100) Karayolu'na 750 m., Avcılar'a 6,50 km., Büyükçekmece'ye 7 km., Atatürk Havalimanı'na 16 km. (kuşuçuşu) 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.

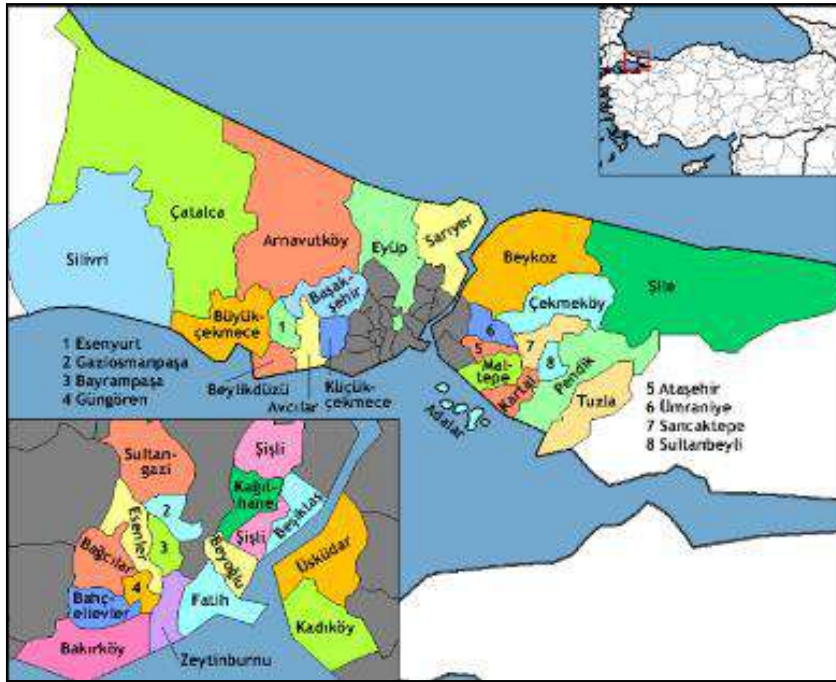
2020 yılı itibariyle nüfusu 15.462.452 kişidir.

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.



Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

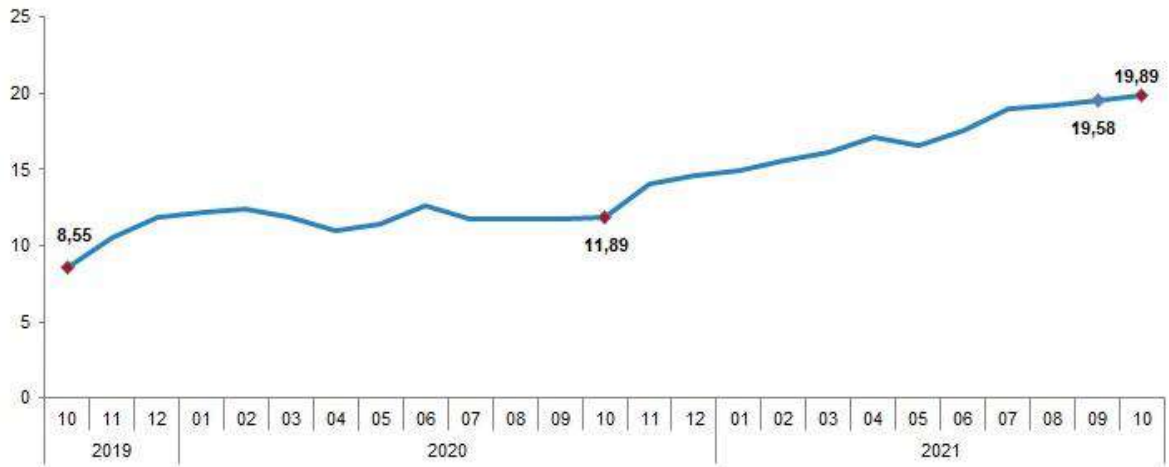
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

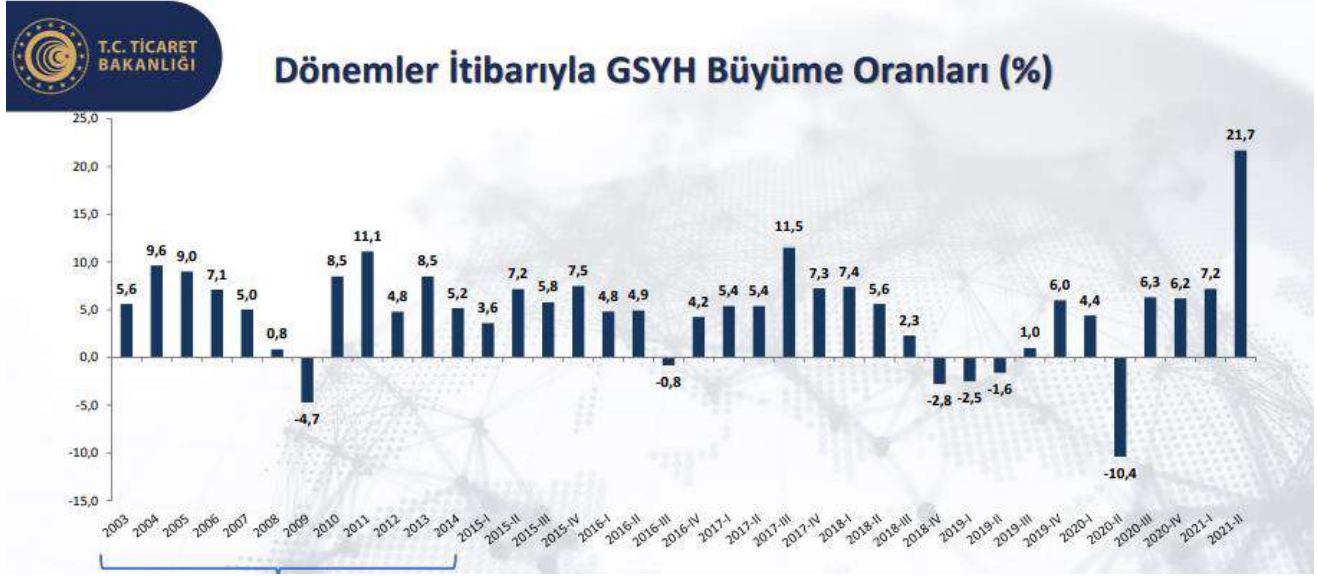
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313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

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

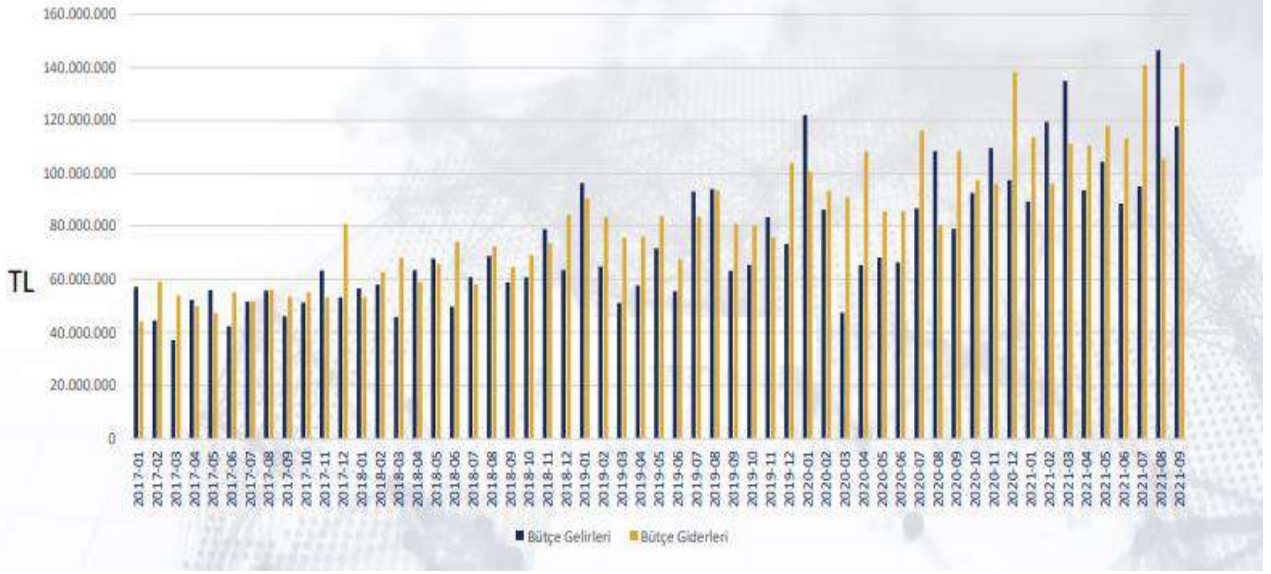
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

