



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.

Kağıthane / İSTANBUL

(Elexia Levent Projesi – 14 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021/1980

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	12
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	15
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	15
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	15
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	18
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	18
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
12.2.1.	İSTANBUL İLİ	20
12.2.2.	KAĞITHANE İLÇESİ	23
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	25
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	27
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	31
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	41
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	41
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)	42
14.	AÇIKLAMALAR.....	43
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	44
16.	DEĞERLENDİRME.....	45

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	45
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	46
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	47
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	48
18. FİYATLANDIRMA.....	50
18.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	50
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	56
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	56
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	56
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	57
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	57
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	58
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	58
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	58
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	58
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	58
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	58
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	58
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	59
20. SONUÇ.....	60

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ortabayır Mah., Arka Sokak, Elexia Levent Projesi, No:13 (14 Adet Bağımsız Bölüm) <u>Kağıthane / 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	14 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 6087 Ada 13 nolu Parselde yer alan 14 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 14 adet bağımsız bölümün 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)	
KAĞITHANE İLÇESİ, ORTABAYIR (TAPU MAHALLESİ MERKEZ) MAHALLESİ'NDE YER ALAN ELEXIA LEVENT PROJESİNDEKİ (6087 ADA 13 PARSEL) 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	13.060.000,-TL
KAĞITHANE İLÇESİ, ORTABAYIR (TAPU MAHALLESİ MERKEZ) MAHALLESİ'NDE YER ALAN ELEXIA LEVENT PROJESİNDEKİ (6087 ADA 13 PARSEL) 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	8.358.400,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Ortabayır Mah., Arka Sokak, Elexia Levent Projesi, No:13 (14 Adet Bağımsız Bölüm) <u>Kağıthane / İstanbul</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile								
MÜŞTERİ NO	442								
RAPOR NO	2021/1980								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021								
RAPOR TESLİM TARİHİ	07 Ocak 2022								
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 6087 Ada 13 nolu Parselde yer alan 14 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>31.12.2020</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/1223</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>20.240.000,-TL (27 adet daire için)</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	31.12.2020	RAPOR NUMARASI	2020/1223	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	20.240.000,-TL (27 adet daire için)
RAPOR TARİHİ	31.12.2020								
RAPOR NUMARASI	2020/1223								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	20.240.000,-TL (27 adet daire için)								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL 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
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (1/1)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Kağıthane
MAHALLESİ	Merkez
PAFTA NO	--
ADA NO	6087
PARSEL NO	13
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	1.068,72 m ²
YEVİMİYE NO	25985
TAPU TARİHİ	02.12.2020

(*) Kat irtifakı kurulmuştur.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	MALİK - HİSSE	YEVİMİYE	TARİH
1	1	1. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80580	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
2	10	2. NORMAL	KONUT	6666949	1282464000	814	80589	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
3	11	2. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80590	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
4	12	2. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80591	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
5	33	4. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80612	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
6	40	5. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	814	80619	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
7	80	9. NORMAL	KONUT	9744002	1282464000	815	80659	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
8	81	9. NORMAL	KONUT	9310058	1282464000	815	80660	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
9	97	10. NORMAL	KONUT	6824746	1282464000	815	80676	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
10	117	12. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80696	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
11	118	12. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80697	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
12	130	13. NORMAL	KONUT	6864196	1282464000	815	80709	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
13	131	13. NORMAL	KONUT	68244746	1282464000	815	80710	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020
14	141	14. NORMAL	ÇATI PİYESLİ KONUT	16016456	1282464000	816	80720	ZİNCİR GAYRİMENKUL GİŞTİRME A.Ş.	25985	2.12.2020

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

Beyanlar Bölümü – (Müsterek):

- 02.12.2020 tarih ve 25985 yevmiye ile kayıtlı "Yönetim Planı : 27/11/2020"
- 12.11.2014 tarih ve 21174 yevmiye ile kayıtlı "Tamamında/...hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş."
- 13.06.2014 tarih ve 11767 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 13.06.2014 tarih ve 11764 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 12.06.2014 tarih ve 11697 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11676 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11675 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11671 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11670 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11669 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11668 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 11.06.2014 tarih ve 11667 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 25.02.2013 tarih ve 3494 yevmiye ile kayıtlı "Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır."

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı yasal bir zorunluluk olup taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır.

Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. arasında Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi bulunmakta olup tapu kayıtlarında işlenmediği görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurumu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin 26. Maddesi'nde "ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, ön alım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Bu maddeye istinaden satış vaadi sözleşmesinin tapu tescil ettirilmesi gerekmektedir. Ancak GYO yetkilileri "Zincir Gayrimenkul'ün geliştirdiği projede arsa sahiplerinin tümünün arsa paylarını henüz devretmemesi nedeniyle GYO ile Zincir arasında imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapuya tescil edilmemiş olup, arsa sahiplerinin tapu devirlerini gerçekleştirmesine müteakip gerekli işlem tesis edilecektir." şeklinde bir açıklama yapmışlardır. Ek sözleşme rapor ekinde yer almaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanları eski yapılara ait olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan "Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır" beyanı devredilebilirliğini etkilememektedir.

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

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu parselin 21.07.2008 – 13.02.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Kağıthane 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut" Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

BİNA YÜKSEKLİĞİ: 4 Kat

İNŞAAT NİZAMI: Bitişik şeklindedir. Ancak parsel birleşmesinden kaynaklı özel imar almış ve " Maks.Taks: 0,40, Hmaks: 40.50 m, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur " şeklinde imar durumuna haiz olmuştur.

Plan Notları:

- KONUT ALANLARINDA VE TİCARET ALANLARINDA; İLGİLİ BAKANLIK, KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK VE İLGİLİ YASALAR DOĞRULTUSUNDA PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİKTE BELİRLENEN GEREKLİ HÜKÜMLERE UYMAK ŞARTIYLA VE BULUNDUĞU ADANIN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE “ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ”, “ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ” VE “ÖZEL KATLI OTOYAK” YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANI İÇERSİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARLARI İLE TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ BULUNAN YAPILAR VE AĞAÇLAR KORUNACAK VE KURUL KARARLARI ESAS ALINACAKTIR.
- YAPILARDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ’NE, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ’NE VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ’NE UYULACAKTIR.
- EMSAL VEYA KAKS VERİLEN ALANLARDA; İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR İLGİLİ EMSAL VEYA KAKS DEĞERİNE DAHİL EDİLECEKTİR.
- İMAR DURUMU VERİLMESİ AŞAMASINDA; PLANDA GE...
- İMAR DURUMU VERİLMESİ AŞAMASINDA; PLANDA GETİRİLEN ŞARTLAR VE YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYMAK KAYDIYLA, İLÇE BELEDİYESİNCE ADA BÜTÜNÜNDE KİTLE ETÜDÜ YAPILACAK VE İLGİLİ PARSEL VEYA PARSELLER İÇİN KİTLE BÜYÜKLÜĞÜ, EBATLARI, ÇEKME MESAFELERİ VB. YAPILAŞMA ŞARTLARI BELİRLENECEK VE İMAR DURUM BELGESİNDE GÖSTERİLECEKTİR. DÜZGÜN YAPILAŞMANIN OLUŞTURULABİLMESİ AMACIYLA GEREKTİĞİNDE PARSELLERE TEVHİD ŞARTI GETİRİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 4(DÖRT) METRE, MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ 7(YEDİ) METREDİR. BU DEĞERLERİN ALTINDA KALAN PARSELLERİN DÜZGÜN YAPILAŞABİLMESİ İÇİN İNŞAAT M2 HAKLARI AYNI KALMAK ŞARTIYLA BİTİŞİĞİNDEKİ PARSEL VE/VEYA PARSELLERLE TEVHİD EDİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- BLOK NİZAM(BL) VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA; HERHANGİ BİR PARSELİN BELİRLENEN BİNA CEPHESİ(BİNA DERİNLİĞİNE BAKILMAKSIZIN) 5(BEŞ) METRE VE 5(BEŞ) METRENİN ALTINDA ÇIKIYORSA VEYA BİNA DERİNLİĞİ(BİNA CEPHESİNE BAKILMAKSIZIN) 5(BEŞ) METRE VE 5(BEŞ) METRENİN ALTINDA ÇIKIYORSA; BU ÖZELLİĞE SAHİP SÖZKONUSU PARSELİN İNŞAAT M2 HAKKI AYNI KALMAK ŞARTIYLA BİTİŞİĞİNDEKİ PARSEL VEYA PARSELLERLE TEVHİD EDİLMESİNDE VEYA KAT ADEDİ AYNI KALMAK ŞARTIYLA BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA DÜZENİ VERİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ SAĞLAMAK İÇİN; PLANDA ÜZERİNDE (R) SİMGESİ BULUNAN ADA, PARSEL VEYA PARSELLERDE GEÇERLİ OLMAK ŞARTIYLA, ADA BÜTÜNÜNDE TEVHİD VEYA MİN. 5000 M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK KOŞULUYLA İNŞAAT HAKKI % 30 ORANINDA ARTIRILIR.
- PLANDA (R) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA; ÖNCELİKLE %30 ARTIŞ ORANI DİKKATE ALINMADAN BU PLANDA BELİRLENMİŞ YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE İLGİLİ ADA, PARSEL VE/VEYA PARSELLERİN İNŞAAT M2 HAKKI HESAPLANIR. PLANDA (R) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞ OLAN VE KAT ADEDİ VERİLMİŞ OLAN ALANLARDA %30 ARTIŞA ESAS OLACAK İNŞAAT M2 HAKKI HESAPLANIRKEN; BİNADA İSKAN EDİLECEK ALANLAR ESAS ALINIR. BİNADA İSKAN EDİLMEYECEK ALANLAR İNŞAAT M2 HAKKINA DAHİL EDİLEMEZ VE %30 ARTIŞ HESAPLARINA KONU EDİLEMEZ. BUNA GÖRE BULUNAN İNŞAAT M2 HAKKI %30 ORANINDA ARTIRILARAK UYGULAMAYA ESAS OLACAK YENİ İNŞAAT M2 MİKTARI BULUNUR.



