



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 1 Sitesi – 60 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1750

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
1.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.	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	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	13
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	13
11.1.	İMAR DURUMU	13
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.....	48
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	48

16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	49
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
17.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	62
17.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	63
17.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	63
17.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	63
17.5.	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
17.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	64
17.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	64
17.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	64
17.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	64
17.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	64
17.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	65
17.12.	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	Cumhuriyet Mah., Hürriyet Caddesi, İnnovia 1 Sitesi, No:23 (54 Adet Daire ve 6 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	60 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam / Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Üçevler Mahallesi, 2949 Ada 7 nolu Parselde yer alan 60 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 60 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, CUMHURİYET MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 1 SİTESİNDEKİ (2949 ADA, 7 NOLU PARSEL) 60 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	69.768.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Cumhuriyet Mah., Hürriyet Caddesi, İnnovia 1 Sitesi, No:23 (54 Adet Daire ve 6 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 / 1750
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 60 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 Ercan MEŞE – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan raporlar ekte sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2020
RAPOR NUMARASI	2015/1932	2015/1932	2020/1230
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Öznur AKTULAN (401665) Kıvanç KILVAN (400114)	Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)	Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	316.915.000 (1073 adet bağımsız bölüm için)	387.645.000 (1073 adet bağımsız bölüm için)	36.859.000 (64 adet bağımsız bölüm için)

1. 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

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

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

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Üçevler
PAFTA NO	--
ADA NO	2949
PARSEL NO	7
NİTELİĞİ	B.A.K. 7 Blok Bina Sosyal Tesis Kafe ve Arsası
ARSA ALANI	58.240,13 m ²

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	MALİK - HİSSE	YEVMIYE	TARİH
1	1A	1	Zemin	Konut	184639/145600325	42	4132	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
2	1A	2	Zemin	Konut	160373/145600325	42	4133	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
3	1A	63	15	Konut	149822/145600325	43	4194	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
4	1A	77	18	Konut	91792/145600325	43	4208	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
5	1B	66	16	Konut	100233/145600325	44	4275	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
6	1B	74	18	Konut	91792/145600325	44	4283	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
7	2A	1	Zemin	Konut	184639/145600325	44	4287	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
8	2A	2	Zemin	Konut	160373/145600325	44	4288	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
9	2A	7	1	Konut	163538/145600325	44	4293	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
10	2A	17	3	Konut	138216/145600325	44	4303	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
11	2B	8	1	Konut	163538/145600325	45	4372	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17859	28.12.2007
12	2B	15	3	Konut	138216/145600325	45	4379	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17859	28.12.2007
13	3A	1	Zemin	Konut	184639/145600325	45	4442	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
14	3A	11	2	Konut	163538/145600325	45	4452	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17859	28.12.2007
15	3A	17	3	Konut	138216/145600325	46	4458	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
16	3A	33	7	Konut	138216/145600325	46	4474	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
17	3B	2	Zemin	Konut	138216/145600325	46	4521	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
18	3B	3	Zemin	Konut	138216/145600325	46	4522	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
19	3B	4	Zemin	Konut	163538/145600325	46	4523	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
20	3B	5	Zemin	Konut	163538/145600325	46	4524	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
21	3B	8	1	Konut	163538/145600325	46	4527	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
22	3B	9	1	Konut	163538/145600325	46	4528	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
23	3B	14	3	Konut	138216/145600325	46	4533	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
24	3B	15	3	Konut	138216/145600325	46	4534	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17862	28.12.2007
25	3B	27	6	Konut	138216/145600325	46	4546	SÜLEYMAN TOYGARTEPE : HASAN YAŞAR - 24425/69108 YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 44683/69107	15263 11216	16.11.2007 07.04.2011
26	3B	58	14	Konut	91792/145600325	47	4577	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 22157/45896 OLGA YAŞAR : NİKOLAY - 23739/183584 EREN YAŞAR : ENVER - 71217/183584	11216 16967 16967	07.04.2011 16.05.2012 16.05.2012
27	3B	62	15	Konut	100233/145600325	47	4581	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM	17865	28.12.2007

								ORTAKLIĞI A.Ş.		
28	3B	68	16	Konut	149822/145600325	47	4587	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17865	28.12.2007
29	4A	39	9	Konut	107618/145600325	47	4635	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
30	4B	13	3	Konut	107618/145600325	48	4685	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
31	4B	42	10	Konut	107618/145600325	48	4714	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
32	4B	69	17	Konut	77021/145600325	48	4741	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
33	4B	71	17	Konut	75966/145600325	48	4743	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
34	5A	51	12	Konut	108673/145600325	49	4773	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
35	5A	53	13	Konut	83352/145600325	49	4775	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
36	5A	76	18	Konut	77021/145600325	49	4798	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
37	6A	1	Zemin	Konut	163538/145600325	50	4901	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
38	6A	71	17	Konut	91792/145600325	51	4971	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
39	6B	15	3	Konut	163538/145600325	51	4991	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
40	6B	61	15	Konut	100233/145600325	51	5037	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
41	6B	73	18	Konut	91792/145600325	51	5049	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
42	7A	1	Zemin	Konut	163538/145600325	52	5053	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
43	7A	13	3	Konut	163538/145600325	52	5065	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
44	7A	17	4	Konut	163538/145600325	52	5069	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34944	30.12.2009
45	7A	53	13	Konut	166703/145600325	52	5105	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
46	7A	65	16	Konut	149822/145600325	52	5117	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
47	7A	68	16	Konut	100233/145600325	52	5120	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
48	7A	69	17	Konut	150877/145600325	52	5121	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
49	7A	73	18	Konut	150877/145600325	52	5125	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
50	7A	74	18	Konut	150877/145600325	52	5126	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
51	7A	75	18	Konut	91792/145600325	52	5127	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
52	7B	2	Zemin	Konut	138216/145600325	52	5130	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
53	7B	55	13	Konut	166703/145600325	53	5183	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
54	7B	71	17	Konut	150877/145600325	53	5199	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
55	İşyeri	1		İş Yeri	103398/145600325	53	5215	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
56	İşyeri	2		İş Yeri	103398/145600325	53	5216	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
57	İşyeri	3		İş Yeri	212072/145600325	53	5217	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
58	İşyeri	4		İş Yeri	103398/145600325	53	5218	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
59	İşyeri	5		İş Yeri	52754/145600325	53	5219	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011
60	İşyeri	6		İş Yeri	238449/145600325	53	5220	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11216	7.04.2011

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,

- 18.06.2012 tarih ve 22059 yevmiye ile kayıtlı "Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir."
- 16.11.2007 tarih ve 15263 yevmiye ile kayıtlı "Yönetim Planı: 22/10/2007"

Serhler Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,

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

Rehinler Hanesinde:

1A Blok 1, 2 - 2A Blok 1, 2, 7, 17 - 2B Blok 8 - 3A Blok 1, 11, 17, 33 - 3B Blok 2, 3, 4, 5, 8, 9, 14, 15, 62, 68 - 6A Blok 1 - 6B Blok 15 - 7A Blok 13, 17 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 22.04.2011 tarih ve 13033 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 39 değişken faizli 12000000.00 TL"
- 15.02.2018 tarih ve 10050 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 2. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 26,40 değişken faizli 15240000.00TL"

1A Blok 63 - 4B Blok 69 - 5A Blok 51 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde:

- 14.12.2012 tarih ve 48225 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 değişken faizli 2000000.00 TL"

1A Blok 77 - 1B Blok 74 - 5A Blok 53 - 6B Blok 61, 73 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 18.11.2014 tarih ve 64433 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 65,04 değişken faizli 4000000000.00TL"

1B Blok 66 - 2B Blok 15 - 4B Blok 71 - 6A Blok 71 - 7A Blok 68 - 7B Blok 71 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

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

4A Blok 39, 42 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

- 17.03.2014 tarih ve 15541 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 değişken faizli 6780000.00 TL"

4B Blok 13 - 7A Blok 1 - 7A Blok 53, 73, 74, 75 - 7B Blok 55 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 30.12.2011 tarih ve 34069 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 değişken faizli 10650000.00 TL"

5A Blok 76 - 7A Blok 65, 69 - 7B Blok 2 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 24.05.2011 tarih ve 16704 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 39 değişken faizli 8000000.00TL"

İş Yeri 1, 2, 3, 4, 5, 6 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 19.09.2011 tarih ve 29341 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 değişken faizli 3520000.00TL"

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 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.

BEDAŞ lehine olan kira şerhi taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

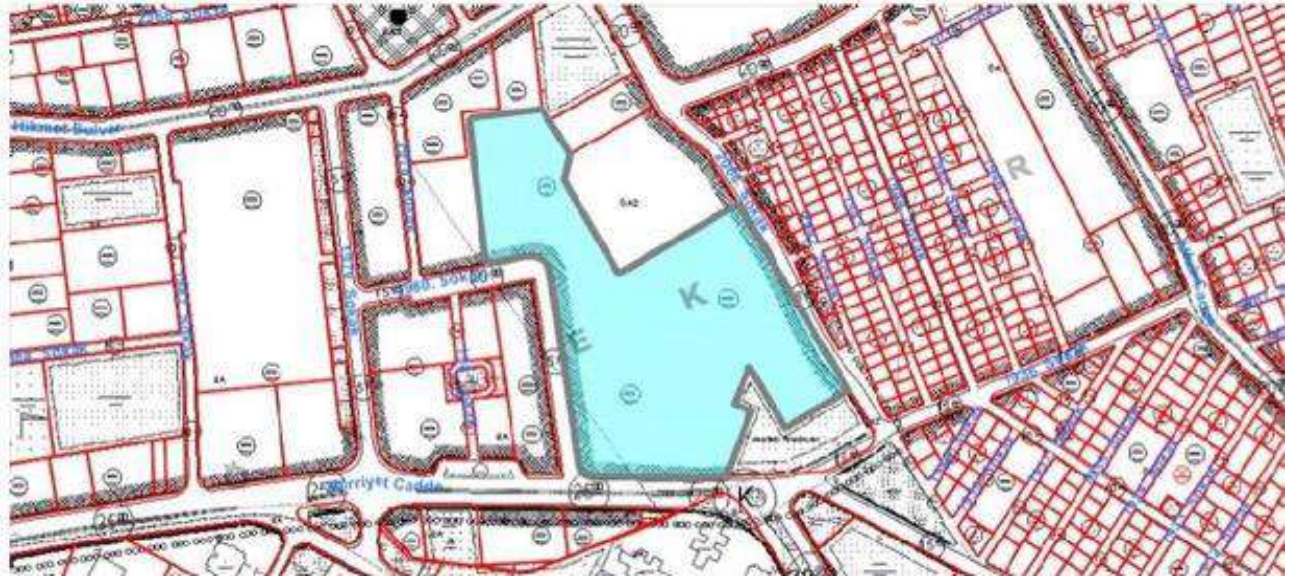
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut" Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

KAKS: 2,50

TAKS: 0,40 şeklindedir.