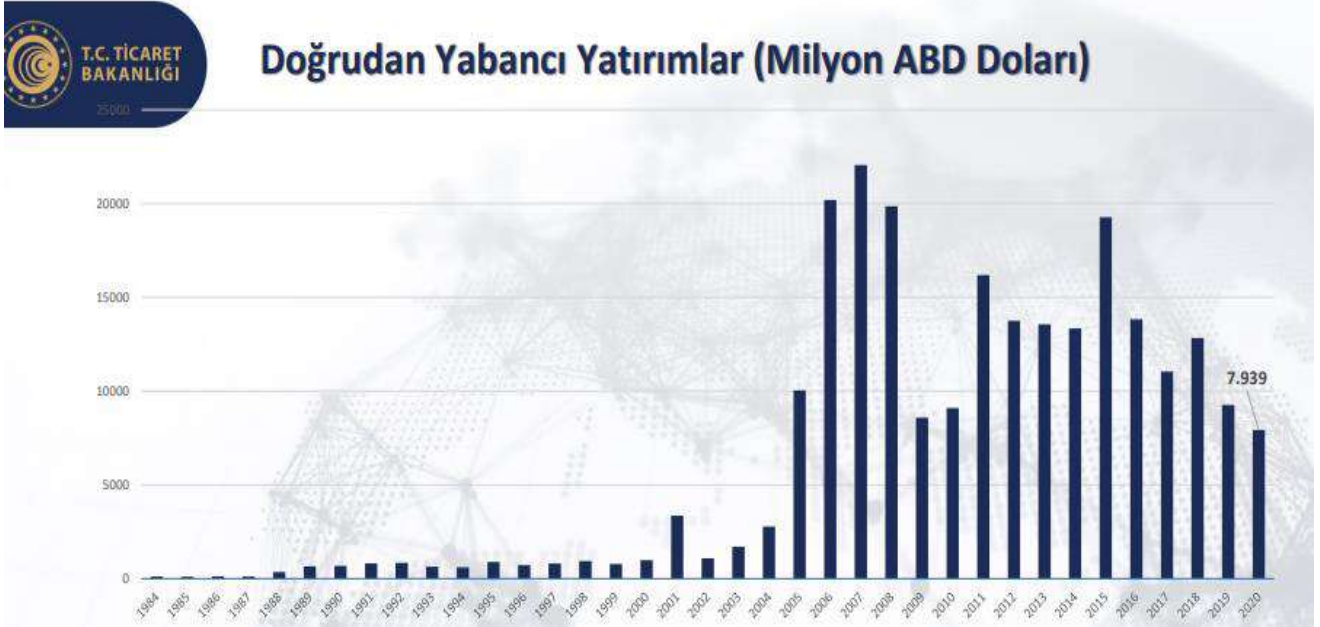
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

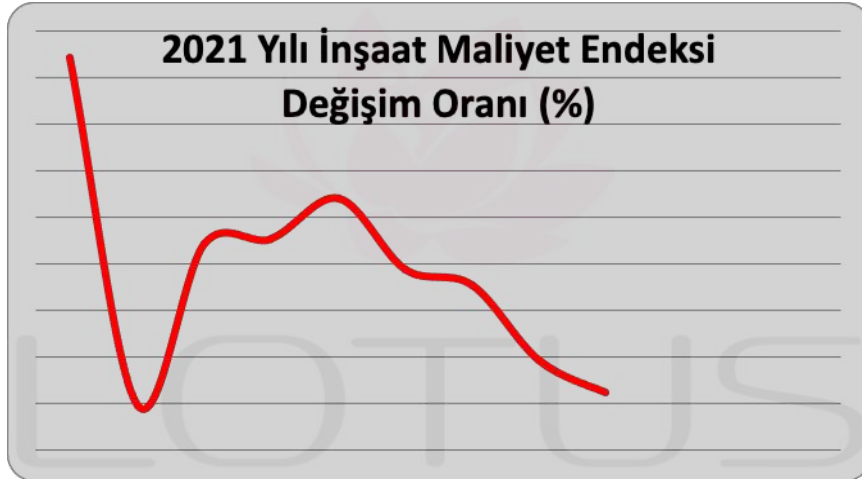
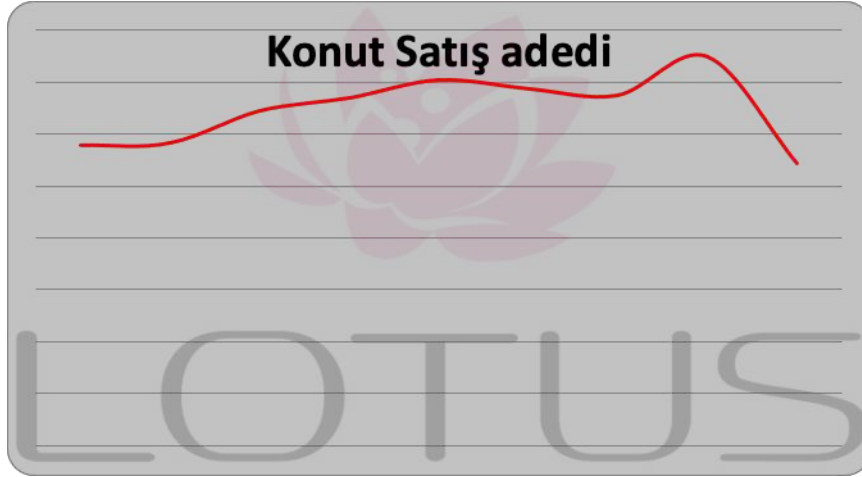
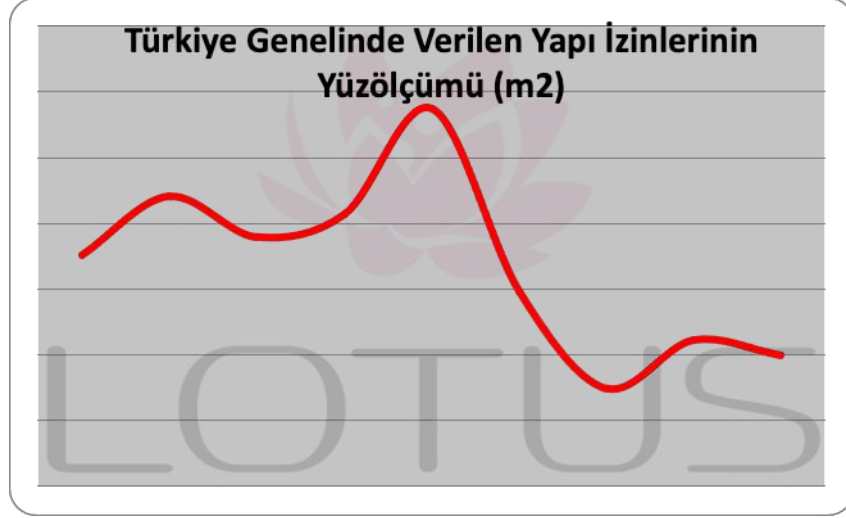
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