LOTUS

11.2. İmar dosyası incelemesi

Kağıthane Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 6087 ada 13 parselde 1 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan Elexia Levent Projesi için alınmış olan yapı ruhsatları görülmüştür. Projede inşai faaliyetleri devam etmekte olup kat irtifakı kurulmuştur. Dosyasında yapılan incelemede rapora konu proje hakkında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

Ruhsat belge bilgileri;

- 24.03.2016 tarih ve 2/58 sayılı yani yapı ruhsatı,
- 14.07.2016 tarih ve 4/68 sayılı tadilat ruhsatı,
- 30.05.2017 tarih ve 3/90 sayılı isim değişikliği ruhsatı,
- 27.07.2020 tarih ve 2/27 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

Düzenlenen son tarihli tadilat ruhsatına göre ana taşınmaz 143 adet daire, 4 adet iş yeri olmak üzere toplam 14.708,96 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Elexia Levent Projesi'nin yapı denetimleri Eksenel Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

Ticaret Ünvanı: Eksenel Yapı Denetim Limited Şirketi

Adresi: Orta Mah., Demirkapı Cad., No: 7, D: 15 Bayrampaşa/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl içinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetinde iken 02.12.2020 tarihindeki cins değişikliği sebebiyle tapudaki niteliği değişmiştir. 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

İmar Planında meydana gelmiş bir değişikli ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında yapılan 27.09.2016 tarihli Satış Vadi Sözleşmesi bulunmakta olup ekler kısmına eklenmiştir.

11.5.4.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

İmar işlem dosyasında yapılan incelemede 6087 ada 13 parsel için düzenlenmiş; 31.01.2016 tarihinde düzenlenmiş ve 31.01.2026 tarihine kadar geçerli S4568101C0GAE numaralı, B sınıfı enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

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

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

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

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

11.5.6. Proje Bilgileri

Kağıthane Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 6087 ada 13 parselde 1 bloklu konut + ticari ünitelerden oluşan proje için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje için kat irtifakı kurulmuş olup inşaa faaliyet devam etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların proje bilgileri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	ODA SAYISI	KAT	MANZARA	BRÜT m ²	TERAS
1	1	Konut	1+1	1	ARKA SK	39,40	YOK
2	10	Konut	1+1	2	AZELYA SK - ÇAKMAK CAD	34,80	YOK
3	11	Konut	1+1	2	AZELYA SK	34,80	YOK
4	12	Konut	1+1	2	AZELYA SK	34,80	YOK
5	33	Konut	1+1	4	ARKA SK	39,40	YOK
6	40	Konut	1+1	5	AZELYA SK	34,80	YOK
7	80	Konut	2+1	9	ARKA SK - ÇAKMAK CAD	49,40	YOK
8	81	Konut	2+1	9	AZELYA SK - ÇAKMAK CAD	47,20	YOK
9	97	Konut	1+1	10	AZELYA SK - HARMAN SK	34,60	YOK
10	117	Konut	1+1	12	AZELYA SK	34,80	YOK
11	118	Konut	1+1	12	AZELYA SK	34,80	YOK
12	130	Konut	1+1	13	AZELYA SK	34,80	YOK
13	131	Konut	1+1	13	AZELYA SK - HARMAN SK	34,60	YOK
14	141	Konut	Dubleks 2+1	14	AZELYA SK - HARMAN SK	81,20	6
TOPLAM						569,40	6,00

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Ortabayır (Tapuda Merkez) Mahallesi, Arka Sokak üzerinde konumlu Elexia Levent Projesi bünyesinde yer alan 14 adet dairedir.

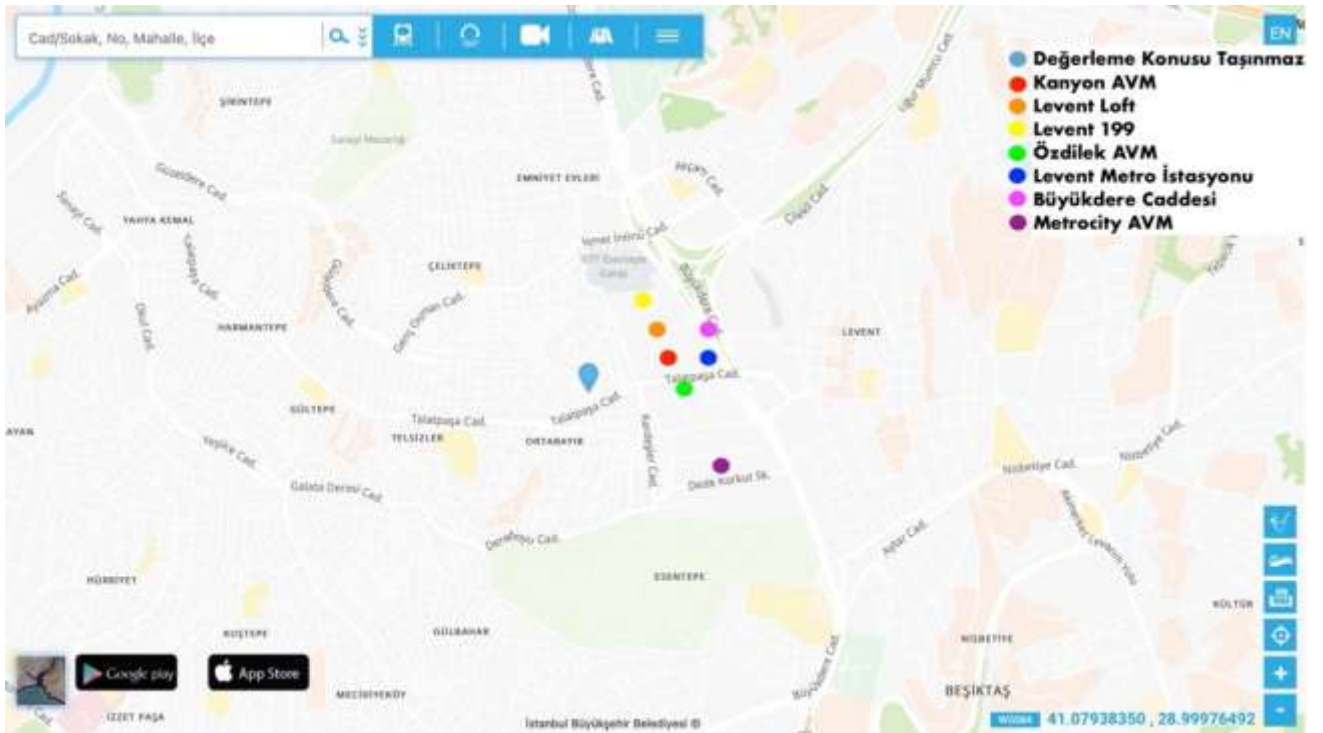
Kanyon AVM batısında yer alan proje Levent Metro İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Kanyon AVM, Özdilek Park AVM, Levent Loft, Levent 199, İstanbul Tower 205, Cengizhan Anadolu Lisesi, Cengizhan İlkokulu ve Nef İlkokulu gibi noktalar bulunmaktadır.

Geçmiş dönemde düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede otel, avm, iş merkezleri ve ticari plazalar yer almaktadır.