Plan Notları:

- Konut ve konut + ticaret alanlarında 500 m² den küçük parsellerde hmax:15.50 mt yi geçmemek koşulu ile planda belirlenen bahçe mesafeleri içerisinde simge (ayrık, ikiz, bitişik nizam) yapılaşma düzeni uygulanır. 1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut + ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:1.50, 400 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut + ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:2.00, 500 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut + ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde T AKS: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'u□, 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 2949 ada 7 parselde 7 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;

- 06.03.2007 tarih ve 2007/2272 sayılı yani yapı ruhsatı,
- 15.11.2007 tarih ve 2007/4078 sayılı tadilat ruhsatı,
- 12.03.2012 tarih ve 2012/3583 sayılı yenileme ruhsatı ve
- 14.03.2012 tarih ve 2010/15032 sayılı tüm bloklar ve toplam 218.630 m² için yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

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

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1.Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 30.12.2009 – 07.04.2011 – 28.12.2007 tarihlerinde 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 2949 ada 7 nolu parsel 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut+Ticaret Alanı" olarak ayrılan bölgede kalmakta ve KAKS: 2,50; TAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına sahip iken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı "5.İdare Mahkemesinin, 25.11.2014 tarih ve 2013/1061 sayılı kararı ile iptal edilmiştir." Mevcutta yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

Ancak parsel üzerinde "İnnovia 1" 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 ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

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

Taşınmazlar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup İnnovia 1 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 2949 ada 7 parselde 7 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 geçilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların proje bilgileri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ODA SAYISI	KAT	MANZARA	HİSSE ORANI	BRÜT M2
1	1A BLOK	1	3+1	ZEMİN	DIŞARI	1	203,00
2	1A BLOK	2	2+1	ZEMİN	DIŞARI	1	175,00
3	1A BLOK	63	2+1	15	DIŞARI	1	157,00
4	1A BLOK	77	1+1	18	DIŞARI	1	96,00
5	1B BLOK	66	1+1	16	DIŞARI	1	105,00
6	1B BLOK	74	1+1	18	DIŞARI	1	96,00
7	2A BLOK	1	3+1	ZEMİN	DIŞARI	1	203,00
8	2A BLOK	2	2+1	ZEMİN	DIŞARI	1	175,00
9	2A BLOK	7	3+1	1	DIŞARI	1	170,00
10	2A BLOK	17	2+1	3	DIŞARI	1	143,00
11	2B BLOK	8	3+1	1	DIŞARI	1	170,00
12	2B BLOK	15	2+1	3	İÇERİ	1	143,00
13	3A BLOK	1	3+1	ZEMİN	DIŞARI	1	203,00
14	3A BLOK	11	3+1	2	DIŞARI	1	170,00
15	3A BLOK	17	2+1	3	DIŞARI	1	143,00
16	3A BLOK	33	2+1	7	DIŞARI	1	143,00
17	3B BLOK	2	2+1	ZEMİN	DIŞARI	1	143,00
18	3B BLOK	3	2+1	ZEMİN	İÇERİ	1	143,00
19	3B BLOK	4	3+1	ZEMİN	DIŞARI	1	170,00
20	3B BLOK	5	3+1	ZEMİN	İÇERİ	1	170,00
21	3B BLOK	8	3+1	1	DIŞARI	1	170,00
22	3B BLOK	9	3+1	1	İÇERİ	1	170,00
23	3B BLOK	14	2+1	3	DIŞARI	1	143,00
24	3B BLOK	15	2+1	3	İÇERİ	1	143,00
25	3B BLOK	27	2+1	6	İÇERİ	44683/69108	143,00
26	3B BLOK	58	1+1	14	DIŞARI	22157/45896	96,00
27	3B BLOK	62	1+1	15	DIŞARI	1	105,00
28	3B BLOK	68	2+1	16	DIŞARI	1	157,00
29	4A BLOK	39	2+1	9	DIŞARI	1	116,00
30	4B BLOK	13	2+1	3	DIŞARI	1	116,00
31	4B BLOK	42	2+1	10	İÇERİ	1	116,00
32	4B BLOK	69	1+1	17	DIŞARI	1	85,00
33	4B BLOK	71	1+1	17	DIŞARI	1	84,00
34	5A BLOK	51	1+1	12	İÇERİ	1	116,00
35	5A BLOK	53	1+1	13	İÇERİ	1	91,00

36	5A BLOK	76	1+1	18	DIŞARI	1	116,00
37	6A BLOK	1	3+1	ZEMİN	DIŞARI	1	170,00
38	6A BLOK	71	1+1	17	DIŞARI	1	96,00
39	6B BLOK	15	3+1	3	DIŞARI	1	170,00
40	6B BLOK	61	1+1	15	DIŞARI	1	105,00
41	6B BLOK	73	1+1	18	DIŞARI	1	96,00
42	7A BLOK	1	3+1	ZEMİN	DIŞARI	1	170,00
43	7A BLOK	13	3+1	3	DIŞARI	1	170,00
44	7A BLOK	17	3+1	4	DIŞARI	1	170,00
45	7A BLOK	53	2+1	13	DIŞARI	1	170,00
46	7A BLOK	65	2+1	16	DIŞARI	1	157,00
47	7A BLOK	68	1+1	16	İÇERİ	1	105,00
48	7A BLOK	69	2+1	17	DIŞARI	1	158,00
49	7A BLOK	73	2+1	18	DIŞARI	1	158,00
50	7A BLOK	74	2+1	18	İÇERİ	1	158,00
51	7A BLOK	75	1+1	18	DIŞARI	1	96,00
52	7B BLOK	2	2+1	ZEMİN	İÇERİ	1	143,00
53	7B BLOK	55	2+1	13	DIŞARI	1	170,00
54	BLOK	71	2+1	17	DIŞARI	1	158,00

**EK KULLANIM
ALANI TERAS
(m2)**

55	1. ETAP ÇARŞI	1	-	ZEMİN	596,00	1	98,00
56	1. ETAP ÇARŞI	2	-	ZEMİN	314,00	1	98,00
57	1. ETAP ÇARŞI	3	-	ZEMİN	-	1	201,00
58	1. ETAP ÇARŞI	4	-	ZEMİN	314,00	1	98,00
59	1. ETAP ÇARŞI	5	-	ZEMİN	-	1	50,00
60	1. ETAP ÇARŞI	6	-	ZEMİN	358,00	1	226,00
TOPLAM					1582,00		8479,00

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet (Tapuda Üçevler) Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu 2949 ada 7 parsel üzerinde yer alan İnnovia 1 Sitesi bünyesindeki yer almaktadır.

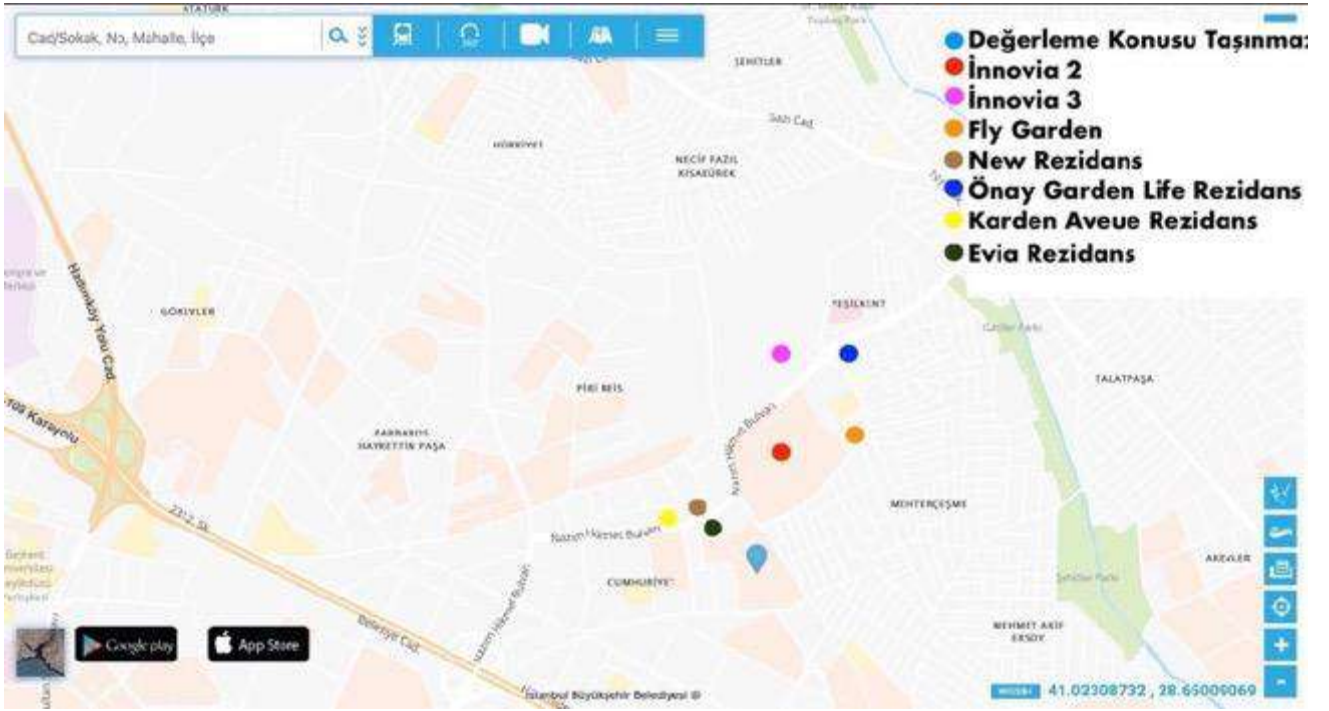
İnnovia 2 üstünde, New Rezidans yakınında yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 3 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, New Rezidans, Altın Yıldız İlkokulu, Eviva Rezidans, Yusuf Özvatan Ortaokulu, Marmara Park AVM, Fatih Üniversitesi Öğrenci Yurdu, Önay Garden Rezidans, Mar-İN 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, İnnovia 3 Sitesi, Fly Garden Sitesi, New Rezidans, Önay Life Rezidans, Karden Avenue Rezidans, Öany Garden Rezidans, Mar-İN Sitesi, Anfa Life Rezidans ve Eviva Rezidans gibi çok sayıda prestijli proje yer almaktadır.

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 700 m., Avcılar'a 6 km., Büyükçekmece'ye 6,50 km., Atatürk Havalimanı'na 16 km. (kuş bakışı) mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi/Uydu Fotoğrafı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, 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.