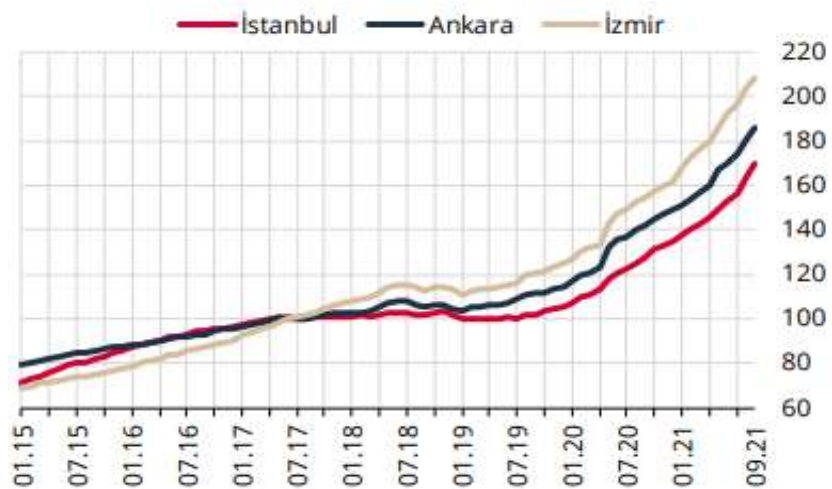
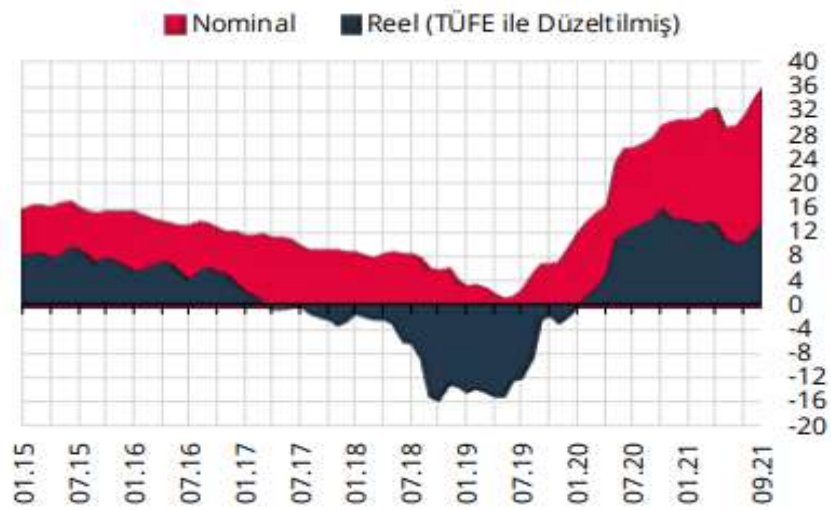
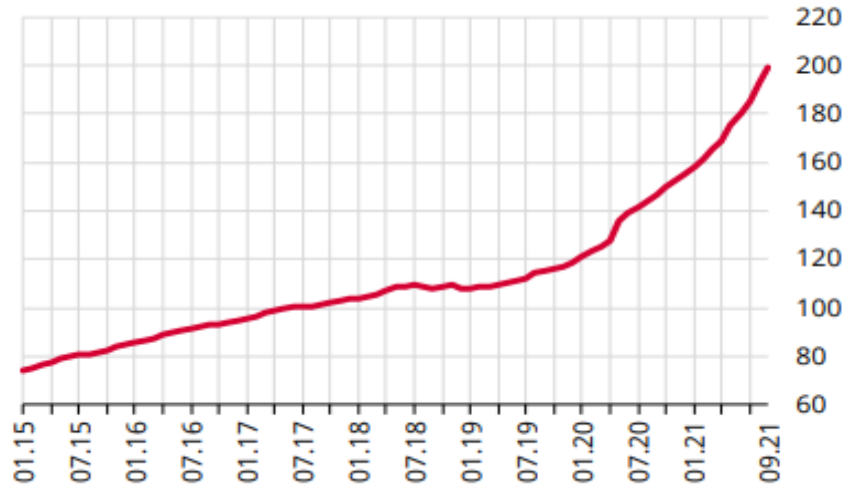
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya 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.

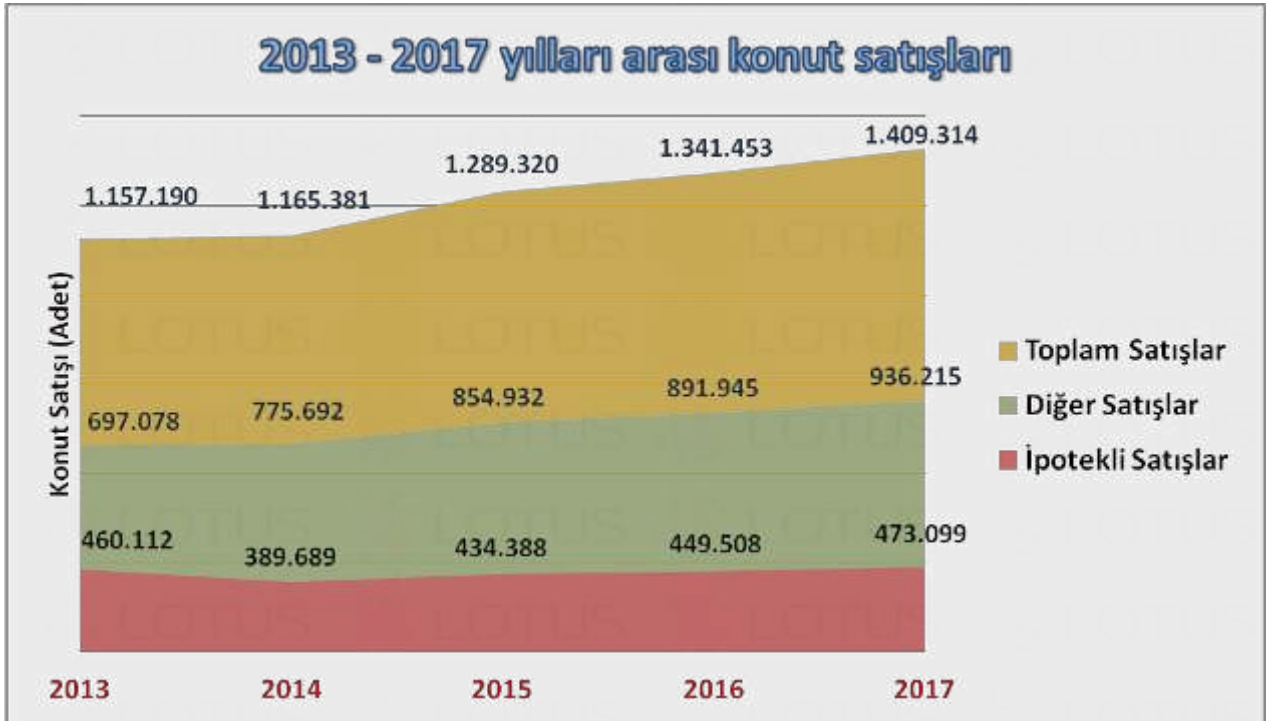
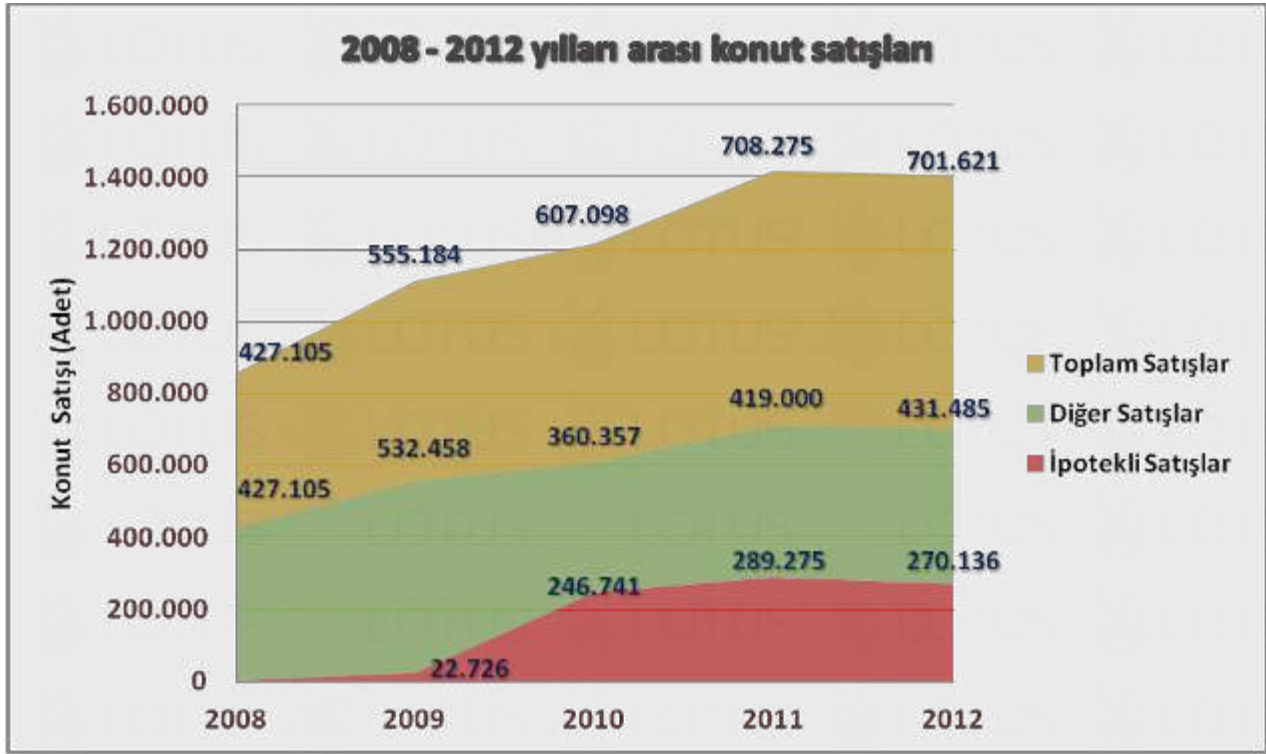
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021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