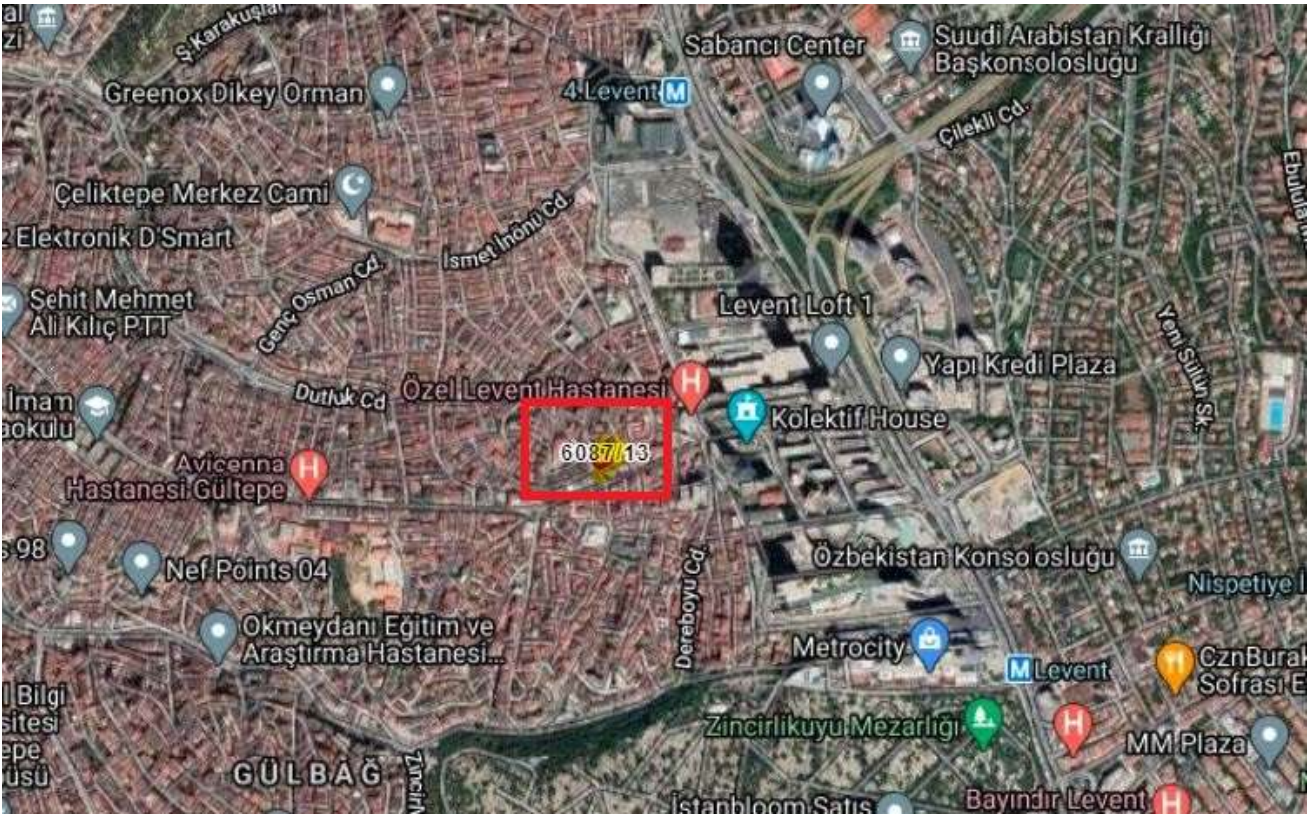
Taşınmazların ulaşım bağlantısı Büyükdere Caddesi batısında yer alan Talatpaşa Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.

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

Taşınmazlar, Büyükdere Caddesi'ne 500 m., Levent TEM Kavşağı'na 510 m., Barbaros E-5 Kavşağı'na 1.50 km. Mecidiyeköy'e 1,66 km, Maslak'a 3.50 km. (kuş bakışı) mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi



12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli

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

2020 yılı itibarıyla nüfusu 15.462.452 kişidir.

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

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

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



beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Atasehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş,

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

Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2.2. Kağıthane İlçesi

İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bir ilçesidir. Kuzeyde Sarıyer, kuzeydoğuda Beşiktaş, doğu ve güneyde Şişli, güneybatıda Beyoğlu ve batıda da Eyüpsultan ile çevrilidir. İlçenin, Kağıthane Deresi'nin sona erdiği kesimde Haliç'e kısa bir kıyısı vardır.

Arazi yapısı engebeli olup, derelerden ve vadilerden oluşmuştur. Bu bölgeler ise yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

Kağıthane'nin merkezi konumu, gerek dönüşüm ve diğer emlak projeleri gerekse metro, Kağıthane ve Dolmabahçe tünelleri, 3. köprü, 3. havalimanı, üç katlı tüp geçit (Büyük İstanbul Tüneli) gibi ulaştırma alanında yaşanan gelişmeler sayesinde ön plana çıkmaktadır. Bugün ilçenin her mahallesinde çok sayıda konut ve ofis projesi hayata geçirilmektedir. Avrupa Yakası'nın gelişmiş bölgelerine halihazırda komşu olan Kağıthane, kuzeyde Cendere aksı-Seyrantepe üzerinden Ayazağa-Maslak ile; doğuda Levent ve Şişli ile; batıda Eyüp ve güneyde Beyoğlu-Taksim ile entegre olmaktadır. İlçe, Başbakanlık Osmanlı Arşivi'nin yeni binasına, özel üniversitelere ve okullara da ev sahipliği yapmaktadır. Kağıthane'nin merkezinde Küçük Kemal Çocuk Sahnesi ile İstanbul Büyük Şehir Belediyesi bünyesinde bulunan Şehir Tiyatroları Sadabad Sahnesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe belediyesine ait kültür merkezleri de mevcuttur.

İlçe nüfusunun büyük bir kısmını Anadolu'dan (daha çok Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu) İstanbul'a çalışmaya gelen insanlardan oluşmaktadır. İlçede hızlı bir yapılaşma görülmekle beraber, inşaata açık arazilerin sınır seviyesine yaklaşması nedeniyle 1960'lardan 2000'li yıllara kadar gözlenen büyük nüfus artış hızı 2000'lerden beri gerilemektedir.

Kağıthane ilçesi İstanbul'un Şişli ilçesinin Merkez Bucağı'na bağlı köy statüsündeyken, 8 Temmuz 1987 Tarih ve 19507 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 3392 sayılı Kanunla Şişli ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. 8 Ağustos 1988 tarihinde kaymakamlığın ve diğer resmî dairelerin kurulması ile hizmet vermeye başlamıştır. 26 Mart 1989 tarihinde yapılan mahalli idareler seçimleri ile belediye başkanlığı oluşturulmuştur. 19 mahalleden oluşan ilçenin en büyük mahalleleri Seyrantepe, Hamidiye, Merkez ve Talatpaşa'dır.

İstanbul Boğazı'nı Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan otoyollar, Kağıthane ilçesinden geçer. Bunlardan O-1 Otoyolu güneyde Şişli İlçesi'yle sınır oluşturur. O-2 Otoyolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunda izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka otoyol da O-1 ve O-2 otoyollarını birbirine bağlar. Yeni havalimanını merkeze bağlayan iki otoyoldan biri Kemerburgaz ve Göktürk üzerinden Hasdal

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

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

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

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

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

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

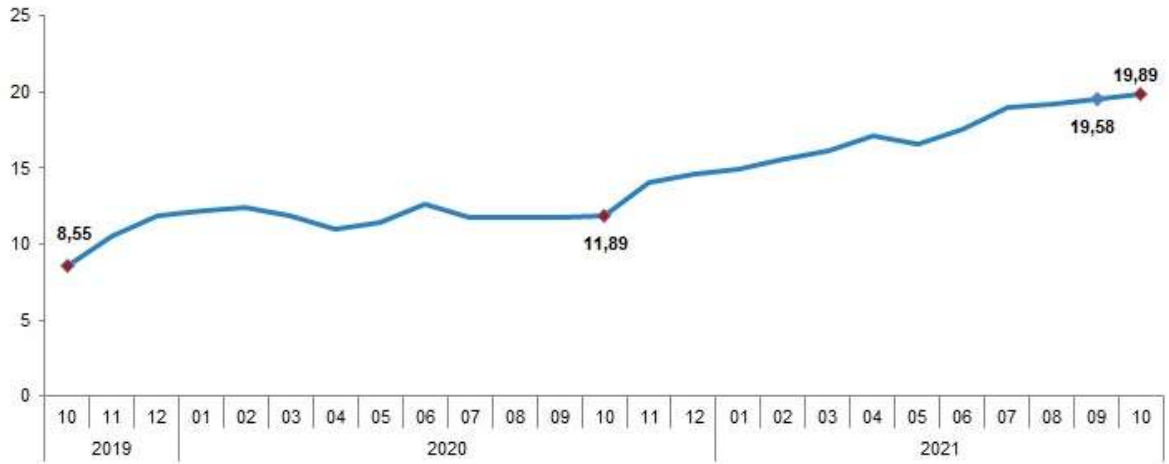
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

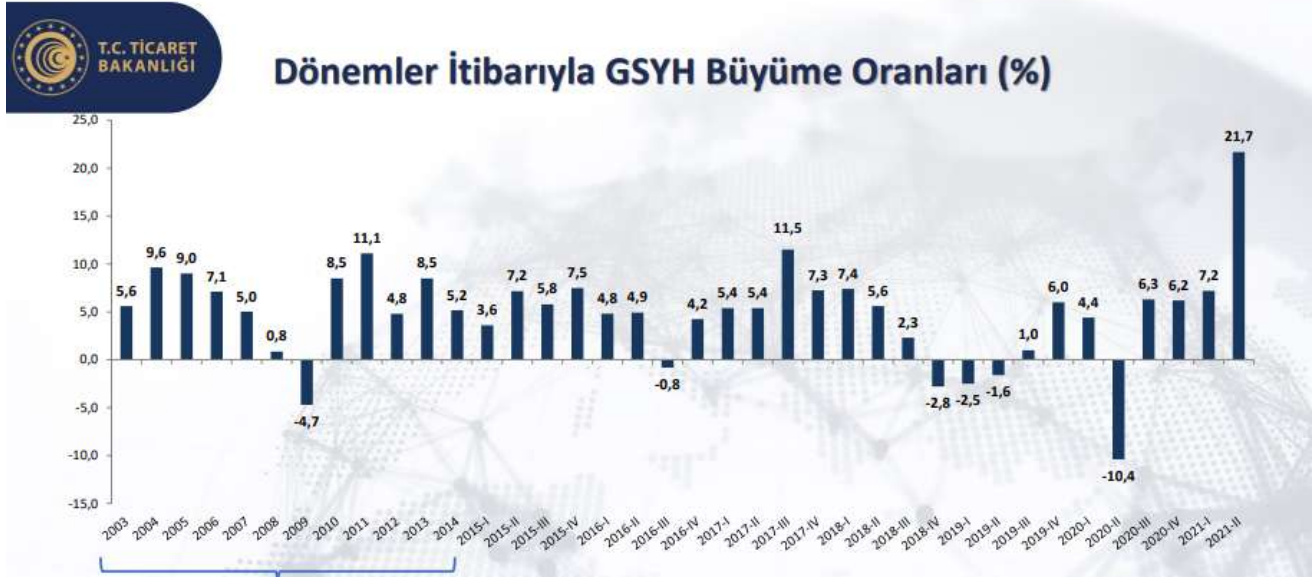
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313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