12.2.2.Esenyurt İlçesi:

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



Esenyurt Mahalle Haritası / Kadıköy – Beylikdüzü Metrobüs Hattı



İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası



Uydu görünümü

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 hasılatteki 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 aşılamların 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

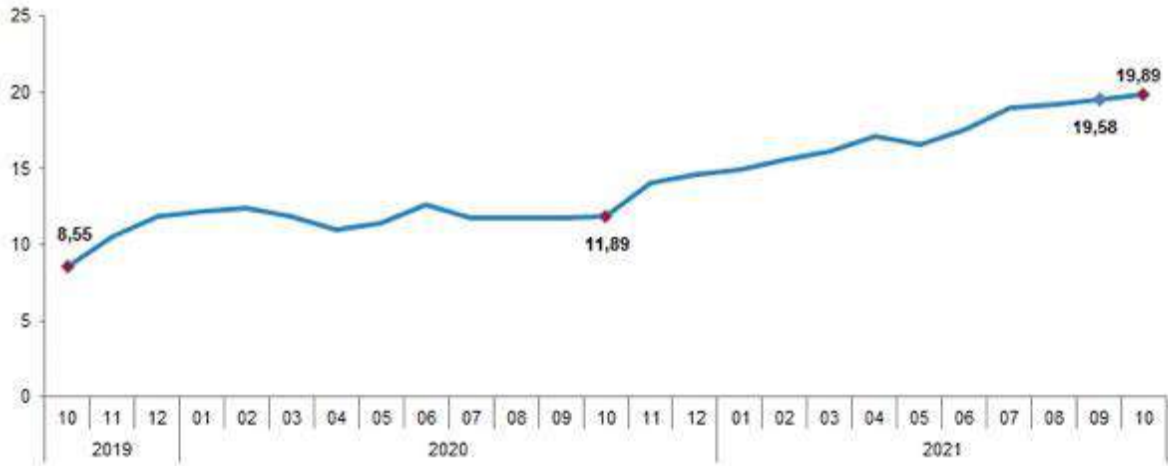
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

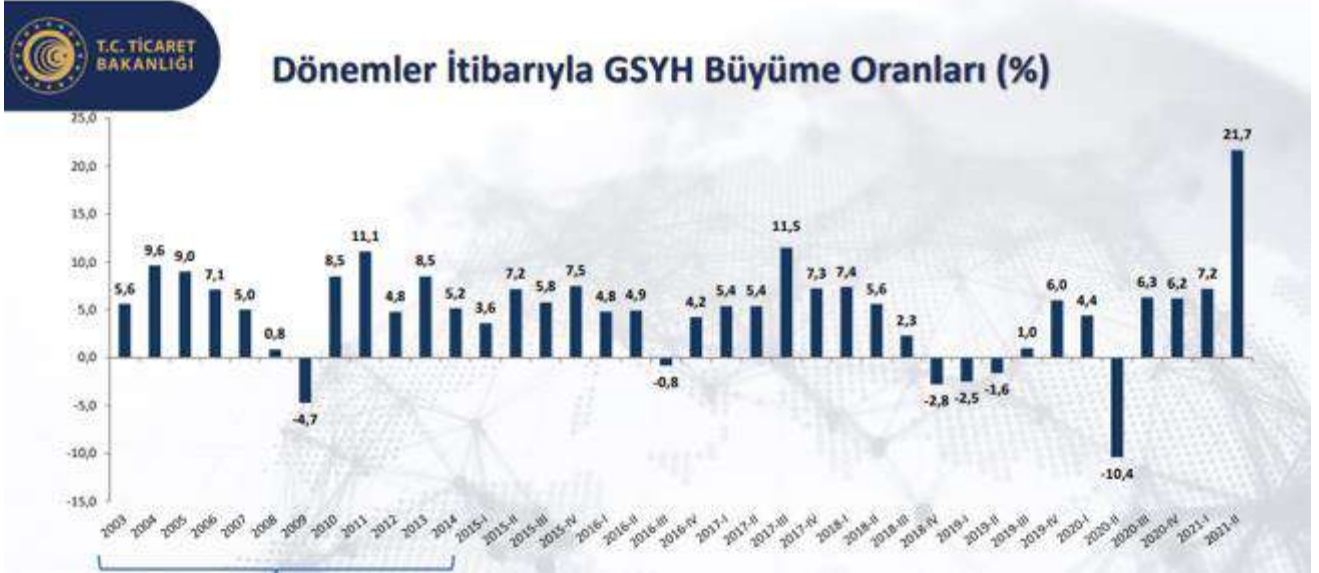
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	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
İİHRACAT(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
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

2021-2022 Büyüme Tahminleri:

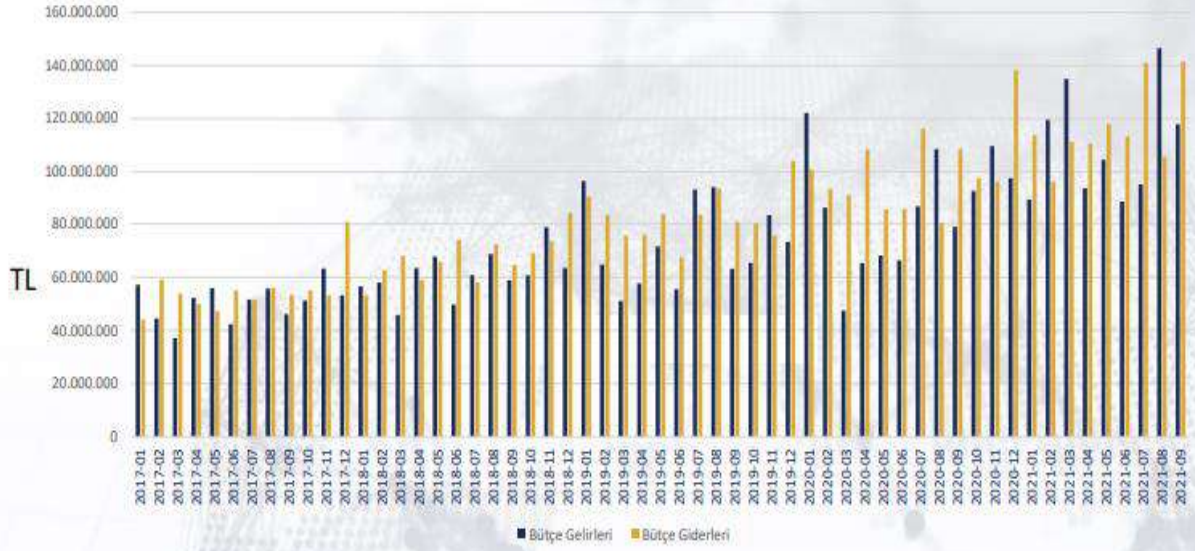
Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
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

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

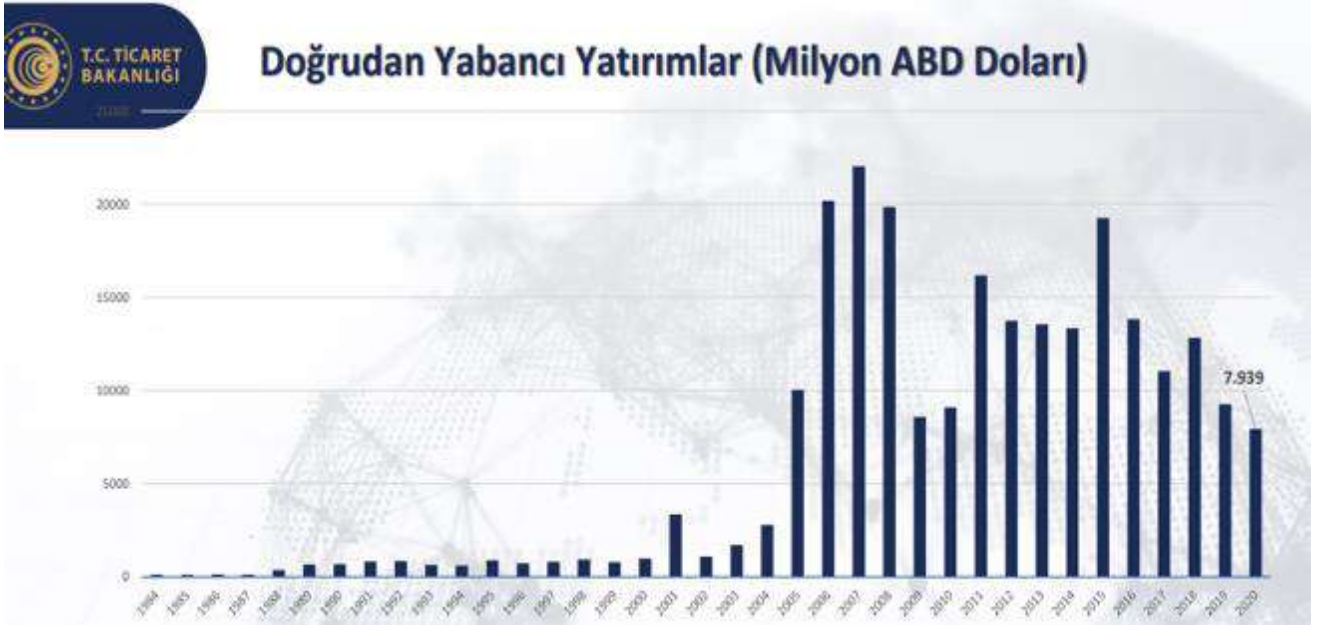
Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri

141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

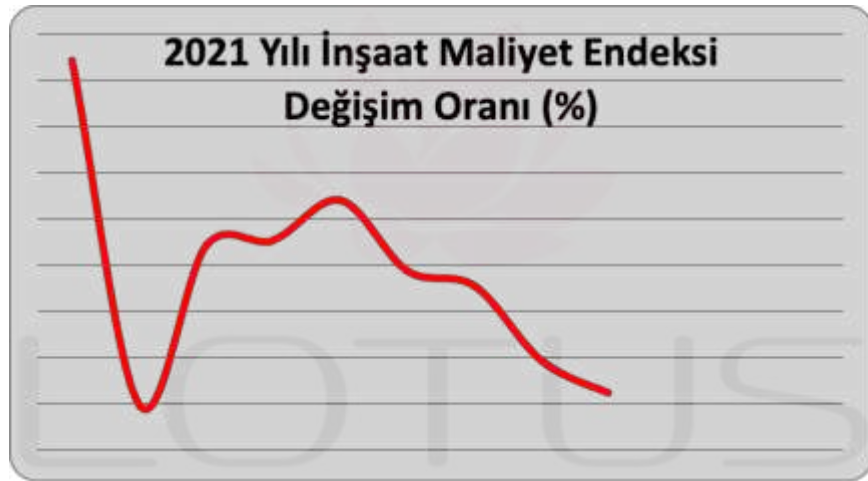
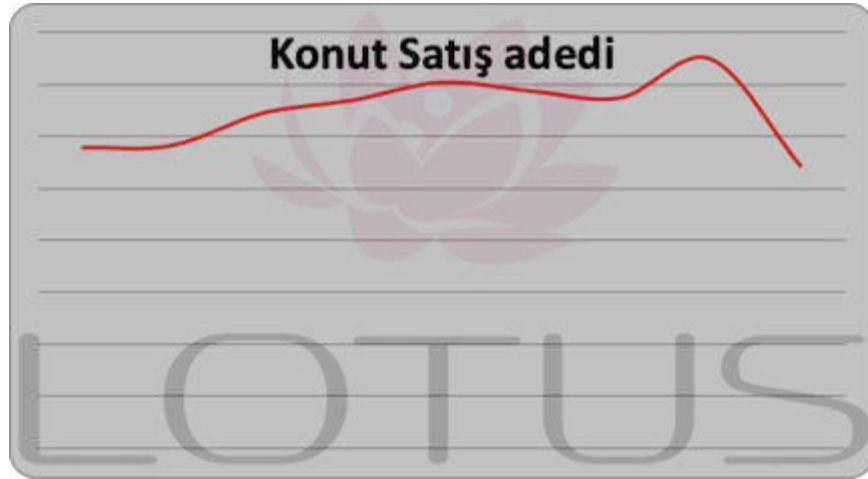
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