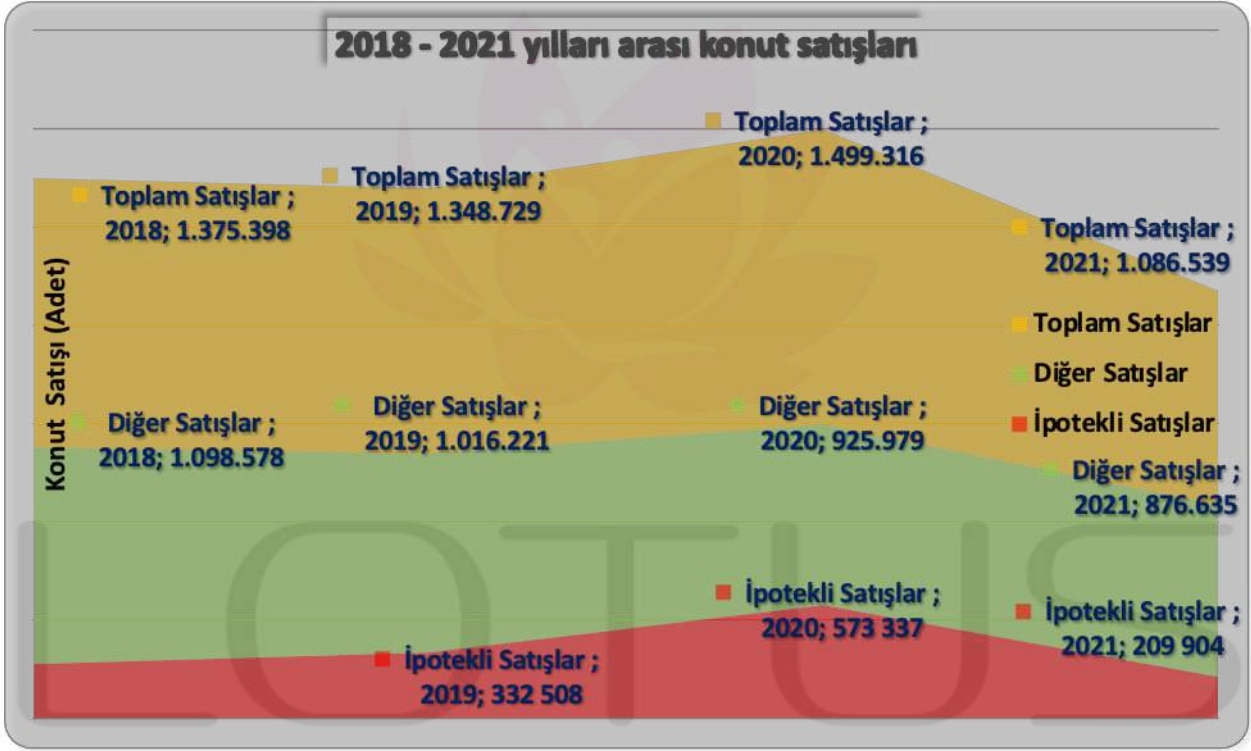
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)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

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



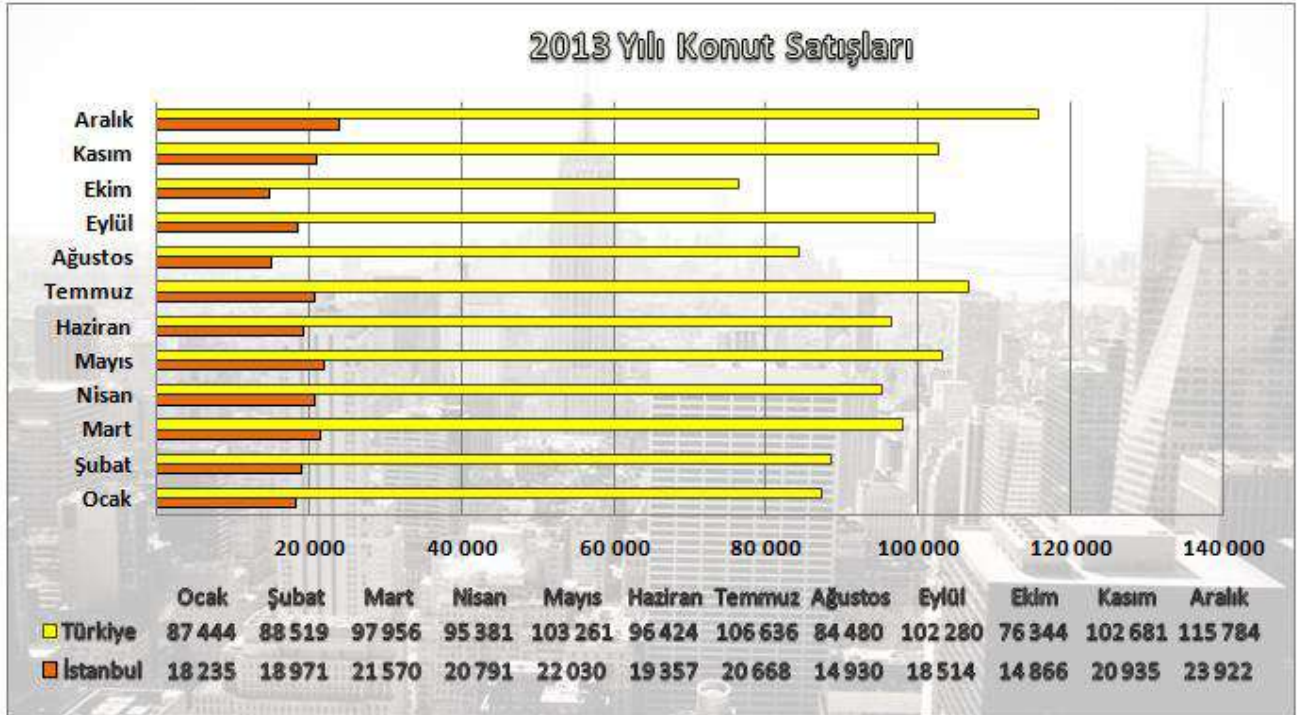
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