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

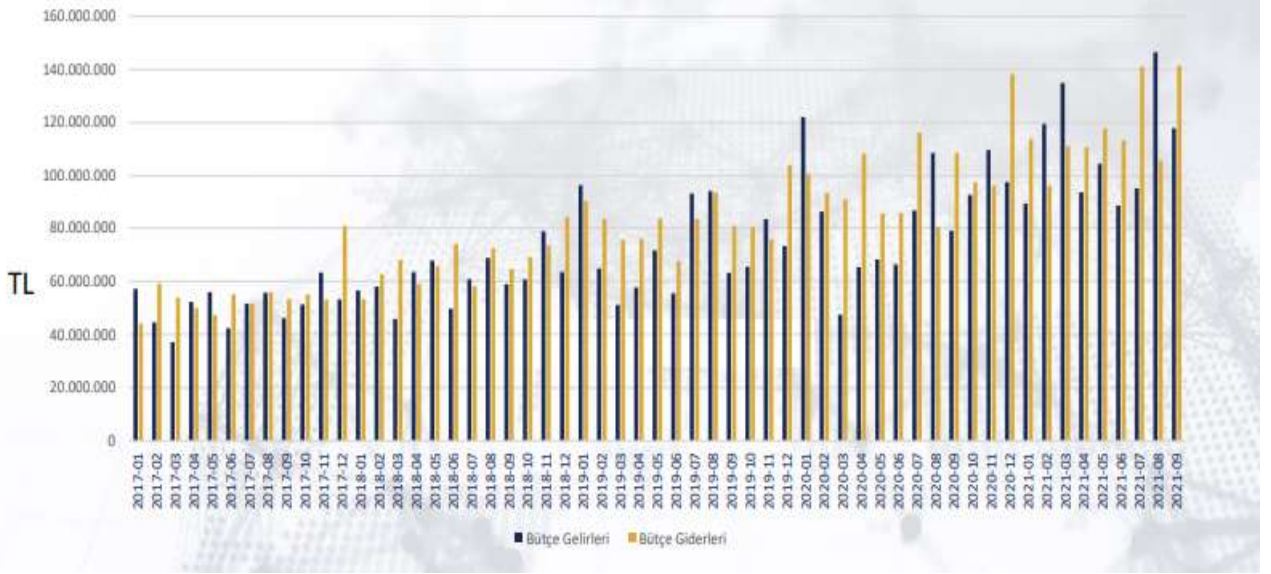
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

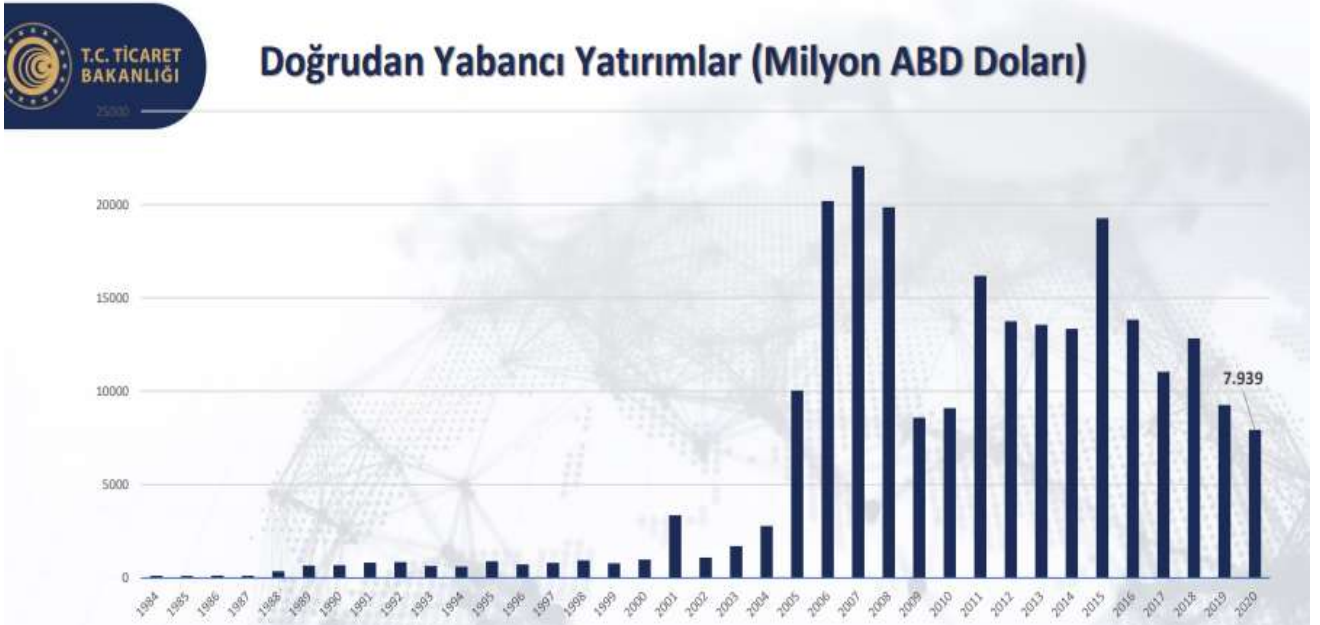
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

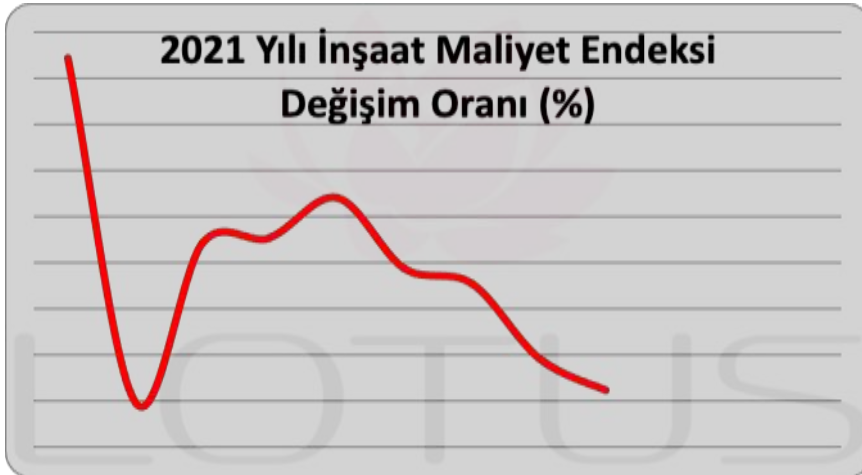
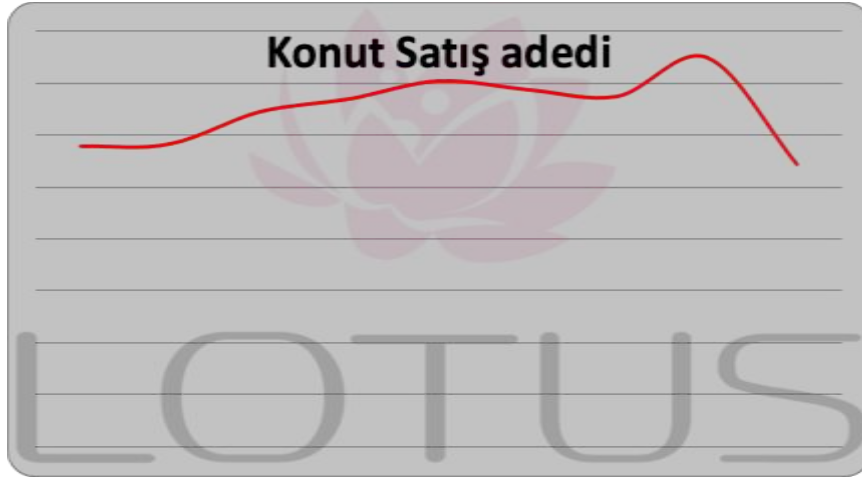
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