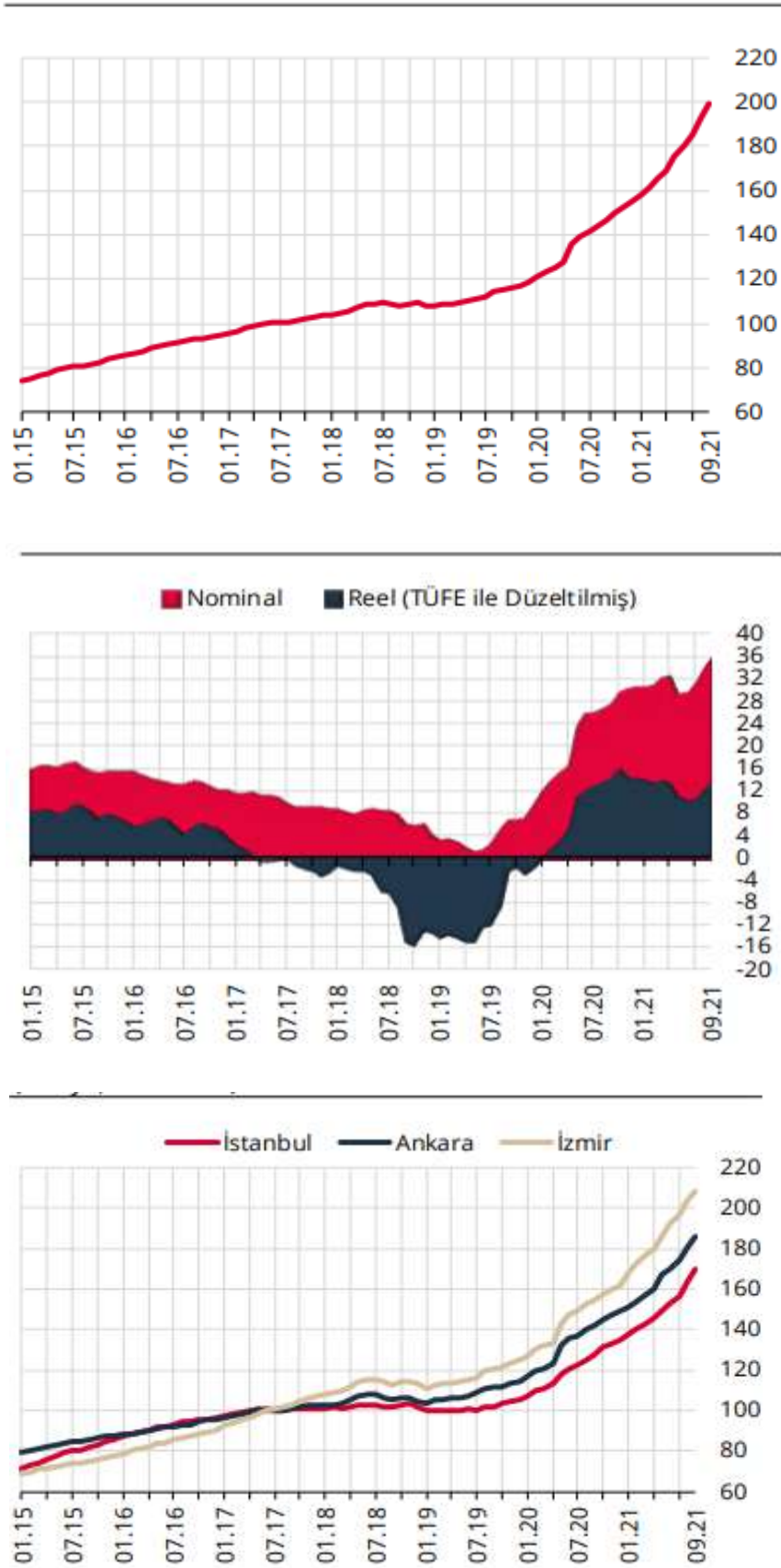
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya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

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma 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.

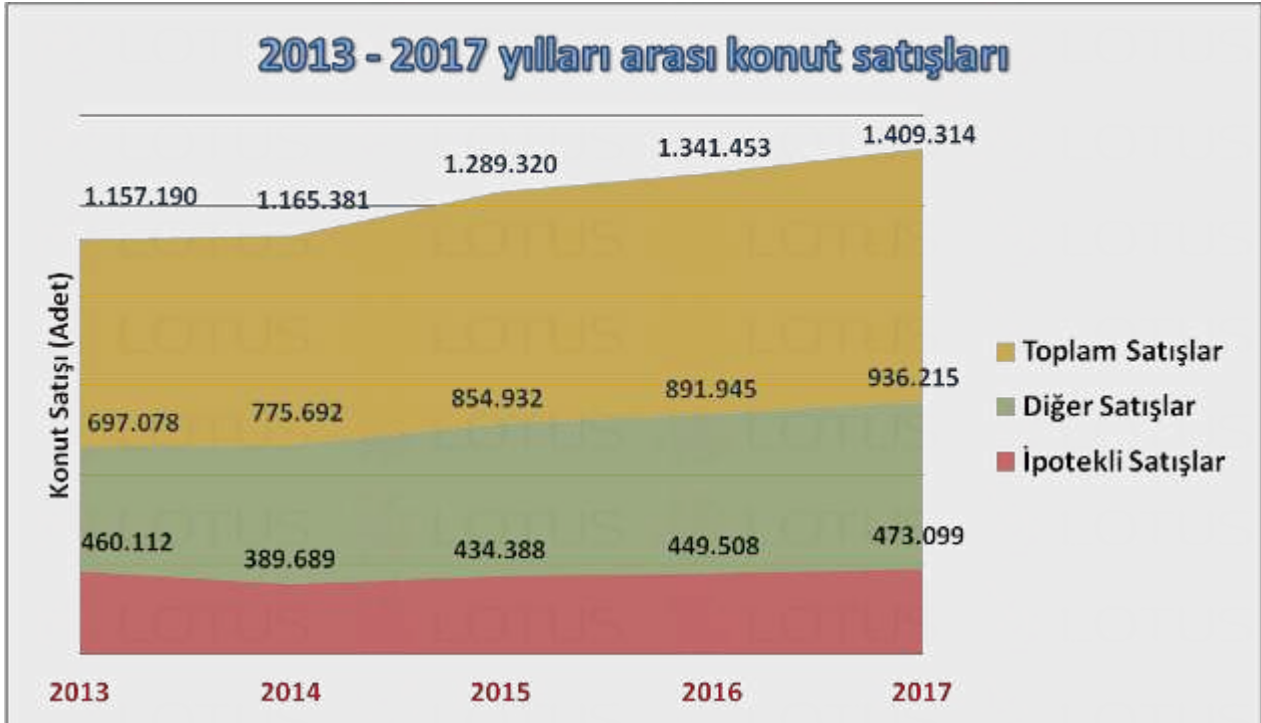
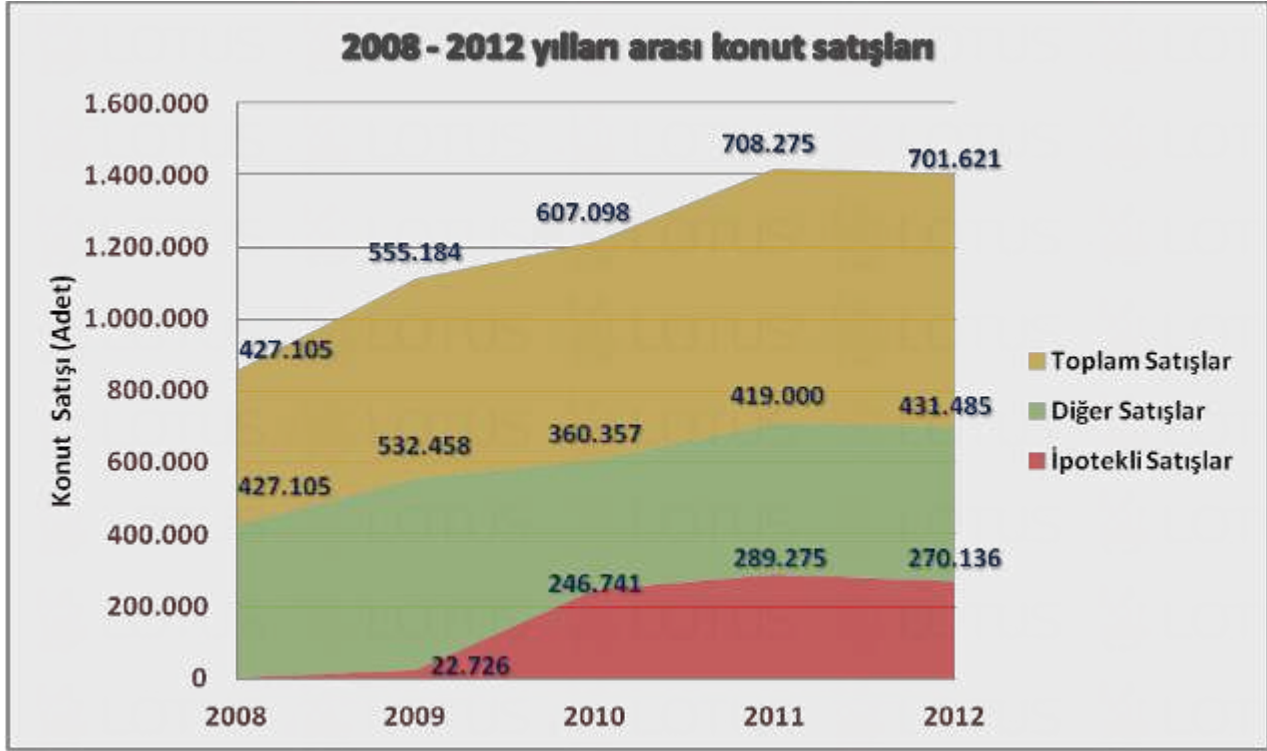
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021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