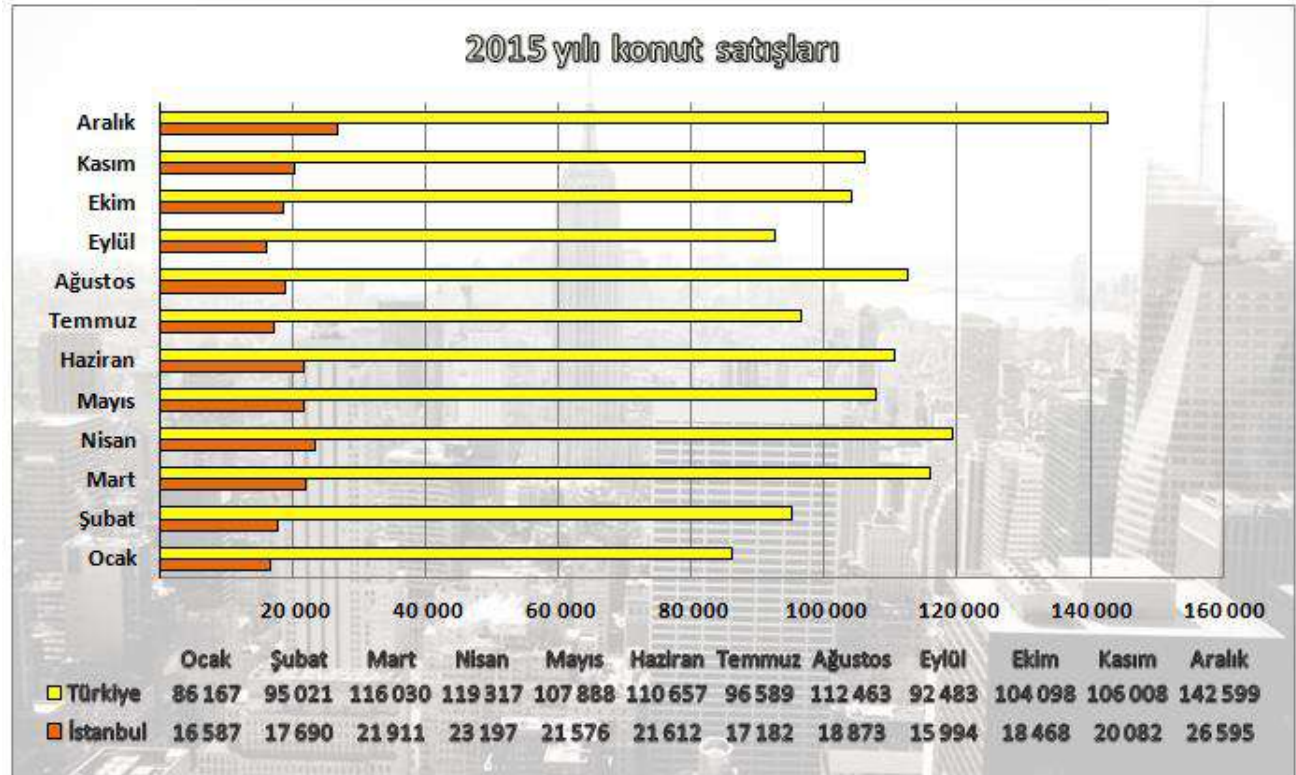
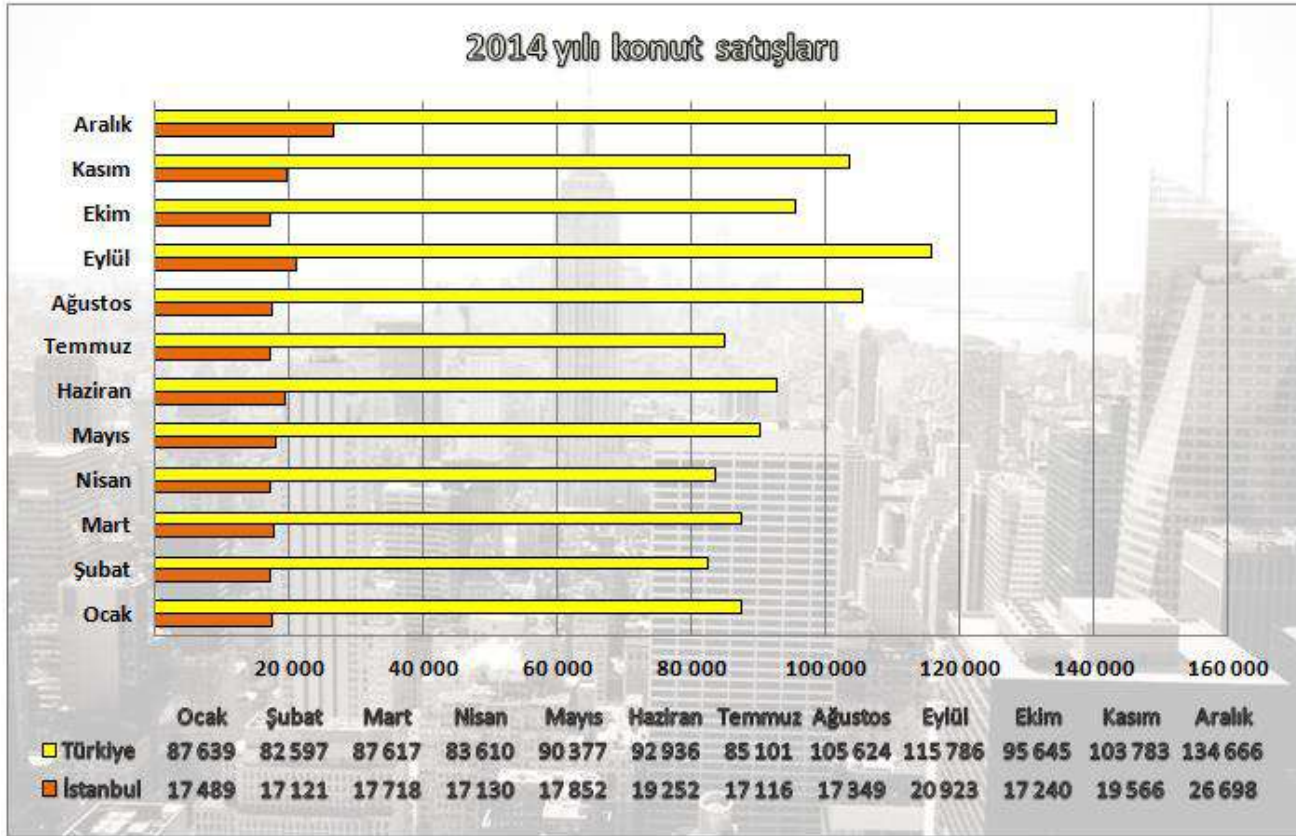


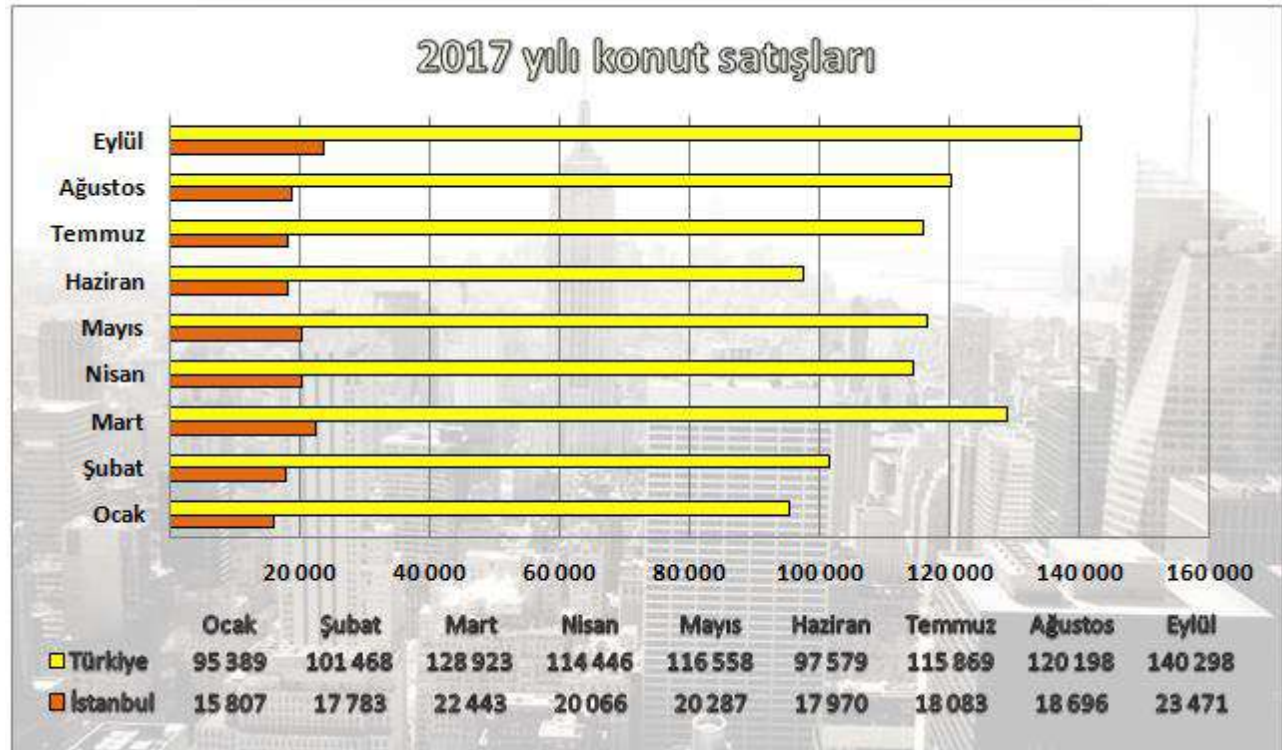
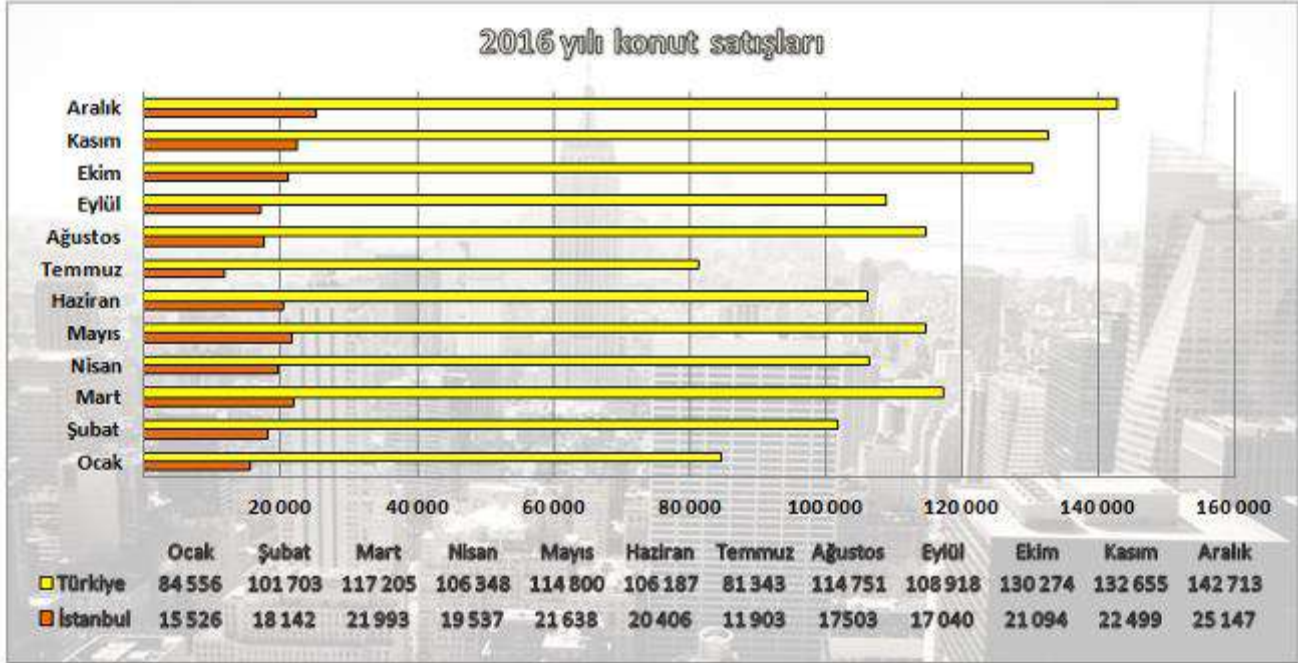