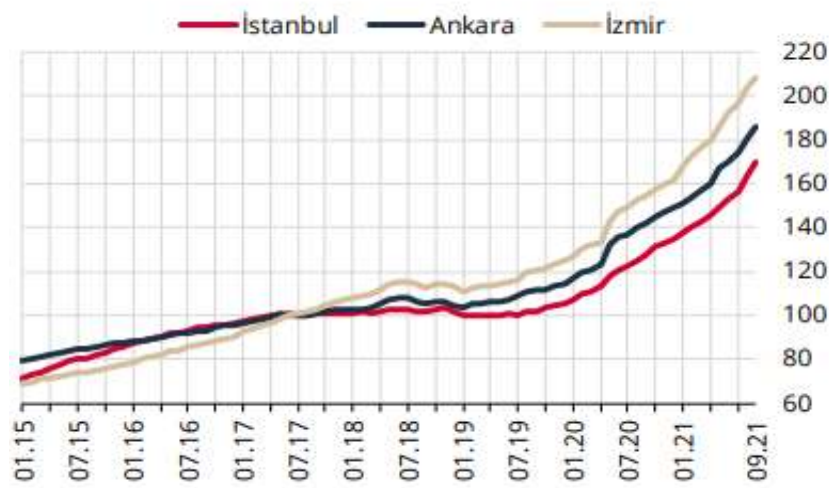
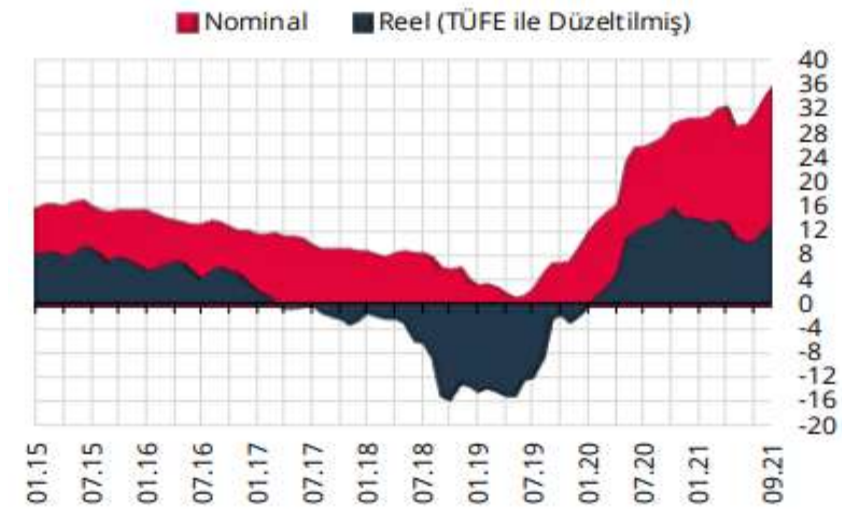
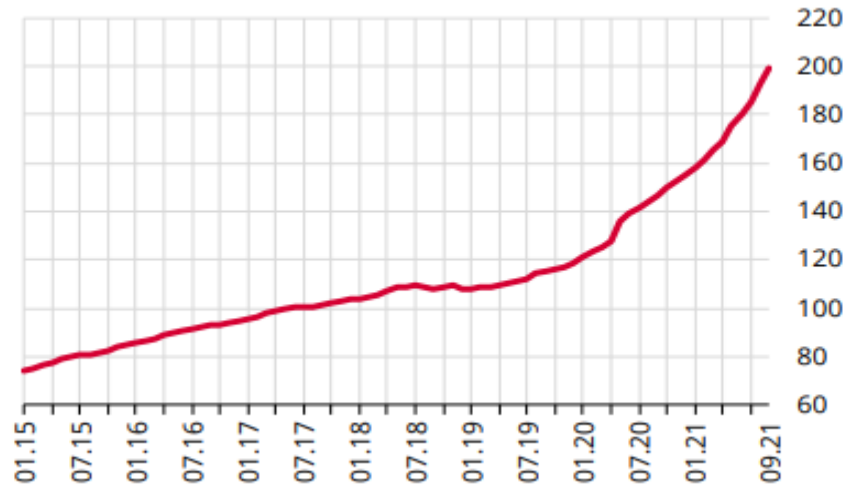
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya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

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

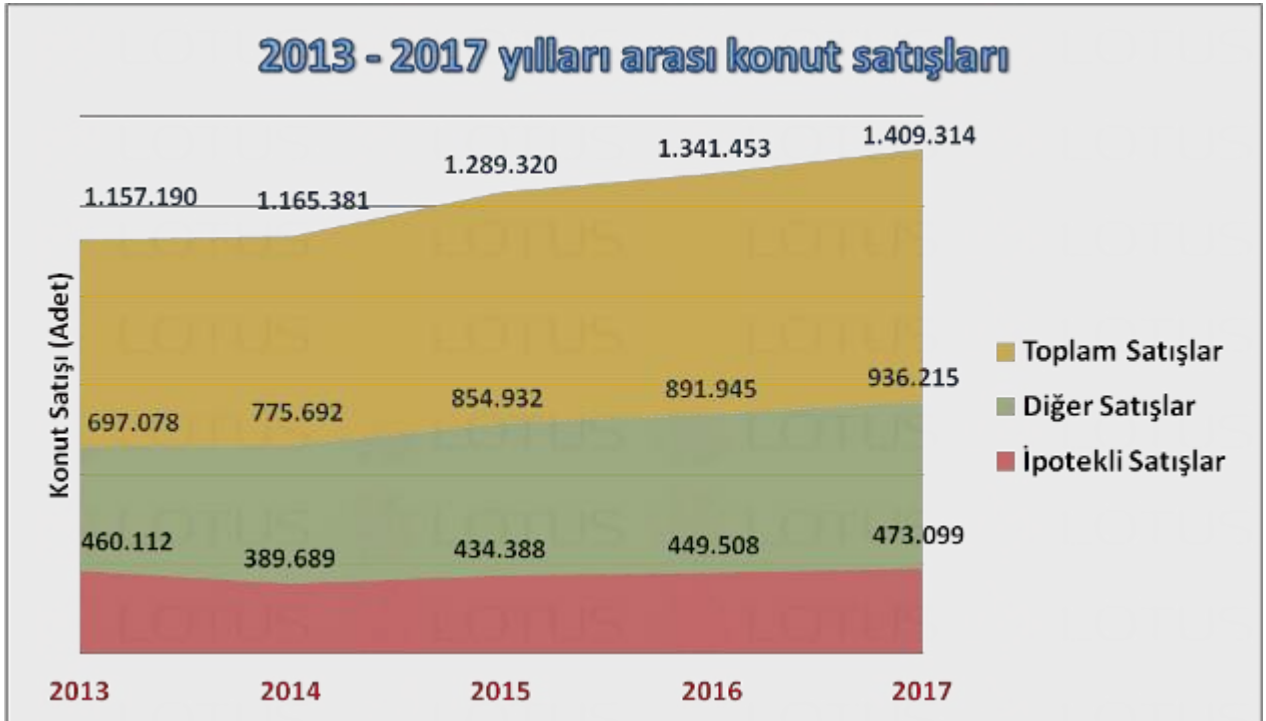
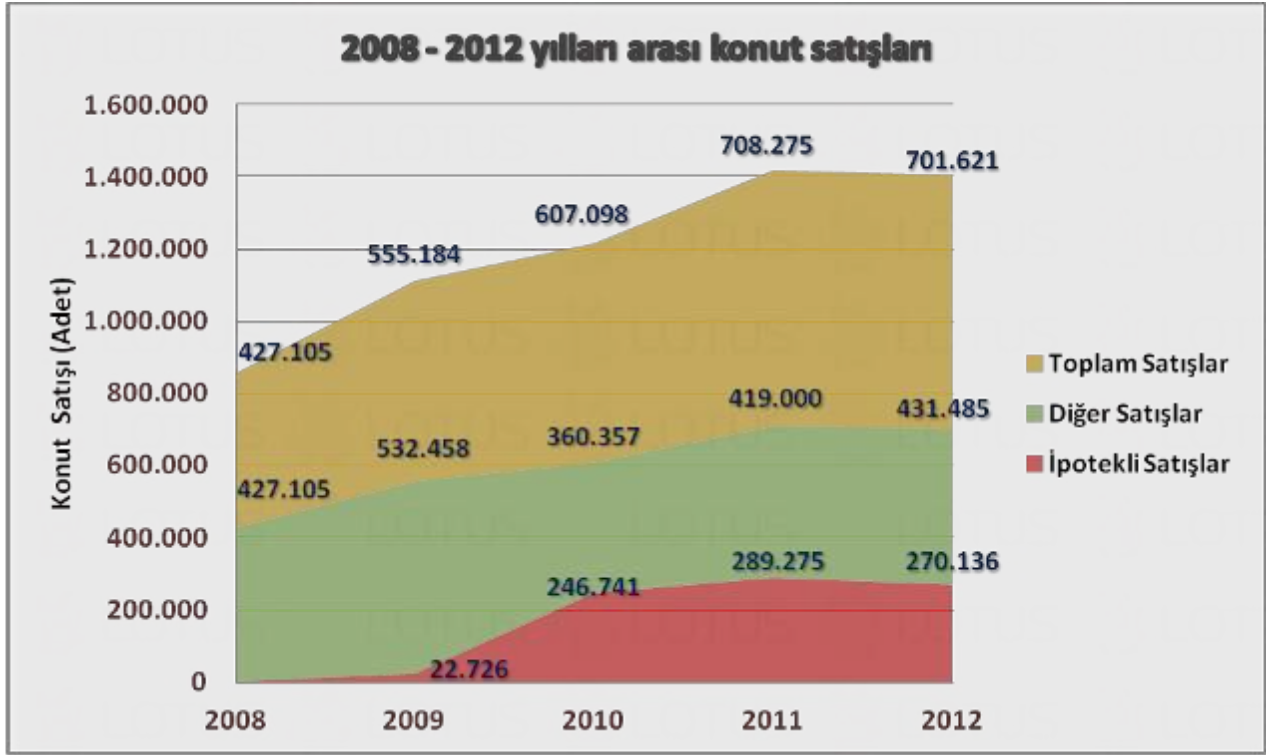
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021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