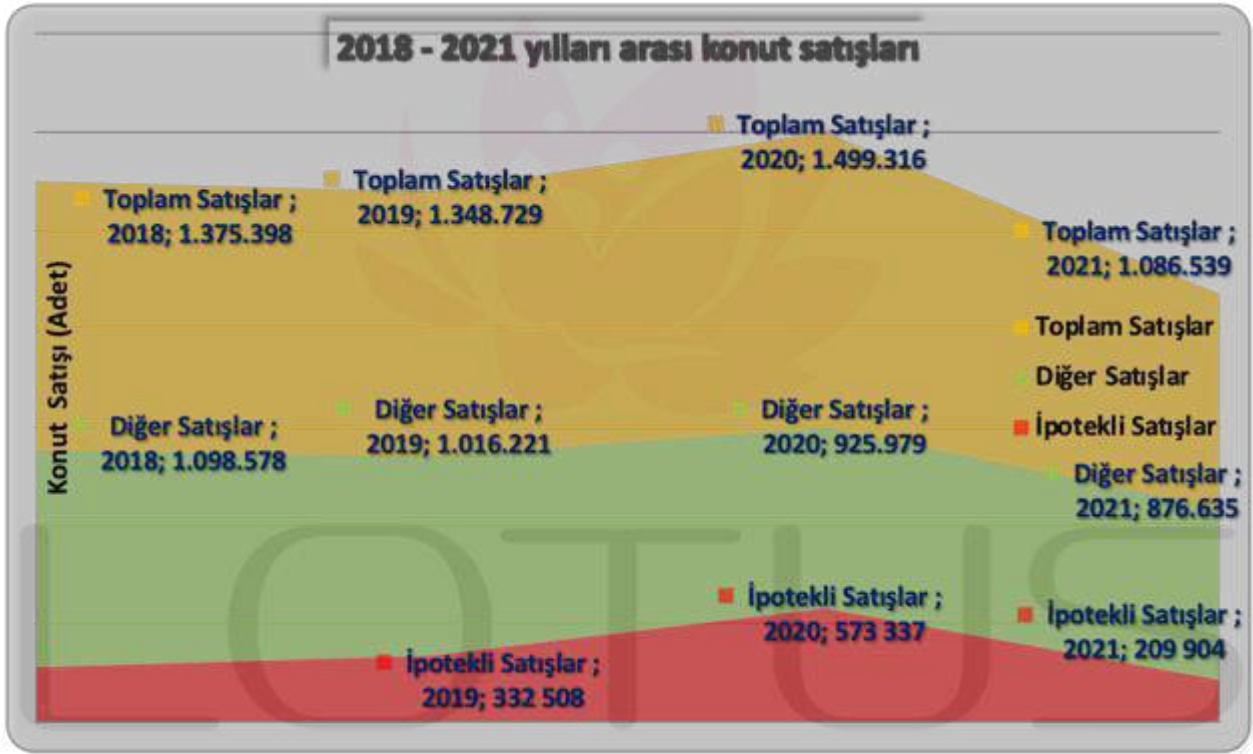
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)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

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



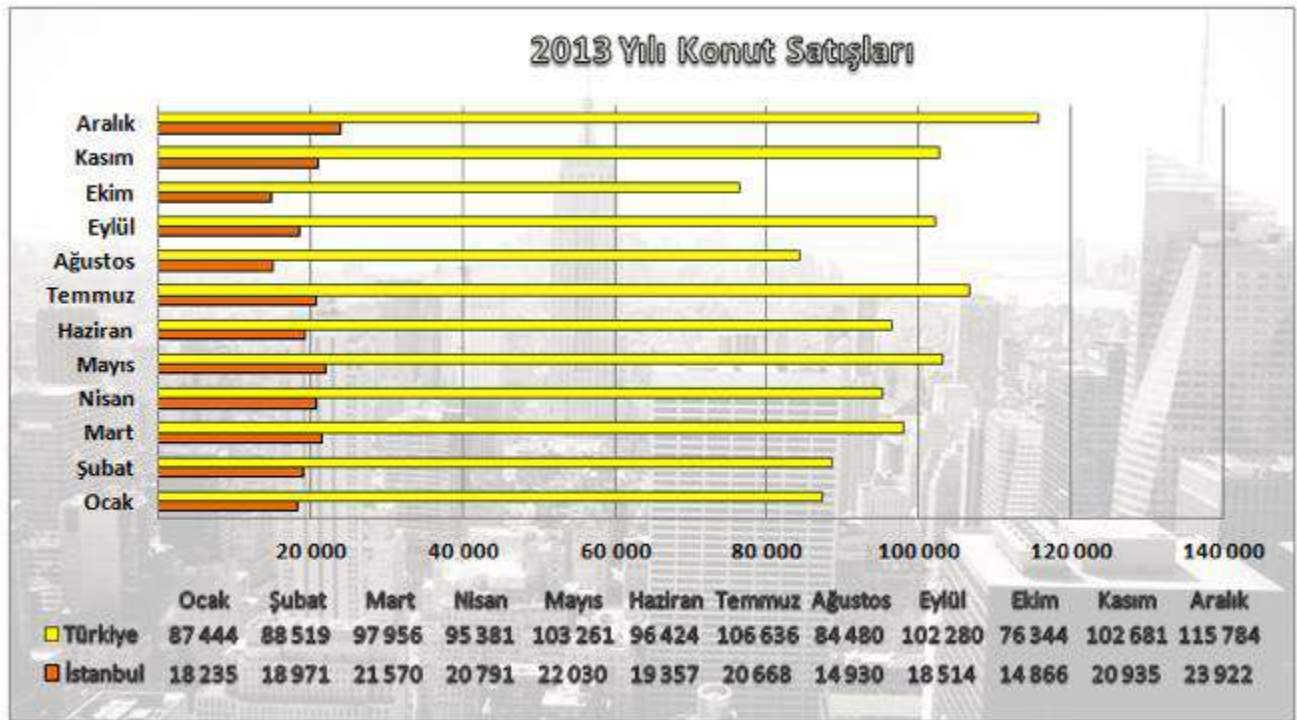
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

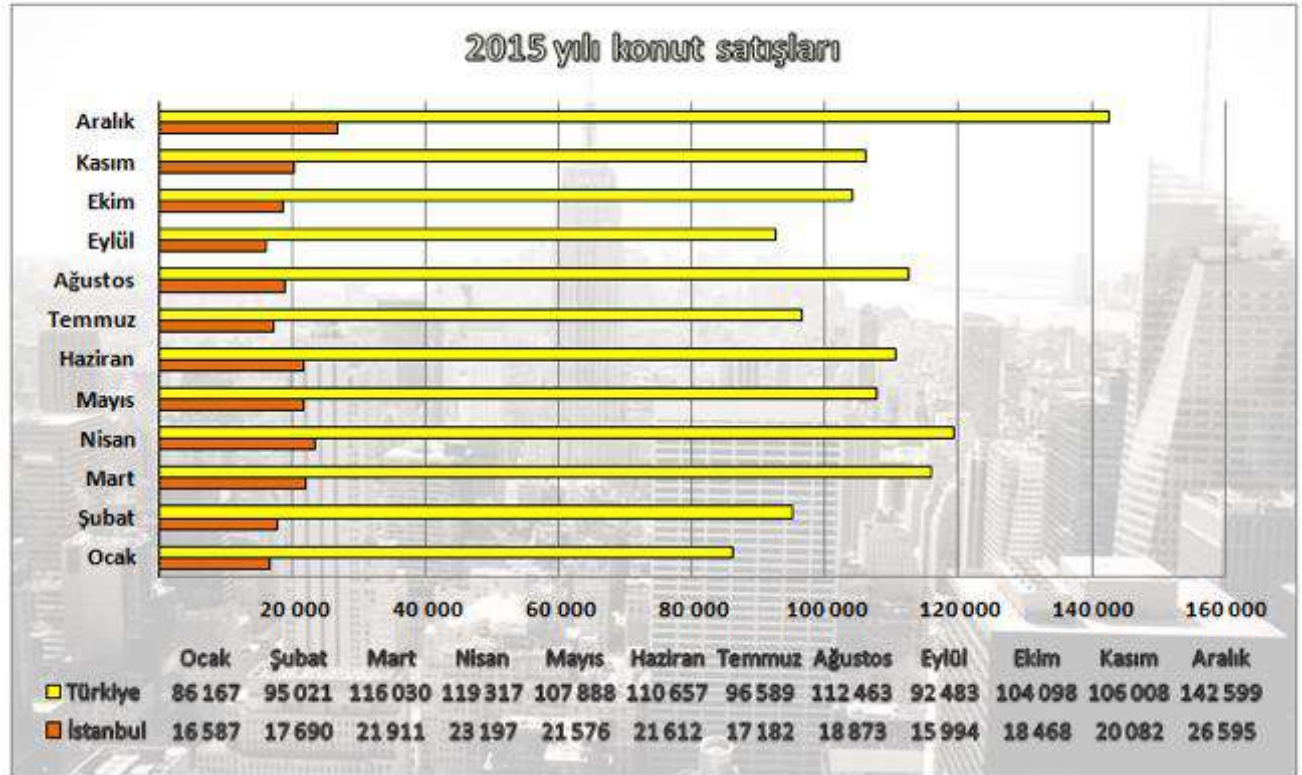
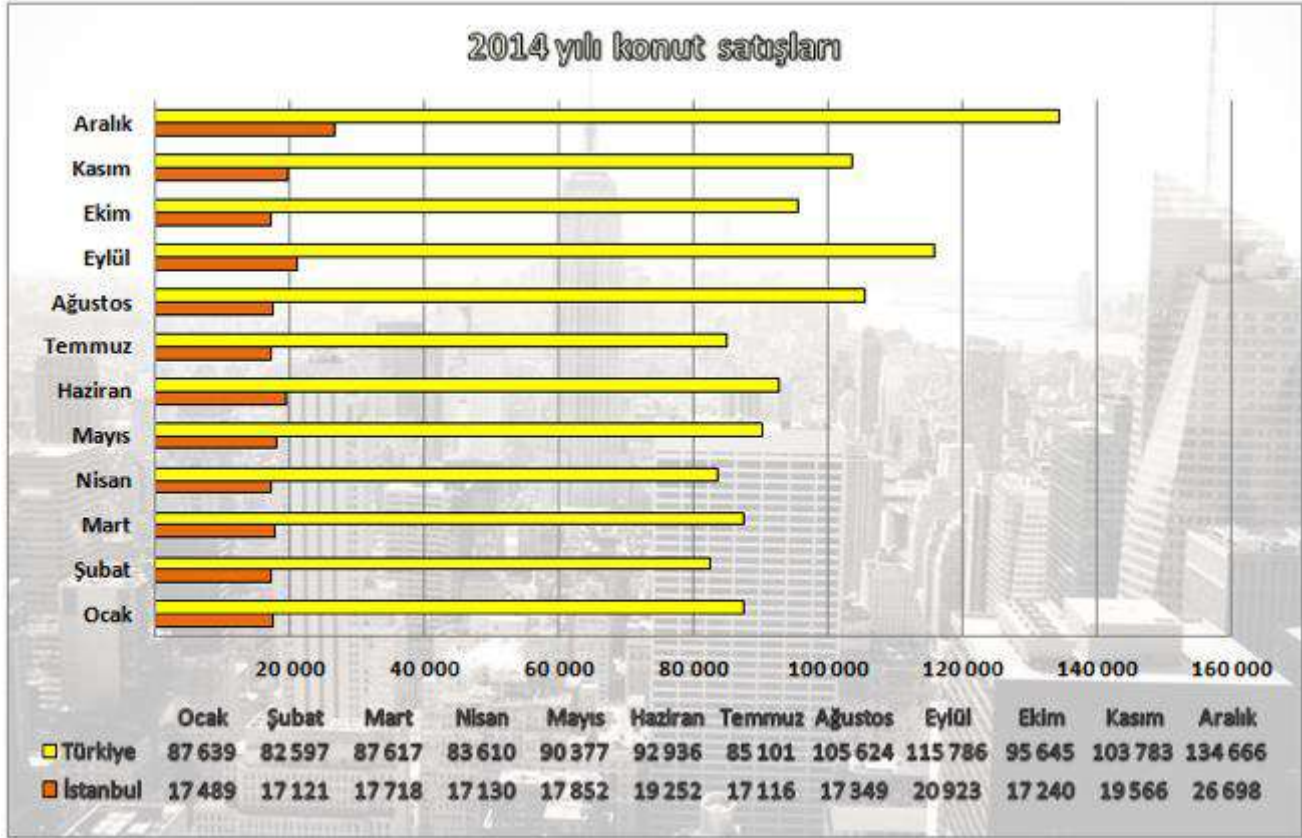