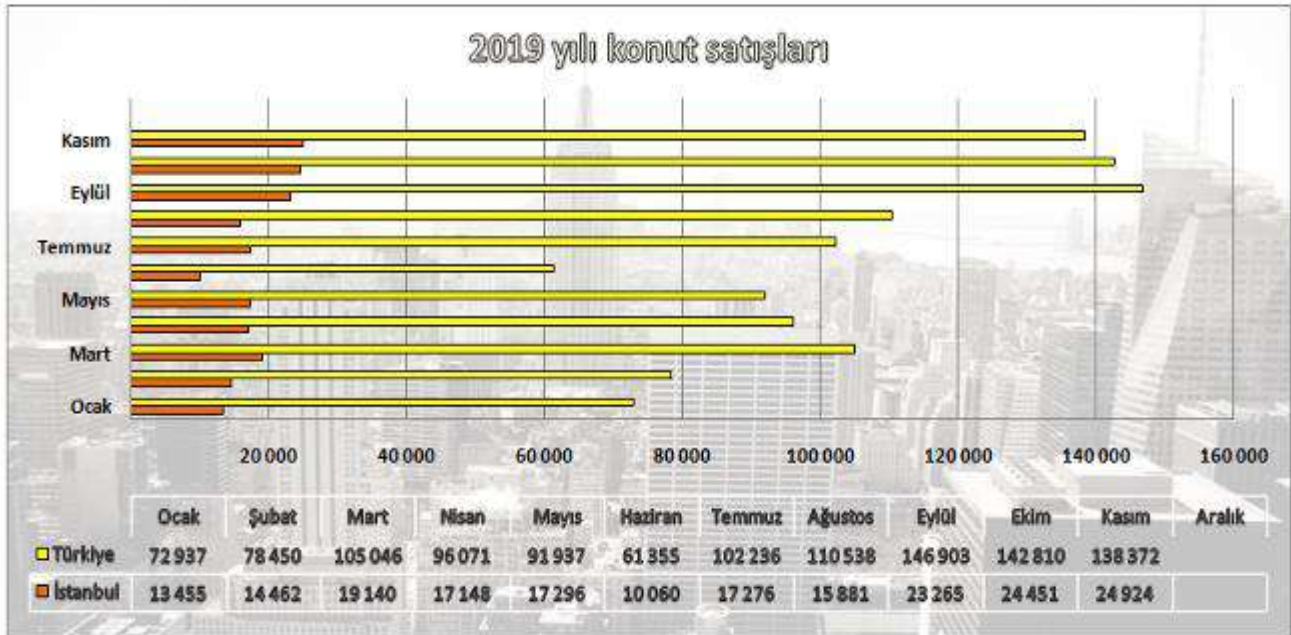
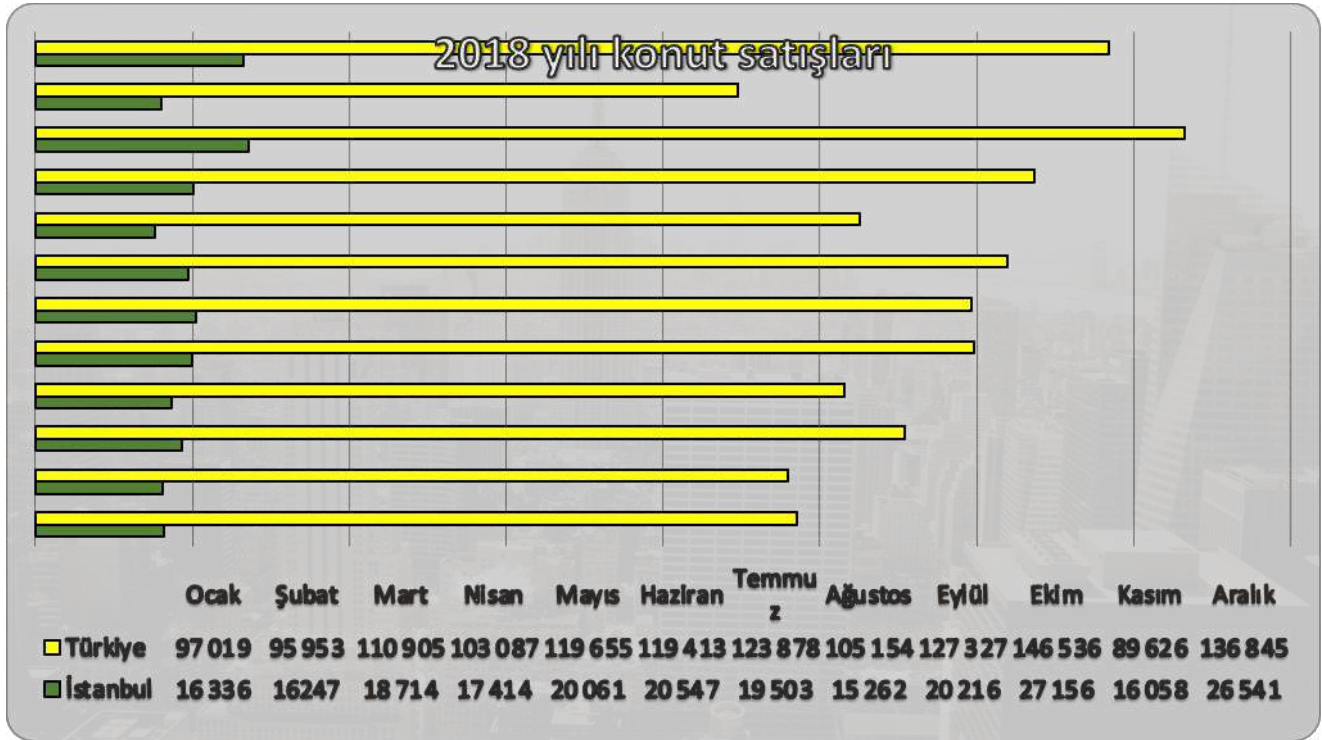
Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır