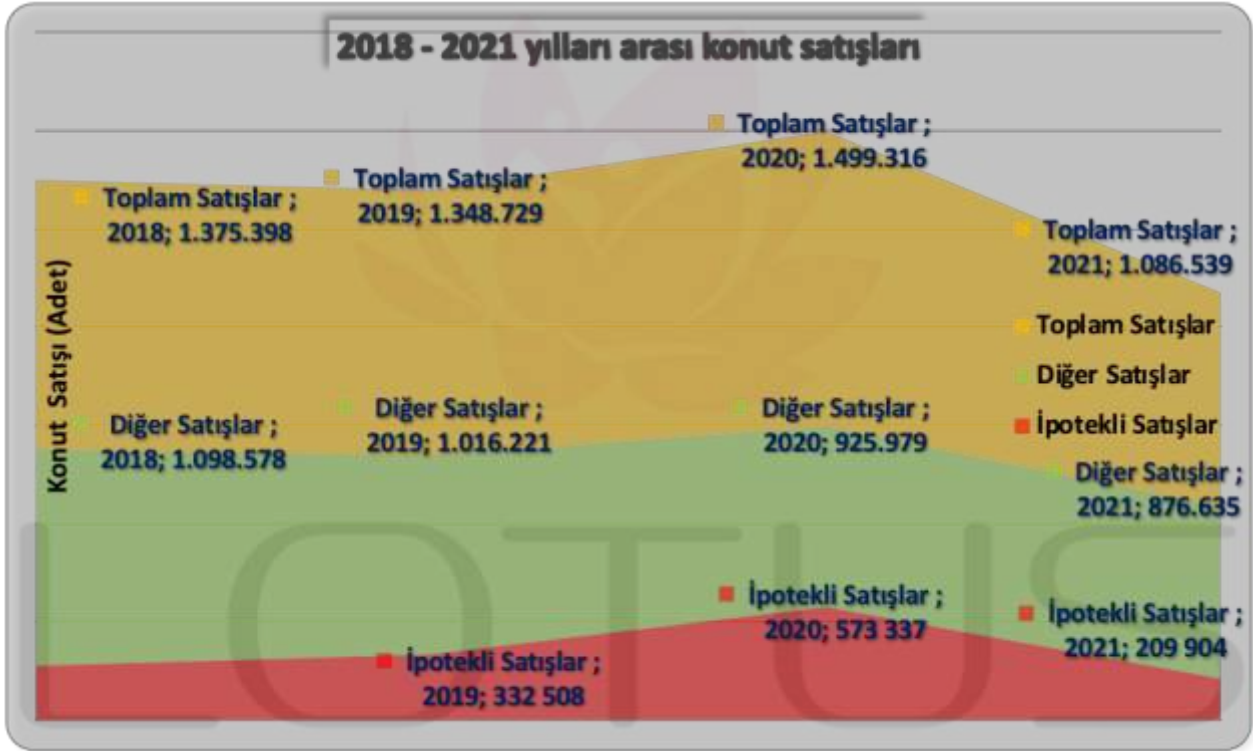
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)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

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



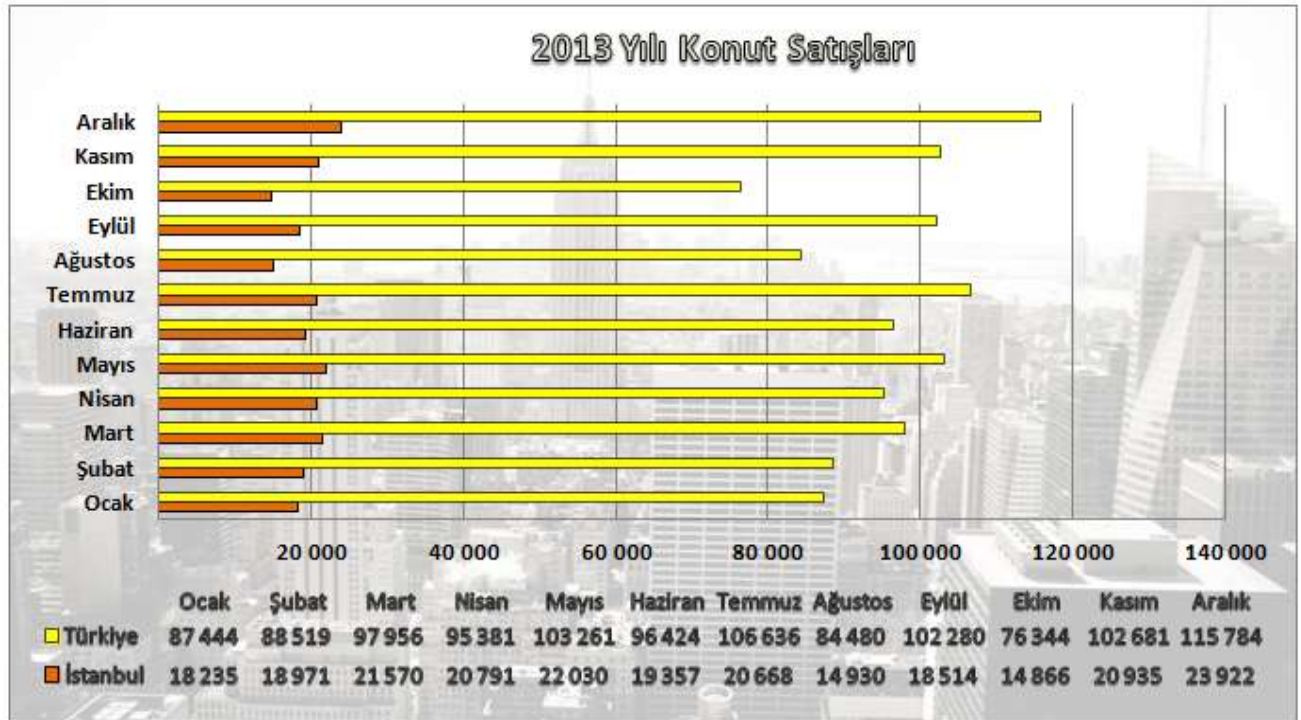
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