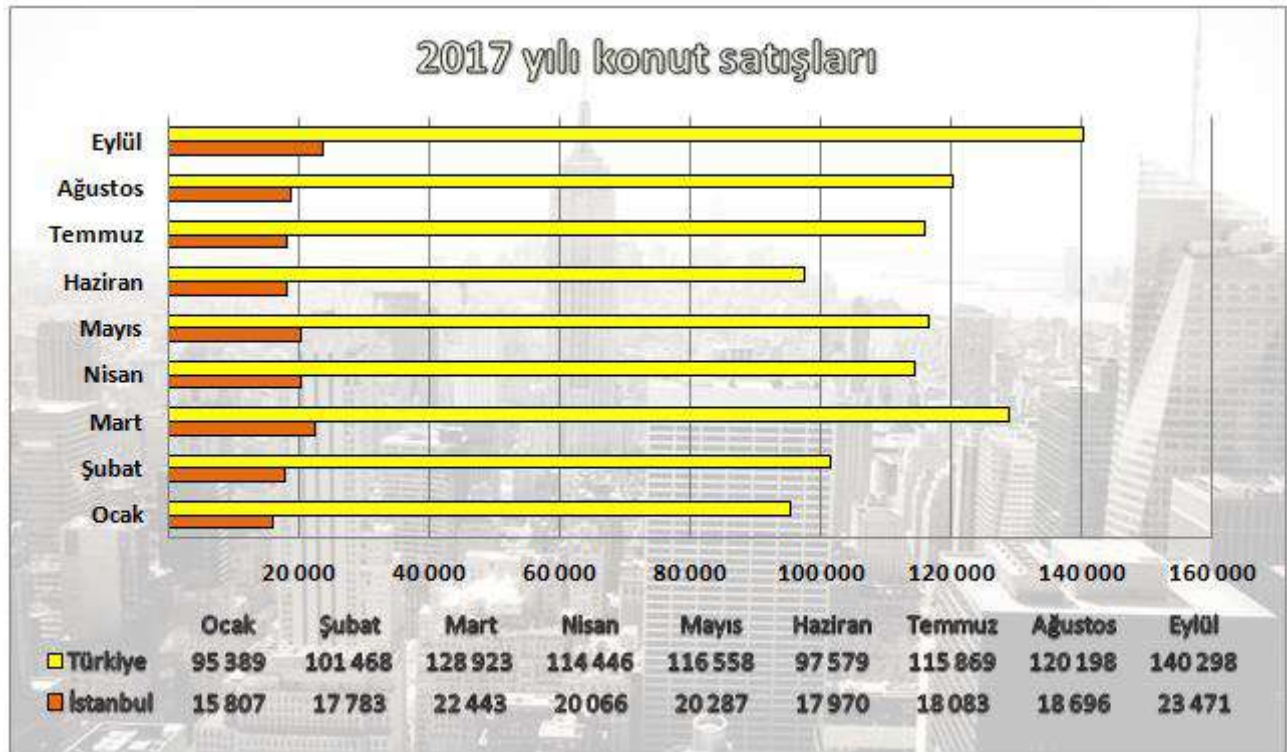
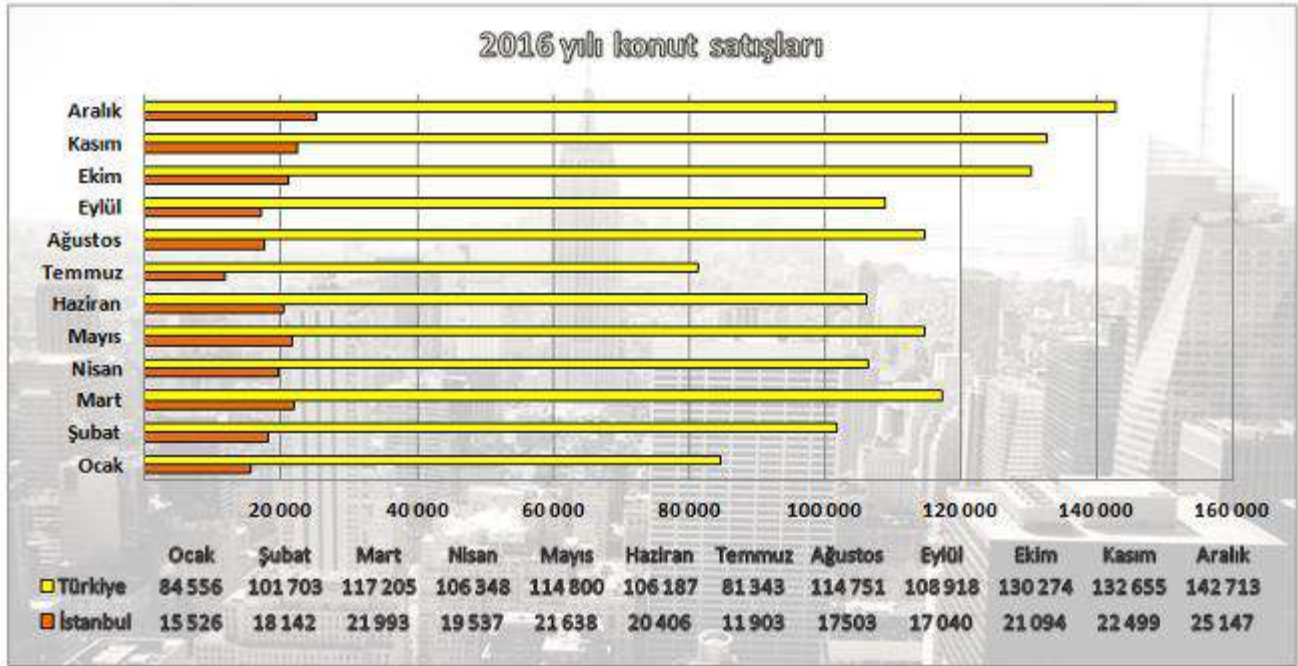


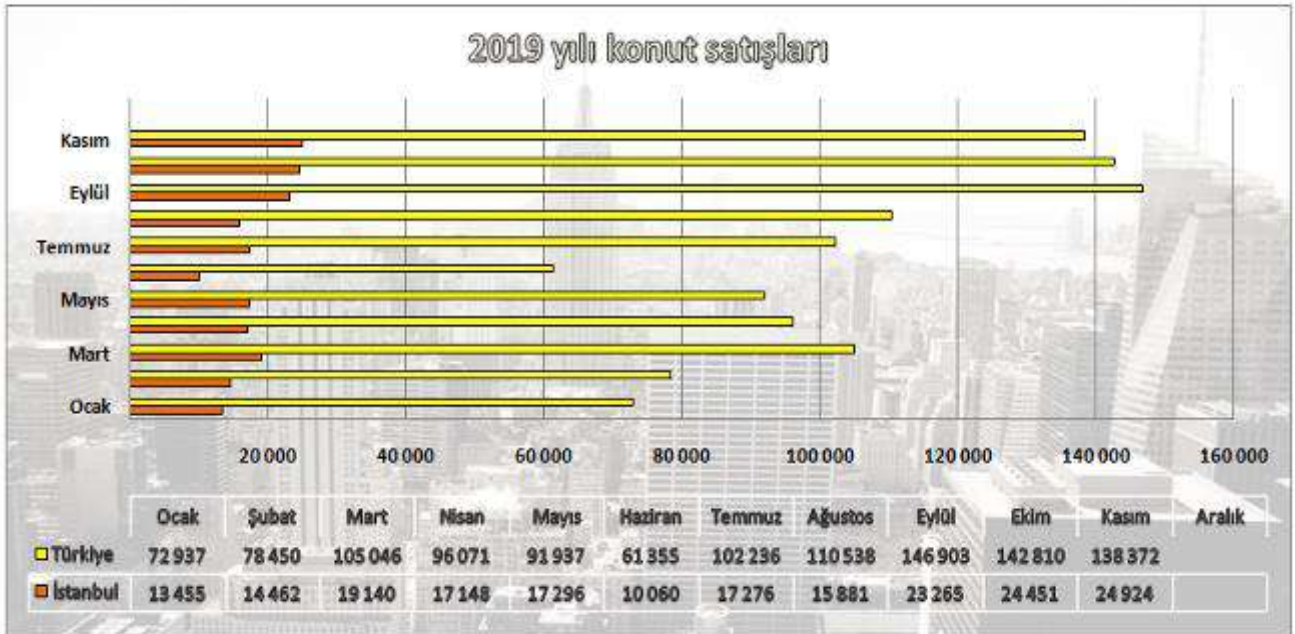
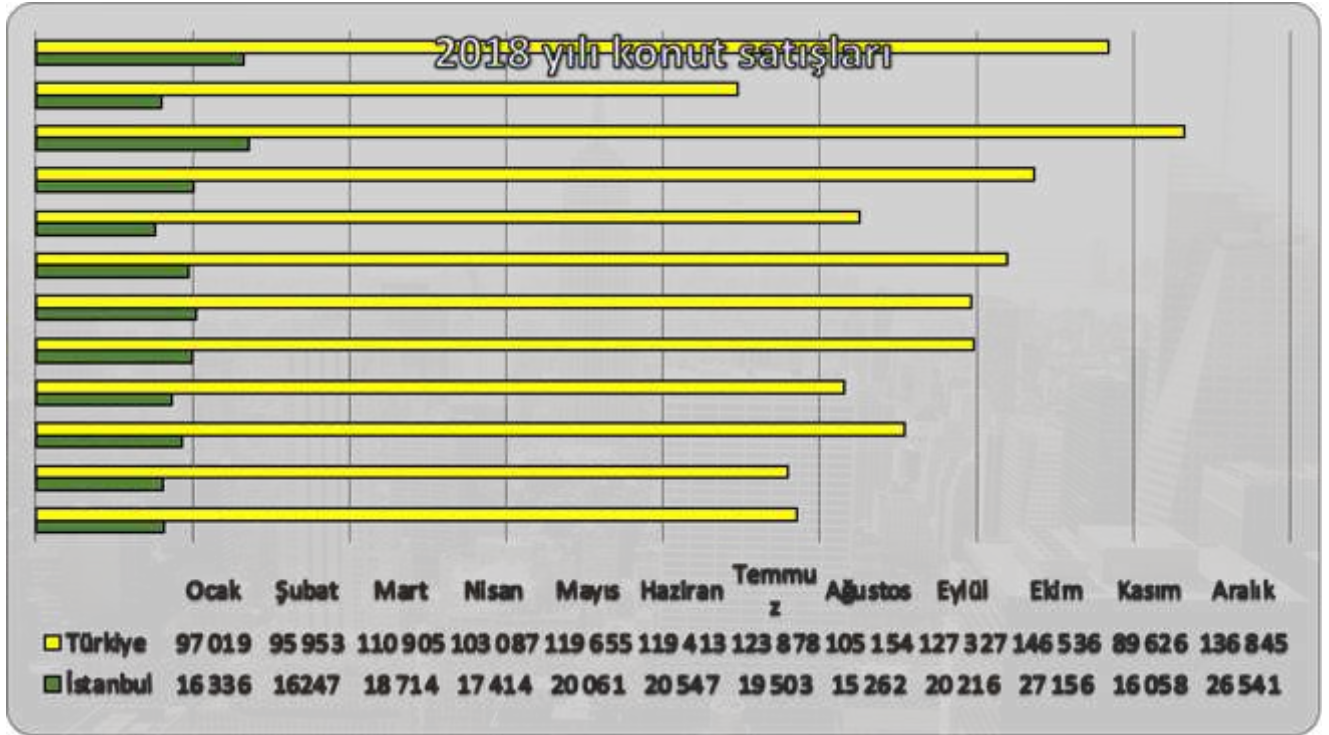
Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır