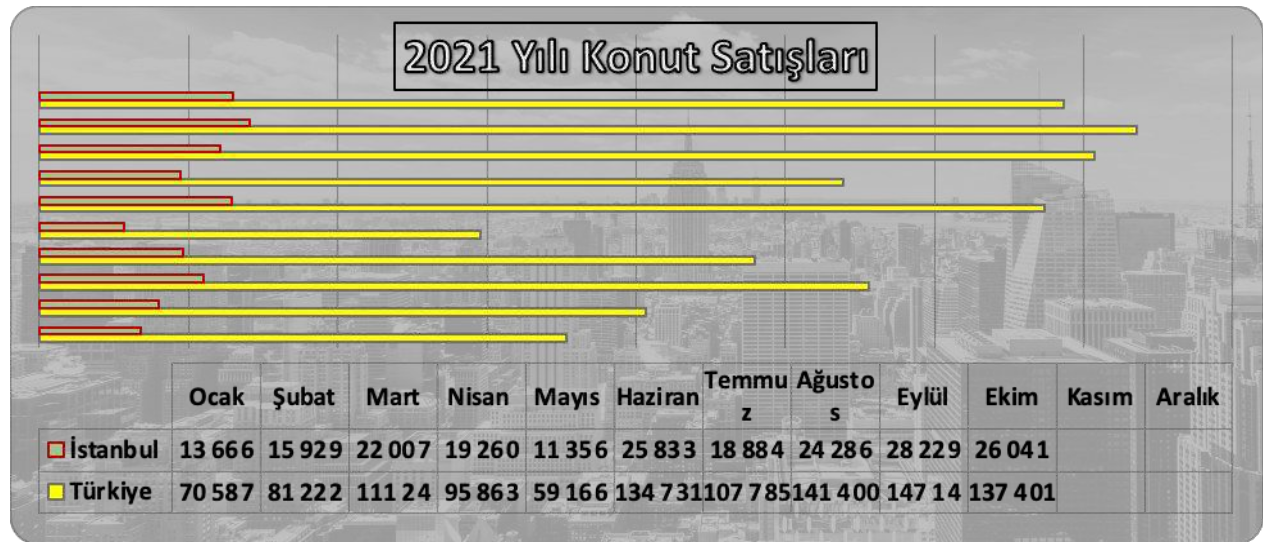
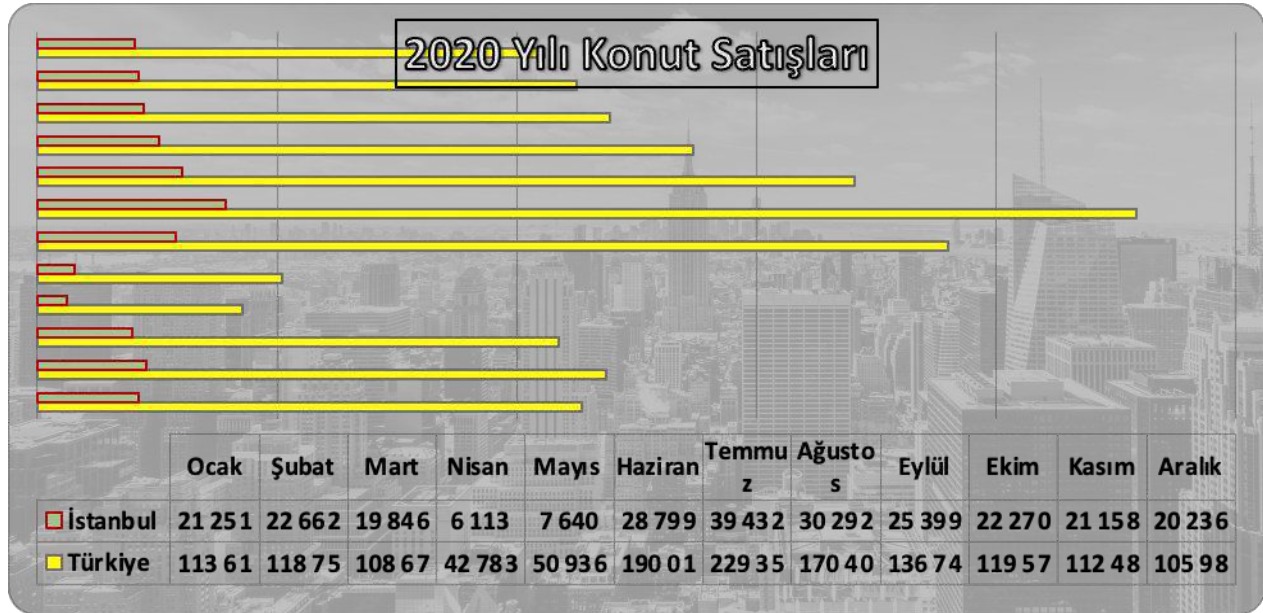
Kaynak: TÜİK











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

13. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- İnnovia 3 Sitesi 65.563,18 m² yüzölçümlü 2945 ada 35 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje, 11 adet konut bloku ve iş yerinden oluşmaktadır.
- Parseller amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup sitenin Nazım Hikmet Bulvarı cephesi yaklaşık 235 m. dir.
- Parselin kuzey Nazım Hikmet Bulvarı cephesi bulunmakta olup diğer cepheleri komşu parsellere sıfırdır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Üzerinde yer alan İnnovia 3 Sitesi tamamlanmış ve oturma başlamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

İnnovia 3 Projesi:

- İnnovia 3 Sitesi 65.563,18 m² yüzölçümlü alan üzerinde 11 konut bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 3293 adet konut, 77 ticari ünite olmak üzere toplam 3370 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 1+1, 2+1 ve 3+1 konut tiplerinden oluşan projede yaklaşık 58.000 m² alanlı bahçe, meydan ve ortak kullanım alanlarında oluşan yaşam alanları bulunmaktadır.
- Proje bünyesindeki sosyal donatılar;
 - Açık/Kapalı Yüzme Havuzu
 - Basketbol ve Voleybol Sahası
 - Jakuzi ve Sauna Odaları
 - Futbol Sahası
 - Seyir ve Güneşlenme Terasları
 - Sosyal Tesis Alanları
 - Yürüme, Koşu ve Bisiklet Yolları
 - Ticari Ünite Alanları
 - Şelale ve Süs Havuzları
 - 24 Saat Güvenlik
 - Çocuk Oyun Alanı ve Havuzu
 - Kameralı güvenlik
 - Spor Salonu

- Değerleme tarihi itibarıyla İnnovia 3 Sitesi'nde oturma uzun süredir devam etmekte olup değerlendirme konusu taşınmazların tamamının dolu olduğu tespit edilmiştir.
- İnnovia 3 projesi bünyesindeki blokların blok özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK ADI	TOPLAM KAT SAYISI	KAT DAĞILIMI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	318
A Çarşısı	5	Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat	72
B	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	442
C	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	314
D	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	322
E	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	313
F	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	322
G	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	317
H	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	313
H Çarşısı	3	3 Bodrum	2
T	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	323
J	31	3 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	309
K	1	Zemin	3
TOPLAM			3370

- Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.
- A Çarşısı, H Çarşısı ve K Blok'ta toplam 77 adet ticari ünite mevcuttur.
- A Çarşısı'nda yer alan ticari üniteler genelde Nazım Hikmet Bulvarı'nın bulunduğu kısımda, H Çarşısı'nda yer alan ticari üniteler Fi Tower Projesi site giriş kapısı yakınında, K Blok'ta site içerisinde havuzlara cephe durumdadırlar.
- Site etrafı ihata ve istinat duvarı ile belirlidir.

- Projedeki daire tipleri ve özellikleri aşağıda liste halinde sunulmuştur.

BLOK	1+0	1+1	2+1	3+1	TOPLAM
A	32	122	74	90	318
B	48	394			442
C	24	126	74	90	314
D	40	118	74	90	322
E	22	127	74	90	313
F	40	118	74	90	322
G	30	123	74	90	317
H	22	127	74	90	313
I	42	117	74	90	323
J	14	131	74	90	309

	Zemin	Duvar	Tavan	Diğer
Antre ve Koridor	1.Sınıf Granit Seramik	Alçı Sıva + Saten Boya	Plastik Boya	
Salon ve Odalar	Lamine Parke	Saten Boya	Plastik Boya	Salon Odasından Split Klima Altyapısı
Mutfak	1.Sınıf Granit Seramik	1.Sınıf Seramik + Saten Boya	Plastik Boya	1.Sınıf Mutfak Dolapları ve Tezgah + 1.Sınıf Sıhhi Tesisat Armütürleri
Banyo / WC	1.Sınıf Granit Seramik	1.Sınıf Seramik	Plastik Boya	1.sınıf Banyo Dolapları + 1.Sınıf Vitrifiye ve Korme Malzeme
Kapılar	Daire Kapıları: 1.Sınıf Çelik Kapı, İç Kapılar: Amerikan Panel Kapı			
Pencere Doğramaları	PVC (Çift Camlı), Denizlikler Granit veya Mermer			

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumları, ulaşım kabiliyeti, parselin mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonlarının devam etmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı, - Önemli bir kavşak noktasında yer alması, - Parsel üzerinde 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.	- Ticari ünitelerin siteye hitap etmesi.
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.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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.