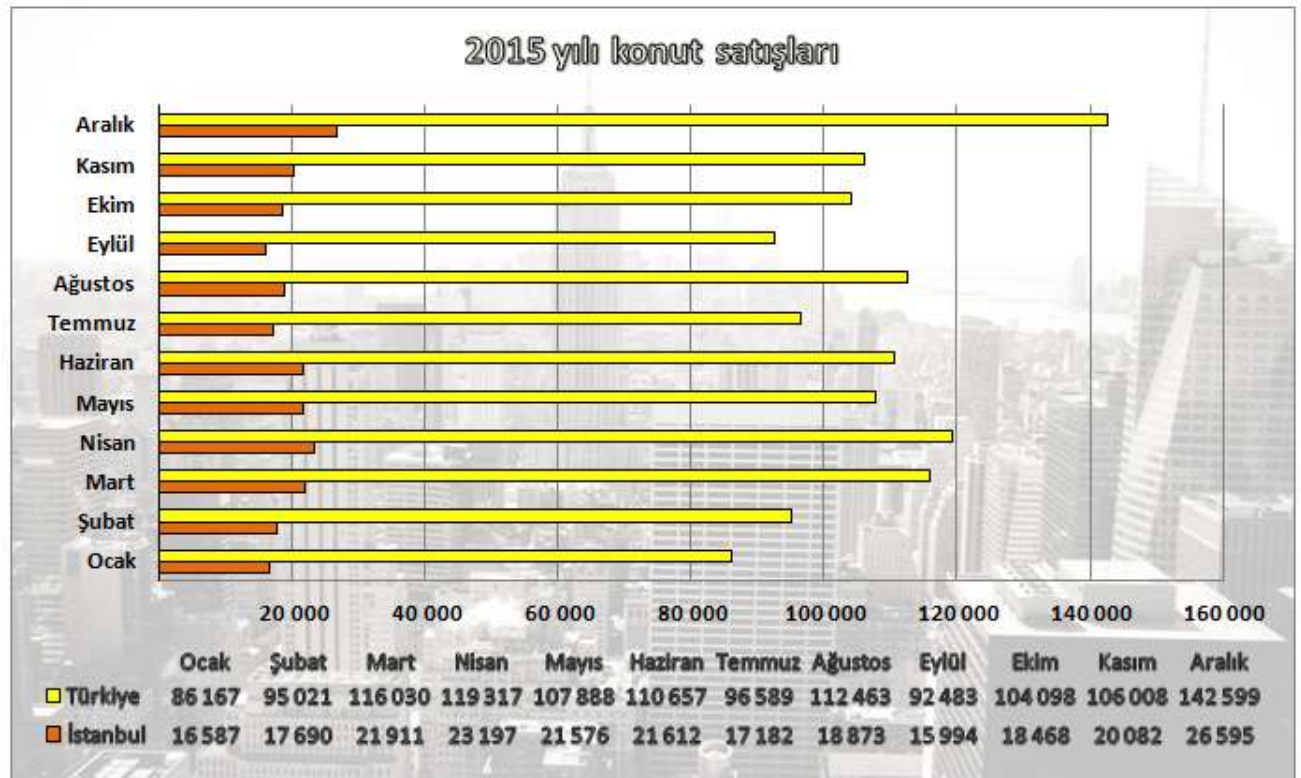
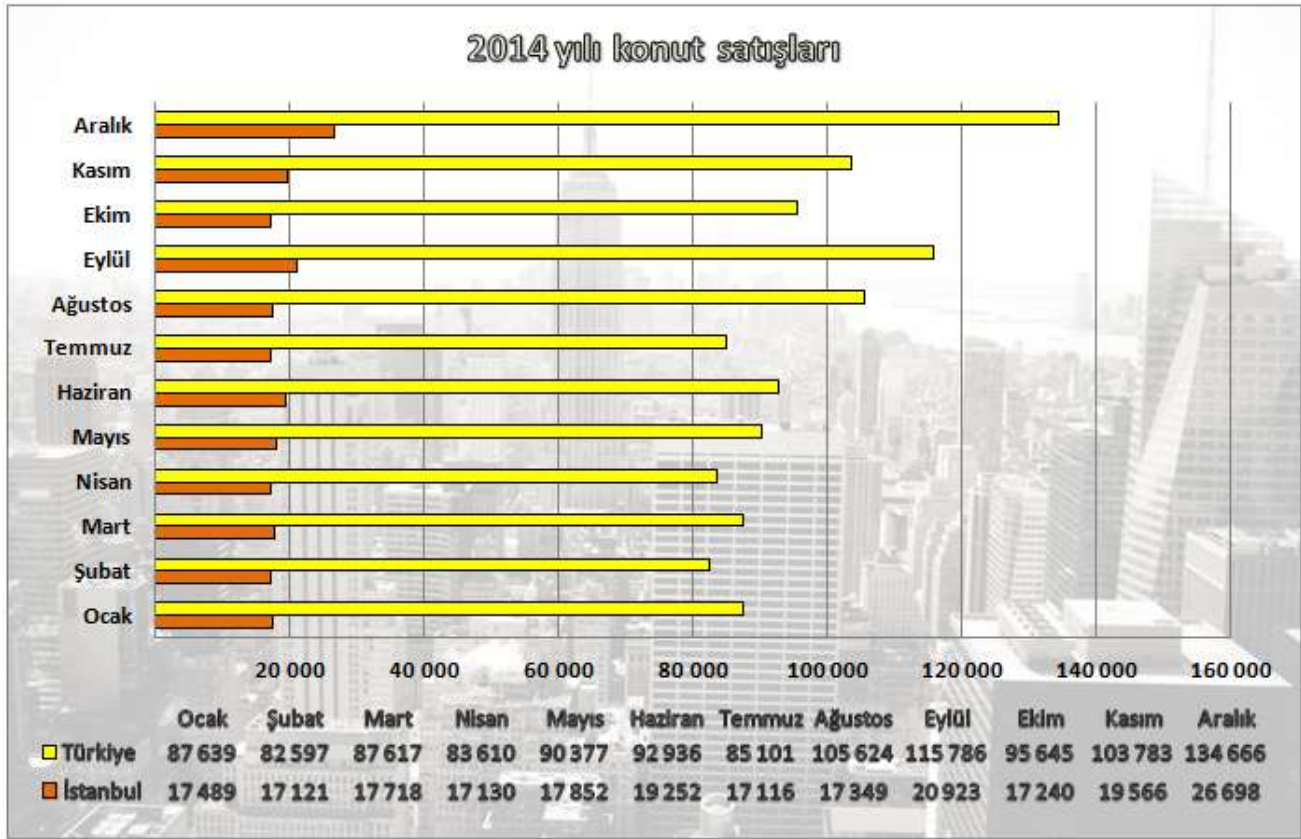


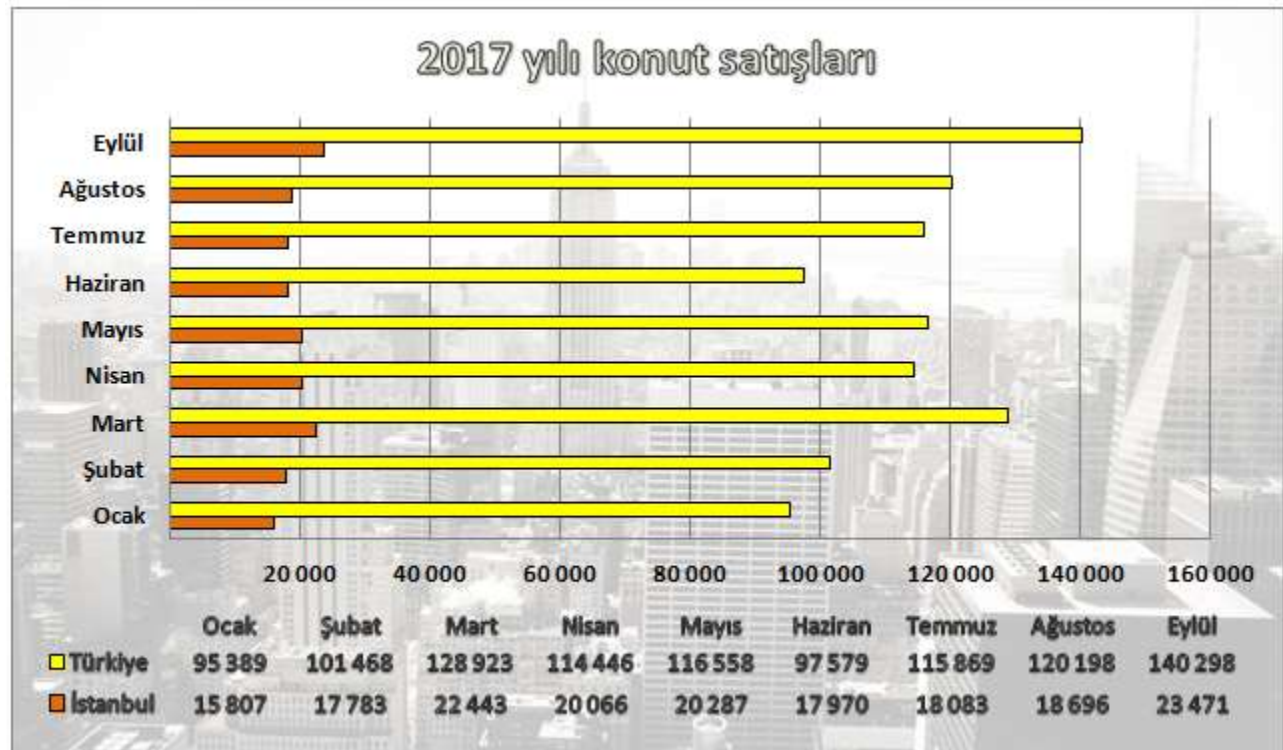
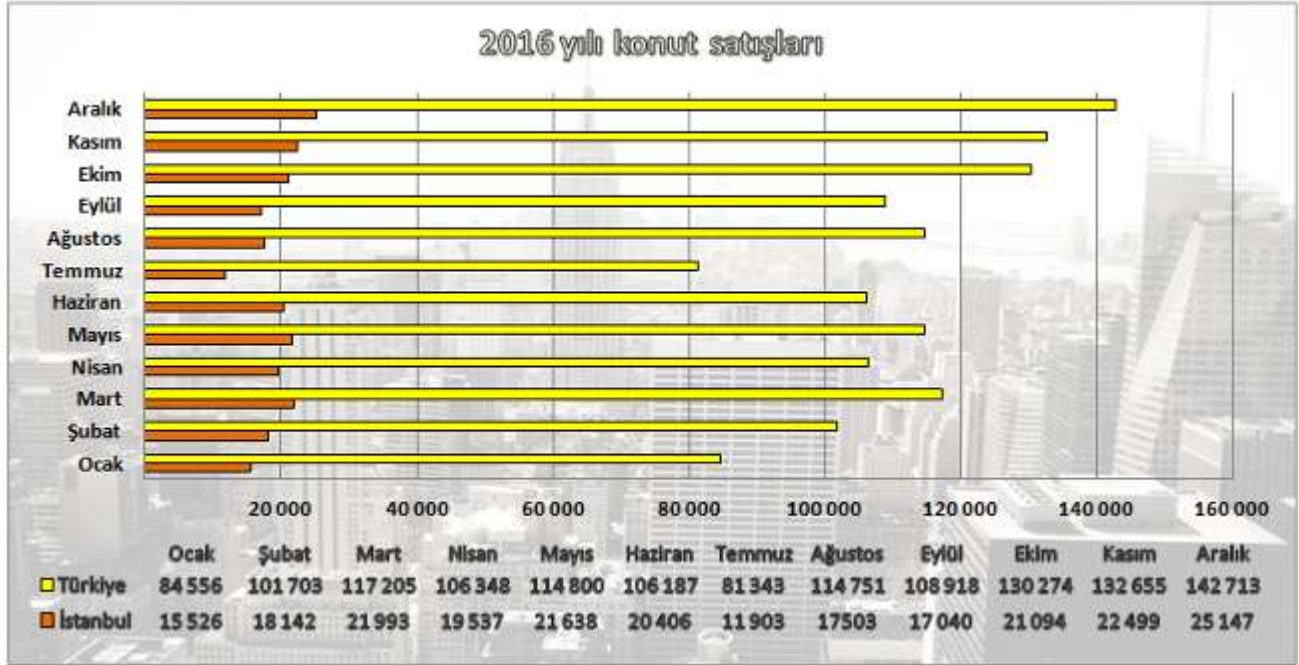