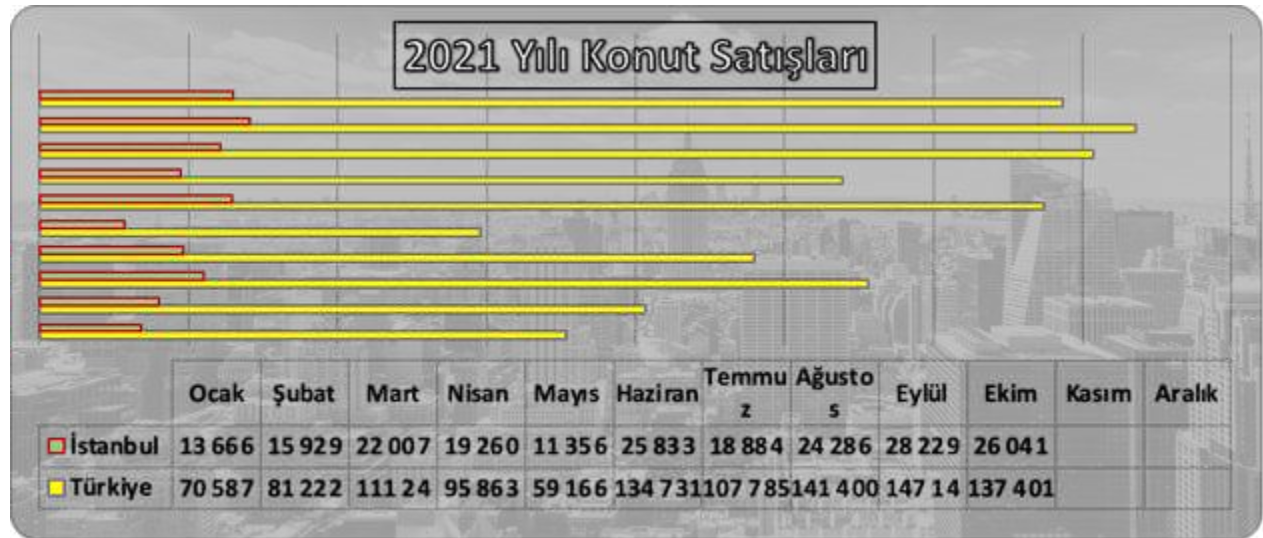
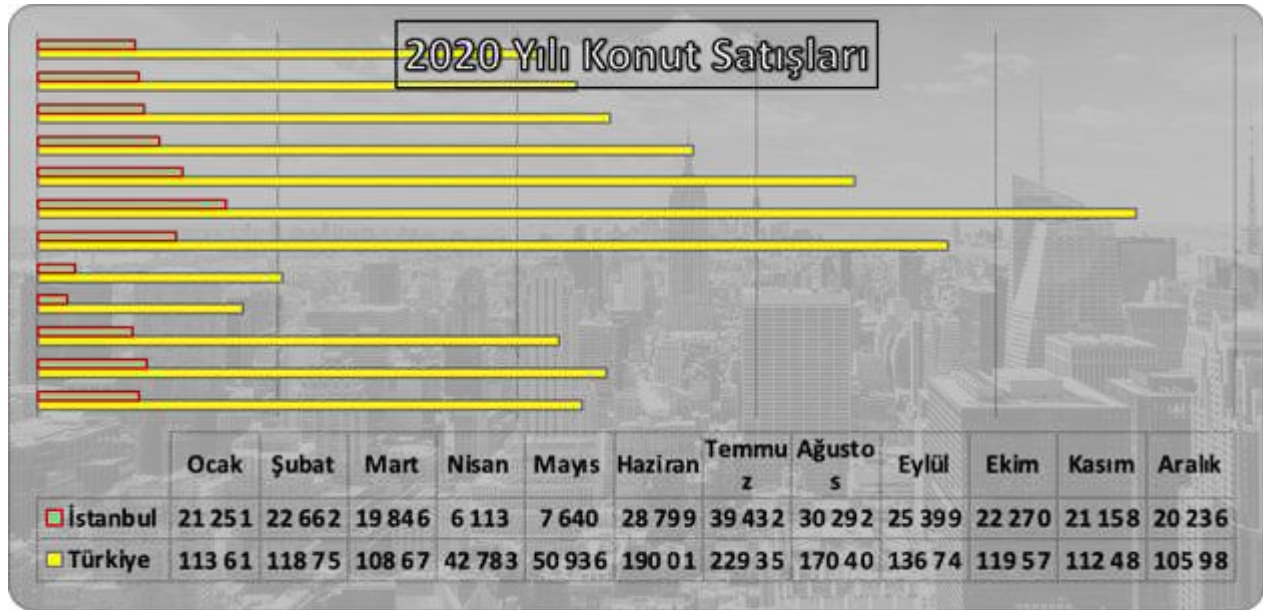
Kaynak: TÜİK











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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

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

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

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

Rapora konusu İnnovia 1 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 1 Sitesi 58.240,13 m² yüzölçümlü 2949 ada 7 parsel üzerinde yer almaktadır.
- İnnovia 1 Sitesi dahilinde 7 adet ikiz bloktan (14 adet) konut blokları ve 16 adet iş yerinden oluşmaktadır.
- Parselin amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup Hürriyet Caddesi cephesi yaklaşık 122 m., 2068. Sokak cephesi yaklaşık 303 m. dir.
- Parselin güney cepheden Cumhuriyet Caddesi'ne, doğu cepheden 2068. Sokak cephesi bulunmakta olup diğer cepheleri komşu parsellere sıfırdır.
- Topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde yer alan İnnovia 1 Sitesi tamamlanmış ve oturma başlamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

İnnovia 1 Projesi:

- İnnovia 1 Sitesi 58.240,13 m² alan üzerinde 14 konut bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 1073 adet konut, 16 ticari ünite olmak üzere toplam 1089 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 7 adet ikiz konut blok ve site iç bahçesinde konumlu 16 adet ticari ünite mevcuttur.
- 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 konut tiplerinden oluşan projede yaklaşık 53.000 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 konusu taşınmazların yer aldığı blokların blok özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK ADI	TOPLAM KAT SAYISI	KAT DAĞILIMI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
1A	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	78
1B	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	77
2A	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	78
2B	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	77
3A	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	78
3B	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	77
4A	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	76
4B	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	76
5A	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	76
6A	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	76
6B	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	76
7A	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	76
7B	22	3 BODRUM + ZEMİN + 18 NORMAL	76

- İnnovia 1 Sitesi'nde yer alan konut blokları, 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Otoparklarda, 3+1 daireler ve bazı 2+1 daireler için 2'şer araçlık, diğer daireler için ise birer araçlık yer bulunmaktadır. Ayrıca her daire için bodrum katlarda depo mevcuttur.

- Projedeki daire tipleri ve özellikleri aşağıda liste halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M2)	SATIŞA ESAS NET KULLANIM ALANI (M2)	MİMARİ PROPORSİYON
1+1 A	96	67,3	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası ve Banyo + WC
1+1 AT	143	107	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası, Banyo + WC ve 2 Teras
1+1 B	105	73,2	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası ve Banyo + WC
1+1 C	91	61,1	Antre, Salon, Mutfak, Oda ve Banyo + WC
1+1 CT	108	78	Antre, Salon, Mutfak, Oda, Banyo + WC ve 2 Teras
1+1 D	84	55,4	Antre, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası ve Banyo + WC
1+1 DT	91	62,1	Antre, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası, Banyo + WC ve Teras
1+1 F	92	61,1	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası ve Banyo + WC
1+1 FT	116	84,7	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası, Banyo + WC ve 2 Teras
1+1 G	85	55,3	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası ve Banyo + WC
1+1 GT	92	61,6	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Soyunma Odası, Banyo + WC ve Teras
1+1 H	101	69,2	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Soyunma Odası, Banyo + WC ve Çamaşır Odası
2+1 A	143	106,8	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Suiti, Banyo + WC ve Çamaşır Odası
2+1 B	158	114,8	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Suiti ve Banyo + WC
2+1 BT	170	129,3	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Suiti, Banyo + WC ve Teras
2+1 E	108	76,5	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Suiti ve Banyo + WC
2+2 F	116	82	Antre, Hol, Salon, Mutfak, Oda, Ebeveyn Suiti, Banyo + WC ve Çamaşır Odası
3+1 A	170	128,2	Antre, Hol, Salon, Mutfak, 2 Oda, Ebeveyn Suiti ve Banyo + WC

- Değerleme konusu ticari ünitelerin özellikleri aşağıda liste halinde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	AÇIKLAMA
1	AVM bloğunun yanında konumlu olan taşınmaz ayırık nizamda ve B.A.K. tarza inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz, mutfak ve oturma salonu olarak planlanmıştır. Halihazırda site içerisinde "InnCafe" olarak hizmet vermektedir. Taşınmaz 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile dikdörtgen şeklinde inşa edilmiş olup, 596 m2 teras kullanım alanına sahiptir.
2	AVM bloğunun ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiş olup market olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmış olup, 314 m2 teras kullanım alanına sahiptir.
3	AVM bloğunun havuza açılan kapısının önünde ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras olarak inşa edilmiş olup, teras cafe olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık brüt 201 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmazın teras alanı ahşap rabita kaplıdır.
4	Fitness salonunun üzerinde ve 1 nolu işyerinin önünde konumlu olan taşınmaz, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiş olup, mevcutta boş durumdadır. Yaklaşık brüt 98 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiş olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmış olup, 314 m2 teras kullanım alanına sahiptir.
5	Site orta bahçesinin kuzey tarafında 4A-4B blokların önünde konumlu olan bağımsız bölüm yoga salonu olarak siteye hizmet etmektedir. Dairesel formda olarak inşa edilmiş olan taşınmaz, alüminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiş olup, yaklaşık brüt 50 m2 kullanım alanlı tek hacimli olarak düzenlenmiştir.
6	Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. 6 nolu bağımsız bölüm yaklaşık brüt 226 m2 alana sahip olup, cafe olarak düzenlenmiştir ve mevcutta boş durumdadır. Taşınmaza ait 358 m2 alanlı teras hacmi mevcutta basketbol sahası olarak kullanılmakta olup yapı 5A ve 5B blokların önünde yer almaktadır.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut 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 geçilmiş olması, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Ticari ünitelerin sadece site içine hizmet veriyor olması, - Ticari ünitelerin reklam kabiliyetinin düşük olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Sitenin Metrobüs Hattına yakın olması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi 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 1 Sitesi bünyesinde yer alan 60 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.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 855 83 83

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 8. katta yer alan 130 m² kullanım alanlı daire 1.250.000,-TL bedelle satılıktır.