17. FİYATLANDIRMA

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

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde yer alan 65 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Bölgede yer alan benzer projeler:

İNNOVIA 1 (Değerleme Konusu Taşınmazların Yer Aldığı Proje)



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 1073

ARSA ALANI: 58.240,13

BLOK ADEDİ: 7

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 1073 adet konut birim bulunmaktadır. Açık/Kapalı otopark, açık yüzme havuzu, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi ve sosyal tesis alanları gibi donatılar mevcuttur.

İNNOVIA 2



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 3682

ARSA ALANI: 114.030,45

BLOK ADEDİ: 19

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

İNNOVIA 3



KONUT ADEDİ: 3293

ARSA ALANI: 26.000

BLOK ADEDİ: 10

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+0, 1+1, 2+1, 3+1

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

FLY GARDEN



KONUT ADEDİ: 296

ARSA ALANI: 9.775,40

BLOK ADEDİ: 2

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1

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

ÖNAY LİFE



KONUT ADEDİ: 442

ARSA ALANI: 7.703,09

BLOK ADEDİ: 1

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

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

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 15. katta yer alan 103 m² kullanım alanlı daire 999.999,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.709-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 924 60 21

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 120 m² kullanım alanlı daire 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.167,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 871 89 83

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 138 m² kullanım alanlı daire 1.100.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.971, TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 535 282 75 59

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 102 m² kullanım alanlı daire 980.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.608,-TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 607 02 42

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 92 m² kullanım alanlı daire 900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.738,-TL/m²)

6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 378 10 387

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 100 m² kullanım alanlı daire 880.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.800,-TL/m²)

7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 581 00 00

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 98 m² kullanım alanlı daire 930.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.490,-TL/m²)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina yaşı/İnşai kalitesi		Manzara		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					9.680
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	9.709	-5%	103	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	10.194
Emsal 2	9.167	-5%	120	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	9.625
Emsal 3	7.971	-5%	138	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	8.370
Emsal 4	9.608	-5%	102	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	10.088
Emsal 5	9.783	-5%	92	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	10.272
Emsal 6	8.800	-5%	100	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	9.240
Emsal 7	9.490	-5%	98	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	9.964

Kiralık Konut Emsaller

8-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 553 421 92 41

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 95 m² kullanım alanlı daire 4.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 42,11 TL/m²)

9-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 531 601 54 15

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 127 m² kullanım alanlı daire 5.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 43,31 TL/m²)

10-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 212 853 535 282 75 59

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 127 m² kullanım alanlı daire 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 39,37 TL/m²)

11-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 212 924 81 80

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 46 m² kullanım alanlı daire 2.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 54,35 TL/m²)

12-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 538 037 50 99

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 51 m² kullanım alanlı daire 2.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 49,02 TL/m²)

13-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 212 924 81 80

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde ara katta yer alan 46 m² kullanım alanlı daire 2.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 54,335 TL/m²)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina yaşı/İnşai kalitesi		Manzara		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					50
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 8	42,11	-5%	95	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	44
Emsal 9	43,31	-5%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	45
Emsal 10	39,37	-5%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	41
Emsal 11	54,35	-5%	46	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	57
Emsal 12	49,02	-5%	51	10%	Kötü	10%	Benzer	0%	Daha iyi	-10%	5%	51
Emsal 13	54,35	-5%	46	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha iyi	-10%	-5%	52

Emsaller taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı 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 – Kiralık Konut Emsaller):



Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 538 037 50 99

İnnovia 3 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı cepheli 70 m² kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 41.429, TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 533 341 35 96

İnnovia 3 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı cepheli 100 m² kullanım alanlı dükkan 2.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 27.500, TL/m²)

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda çarşı içinde yer alan 225 m² kullanım alanlı dükkan 2.800.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 12.444, TL/m²)

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde cepheli 60 m² kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 48.333, TL/m²)

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde cepheli 60 m² kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 48.333, TL/m²)

6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 885 50 60

İnnovia 3 Sitesi dahilinde çarşı içinde 240 m² kullanım alanlı dükkan 1.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.917, TL/m²)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina yaşı/İnşai kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										19.660
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	41.429	-5%	70	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-50%	-45%	22.786
Emsal 2	27.500	-5%	100	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-30%	-25%	20.625
Emsal 3	12.444	-5%	225	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	13.067
Emsal 4	48.333	-5%	60	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-50%	-45%	26.583
Emsal 5	48.333	-5%	60	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-50%	-45%	26.583
Emsal 6	7.917	-5%	240	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	8.313

Kiralık Ticari Emsaller

7-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 852 12 82

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşı blokun tamamı 5.000 m² kullanım alanlı olarak 200.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 40,00 TL/m²)

8-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 607 02 42

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşı blokta 180 m² kullanım alanlı olarak 12.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 67,00 TL/m²)

9-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 854 20 50

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşı blokta 329 m² kullanım alanlı olarak 20.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 61,00 TL/m²)

10-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 537 742 13 83

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede daha iç kısımda yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan 4.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 50,00 TL/m²)

11-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 852 12 82

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede daha iç kısımda yer alan 100 m² kullanım alanlı dükkan 5.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 55,00 TL/m²)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina yaşı/İnşai kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										65
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 7	40	-5%	5.000	10%	Benzer	0%	Daka Kötü	50%	55%	62
Emsal 8	67	-5%	180	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	70
Emsal 9	61	-5%	329	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	64
Emsal 10	50	-5%	80	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	15%	58
Emsal 11	55	-5%	100	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	15%	63

Emsaller taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı 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 – Kiralık Ticari Emsaller):



Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **“İnnovia 3 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 DEĞER (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)
Konut	51	4.940,30	7.224,26	35.690.000,00	33.512.609,96
Ticari	14	668,84	16.565,99	11.080.000,00	11.080.000,00
TOPLAM	65	5.609,14		46.770.000,00	44.592.609,96

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

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

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

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

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

Bu analizde “Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından ve emsal analizlerinden hareketle konutlar için % 6, işyerleri için ise % 7 olarak belirlenmiştir.

Emsal analizlerinden hareketle **"İnnovia 3 Sitesi"** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibarıyla kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan aylık kira değerleri ise rapor ekinde.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSE DEĞERİ (TL)
Konut	51	4.940,30	196.600,00	2.359.200,00	6,00%	39.320.000,00	36.919.291,83
Ticari	14	668,84	36.600,00	439.200,00	7,00%	6.274.285,71	6.274.285,71
TOPLAM			233.200	2.798.400		45.594.286	43.193.578

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

İNNOVIA 3 SİTESİNDE YER ALAN 65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ		
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	46.770.000	44.592.609
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	45.594.286	43.193.578

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayıçları piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve **Taşınmazların Toplam Değeri 46.770.000,-TL ve Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin Toplam Değeri 44.592.609,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin nitelik bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	51	4.940,30	39,80	196.600,00	184.596,46
Ticari	14	668,84	54,72	36.600,00	36.600,00
TOPLAM	65	5.609,14		233.200,00	221.196,46

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. 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.

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

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

Taşınmazların GYO portföyünde “Bina” başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı sitenin inşaatı tamamlanmış olup oturum başlamıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

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

Parsel üzerinde yer alan İnnovia 3 Projesi tamamlanmış olup oturum başlamıştır.

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

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

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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.

Değerlemesi yapılan taşınmazların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia 3 Sitesi bünyesindeki 65 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla;

A. Arsa Payları Dahil Yeşil GYO A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam

Değeri İçin,

44.592.609,-TL (Kırkdörtmilyonbeşyüzdoksanikibinaltıyüzdokuz Türk Lirası);

$(44.592.609,-TL \div 13,3290 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{3.345.000,-USD})$

$(44.592.609,-TL \div 15,0867 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{2.956.000-Euro})$

B. Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin Aylık Kira Değerleri Toplamı İçin ise,

221.196,-TL (İkiyüzyirmibirbinyüzdoksanaltı Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(221.196,-TL \div 13,3290 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{16.595,-USD})$

$(221.196,-TL \div 15,0867 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{14.662,-Euro})$

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

Taşınmazlardaki Yeşil GYO A.Ş. hisselerinin KDV dahil (%18) toplam değeri 52.619.278,62-TL; KDV dahil aylık toplam kira değeri ise 261.011,28-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2022
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

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

Eki:

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

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)