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

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 6. katta yer alan 170 m² kullanım alanlı daire 1.450.000,-TL bedelle satılıktır.

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

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 16. katta yer alan 98 m² kullanım alanlı daire 750.000,-TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 850 318 50 96

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 15. katta yer alan 120 m² kullanım alanlı daire 990.000,-TL bedelle satılıktır.

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 418 25 25

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde giriş katta yer alan 128 m² kullanım alanlı daire 770.000,-TL bedelle satılıktır.

6-Emsal: Sahibi - SATILIK - 537 706 17 66

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 16. katta yer alan 104 m² kullanım alanlı daire 925.000,-TL bedelle satılıktır.

7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 789 32 44

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 7. katta yer alan 116 m² kullanım alanlı daire 1.175.000,-TL bedelle satılıktır.

Kiralık Konut Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 931 31 34

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 17. katta yer alan 96 m² kullanım alanlı daire 4.000,-TL bedelle kiralıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 854 03 04

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 18. katta yer alan 85 m² kullanım alanlı daire 4.000,-TL bedelle kiralıktır.

3-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 789 32 44

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 14. katta yer alan 96 m² kullanım alanlı daire 3.500,-TL bedelle kiralıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 856 04 61

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 9. katta yer alan 135 m² kullanım alanlı daire 6.000,-TL bedelle kiralıktır.

5-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 603 61 72

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 16. katta yer alan 105 m² kullanım alanlı daire 4.000,-TL bedelle kiralıktır.

6-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 534 551 88 60

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 14. katta yer alan 100 m² kullanım alanlı daire 3.700,-TL bedelle kiralıktır.

7-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 872 04 33

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde giriş katta yer alan 116 m² kullanım alanlı daire 3.900,-TL bedelle kiralıktır.

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 299 35 35

İnnovia 2 Sitesi içerisinde yer alan 130 m² kullanım alanlı dükkan 2.600.000,-TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 852 12 82

İnnovia 2 Sitesi dahilinde cadde cephe 260 m² kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır.

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 854 06 39

Cadde üzerinde giriş kat 135 m² kullanım alanlı dükkan 3.375.000,-TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 873 98 58

Cadde üzerinde giriş kat 180 m² kullanım alanlı dükkan 4.600.000,-TL bedelle satılıktır.

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

Cadde üzerinde giriş kat 125 m² kullanım alanlı dükkan 850.000,-TL bedelle satılıktır.

6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 517 03 09

Cadde üzerinde giriş kat 100 m² kullanım alanlı dükkan 1.400.000,-TL bedelle satılıktır.

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

İz Tower Blue dahilinde 240 m² kullanım alanlı dükkan 2.000.000,-TL bedelle satılıktır.

Kiralık Ticari Emsaller

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

İnnovia 2 Sitesi'nin dış cephesinde yer alan cadde cephe düz giriş 800 m² kullanım alanlı dükkan 27.000,-TL bedelle kiralıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 264 38 94

Cadde üzerinde yer alan zemin kat düz giriş 125 m² kullanım alanlı dükkan 6.000,-TL bedelle kiralıktır.

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

İnnovia 2 Sitesi'nin dış cephesinde yer alan cadde cephe düz giriş 329 m² kullanım alanlı dükkan 20.000,-TL bedelle kiralıktır.

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

Önay Life projesi dahilinde yer alan 120 m² kullanım alanlı dükkan 7.000,-TL bedelle kiralıktır.

5-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 852 79 80

Cadde üzerinde yer alan zemin kat düz giriş 250 m² kullanım alanlı dükkan 11.500,-TL bedelle kiralıktır.

6-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 852 79 80

Cadde üzerinde yer alan zemin kat düz giriş 100 m² kullanım alanlı dükkan 3.750,-TL bedelle kiralıktır.

7-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 555 963 73 32

İnnovia 1 Site girişi karşısında cadde üzerinde yer alan 263 m² kullanım alanlı dükkan 22.000,-TL bedelle kiralıktır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Satılık Daire)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi	İnşaat Kalitesi	Manzara	Konum	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Şehir			9.710
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı
Emsal 1	9.615	-5%	130	20%	Benzer	0%	Benzer	0%
Emsal 2	8.529	-5%	17	20%	Benzer	0%	Benzer	0%
Emsal 3	7.653	-5%	98	20%	Benzer	0%	Benzer	0%
Emsal 4	8.250	-5%	120	20%	Benzer	0%	Benzer	0%
Emsal 5	6.016	-5%	128	20%	Benzer	0%	Benzer	0%
Emsal 6	8.894	-5%	104	20%	Benzer	0%	Benzer	0%
Emsal 7	10.129	-5%	116	20%	Benzer	0%	Benzer	0%

Emsaller parsel üzerindeki siteden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %20 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Konut Emsalleri):

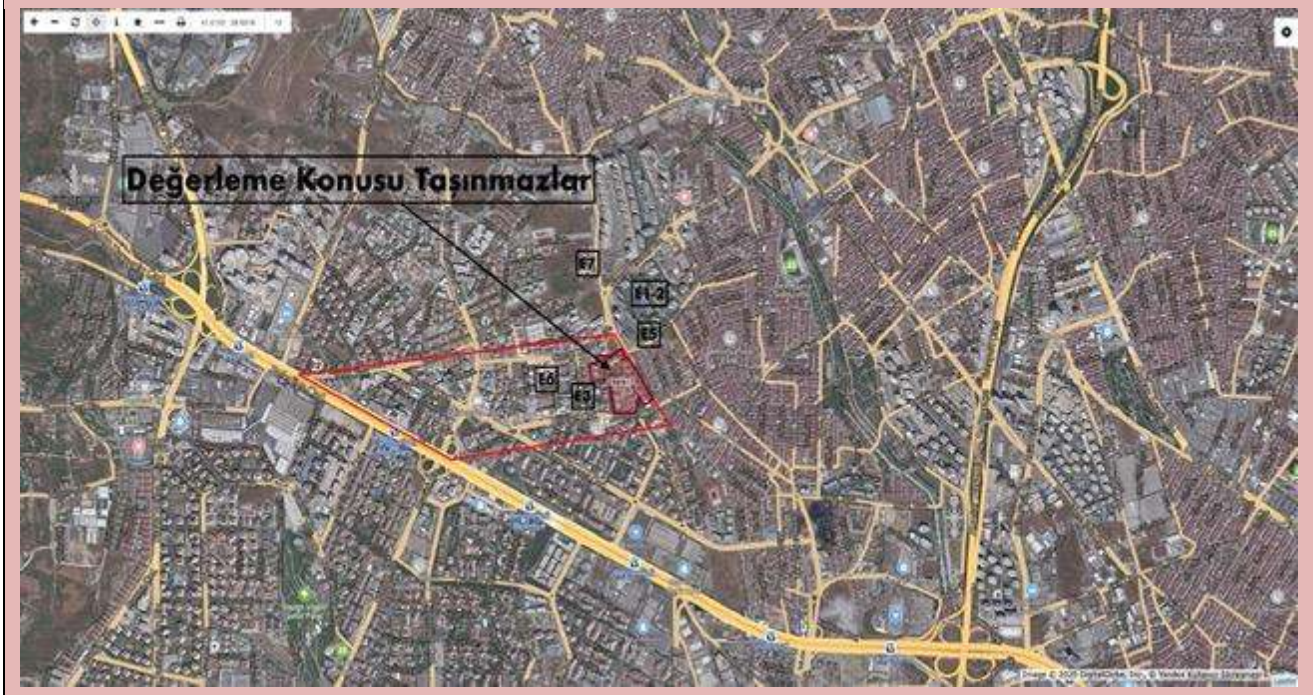


Emsal Analizi (Kiralık Daire)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk								Şehir				40
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	41,67	-10%	96	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	46
Emsal 2	47,06	-10%	85	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	52
Emsal 3	36,46	-10%	96	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	40
Emsal 4	44,44	-10%	135	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	49
Emsal 5	38,10	-10%	105	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	42
Emsal 6	37,00	-10%	100	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	41
Emsal 7	33,62	-10%	116	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	37

Emsaller parsel üzerindeki siteden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %20 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Satılık Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										15.430
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	20.000	-5%	130	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	21.000
Emsal 2	11.154	-5%	260	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	11.712
Emsal 3	25.000	-5%	135	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-20%	-15%	21.250
Emsal 4	25.556	-5%	180	10%	Benzer	0%	Daha İyi	-20%	-15%	21.722
Emsal 5	6.800	-5%	125	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	7.140
Emsal 6	14.000	-5%	100	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	14.700
Emsal 7	10.000	-5%	240	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	10.500

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

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Kiralık Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										60
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	34	-5%	800	15%	Benzer	0%	Benzer	50%	60%	54
Emsal 2	48	-5%	125	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	53
Emsal 3	61	-5%	329	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	67
Emsal 4	58	-5%	120	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	64
Emsal 5	48	-5%	250	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	53
Emsal 6	38	-5%	100	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	41
Emsal 7	84	-5%	263	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	92

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

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **"İnnovia 1 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)	TOPLAM YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN DEĞERİ
Konut	54	7.708,00	7.487,03	57.710.000	56.908.000
Ticari	6	771,00	16.679,64	12.860.000	12.860.000
TOPLAM	60	8.479,00		70.570.000	69.768.000

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 % 5, işyerleri için ise % 6 olarak belirlenmiştir.

Emsal analizlerinden hareketle "**İnnovia 1 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 itibariyle kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan aylık kira değerleri ise rapor ekindedir.

NİTELİ K	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞERİ (TL)	TAKDİR EDİLEN YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSENİN DEĞERİ (TL)
Konut	54	7.708,00	240.458,33	2.885.500,00	5,00%	57.710.000	56.907.963
Ticari	6	771,00	35.722,22	428.666,67	6,00%	7.144.444	7.144.444
TOPLAM			276.181	3.314.167		64.854.444	64.052.407

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

17.1. 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 1 SİTESİNDE YER ALAN 60 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ		
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	70.570.000	69.768.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	64.854.444	64.052.407

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri 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 **70.570.000,-TL ve Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hisselerin toplam değeri 69.768.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.2. 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 TOPLAM DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA TOPLAM DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	54	7.708,00	240.458,33	2.885.500,00	237.116,51	2.845.398,15
Ticari	6	771,00	35.722,22	428.666,67	35.722,22	428.666,67
TOPLAM	60	8.479,00	276.180,56	3.314.166,67	272.838,73	3.274.064,82

17.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

17.4. 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.

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

17.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

17.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlanmış olup oturum başlamıştır. Belediye dosyasında yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

17.11. 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 1 Sitesi tamamlanmış olup oturum başlamıştır.

17.12. 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 1 Sitesi bünyesindeki 60 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaf özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payları dahil Yeşil GYO A.Ş. hisselerine Düşen Kısımların Toplam Değeri İçin,**

69.768.000,-TL (Altmışdokuzmilyonyediyüzaltmışsekizbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(69.768.000,-TL \div 13,3290 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{5.234.000,-USD})$

$(69.768.000,-TL \div 15,0867 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{4.624.000,-Euro})$

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

Taşınmazlardaki Yeşil GYO A.Ş. hisselerinin KDV dahil (%1) toplam değeri 72.651.843,-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 ve İmar Paftası
- İpotek Yazısı
- Vaziyet Planı
- Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)