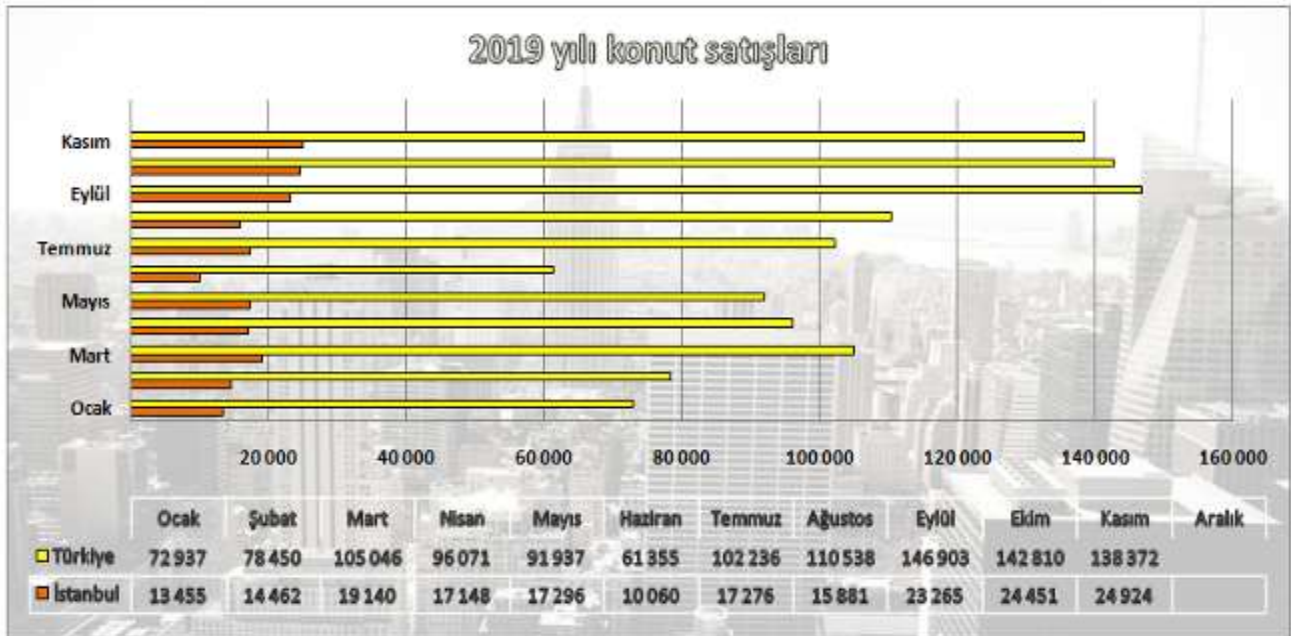
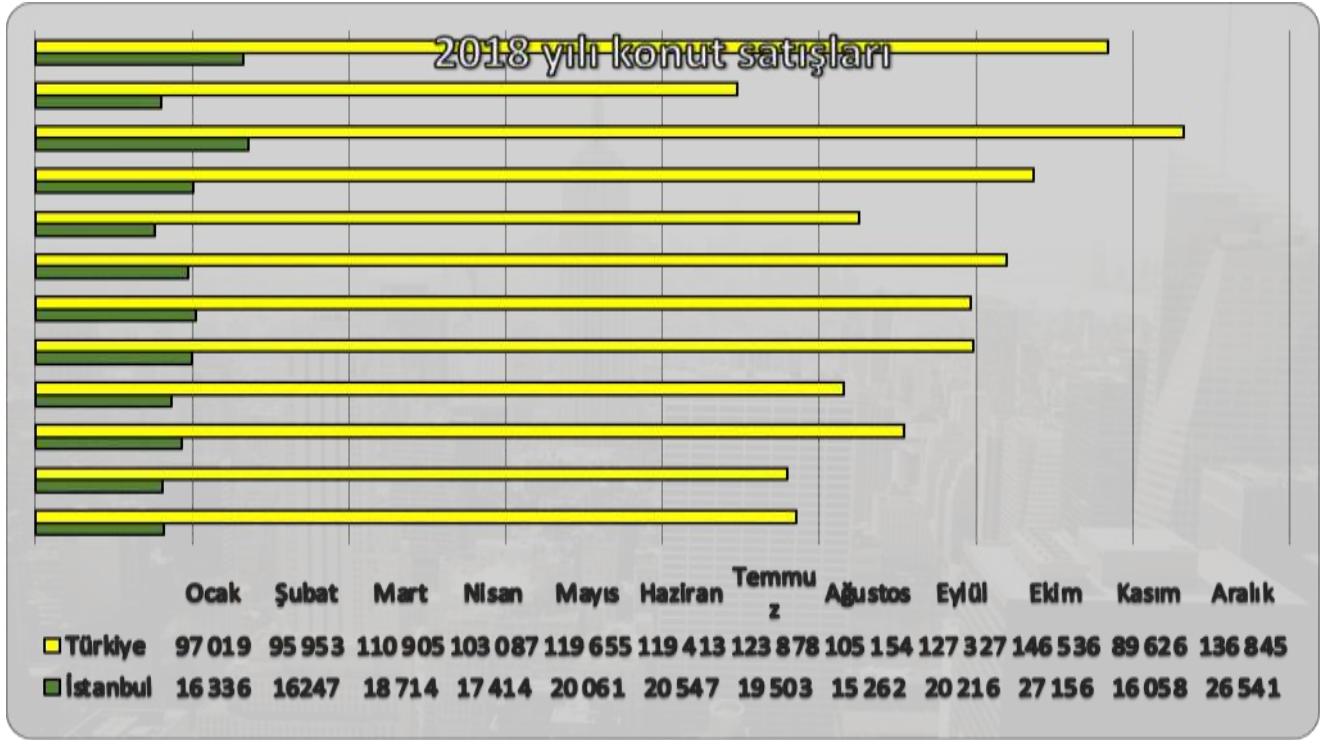
Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır

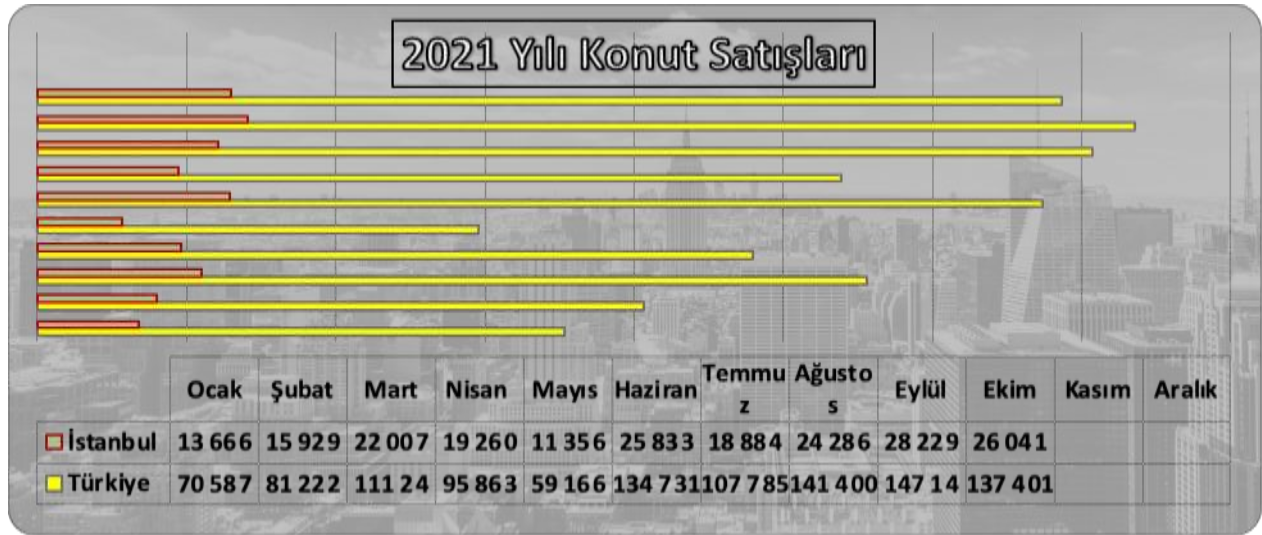
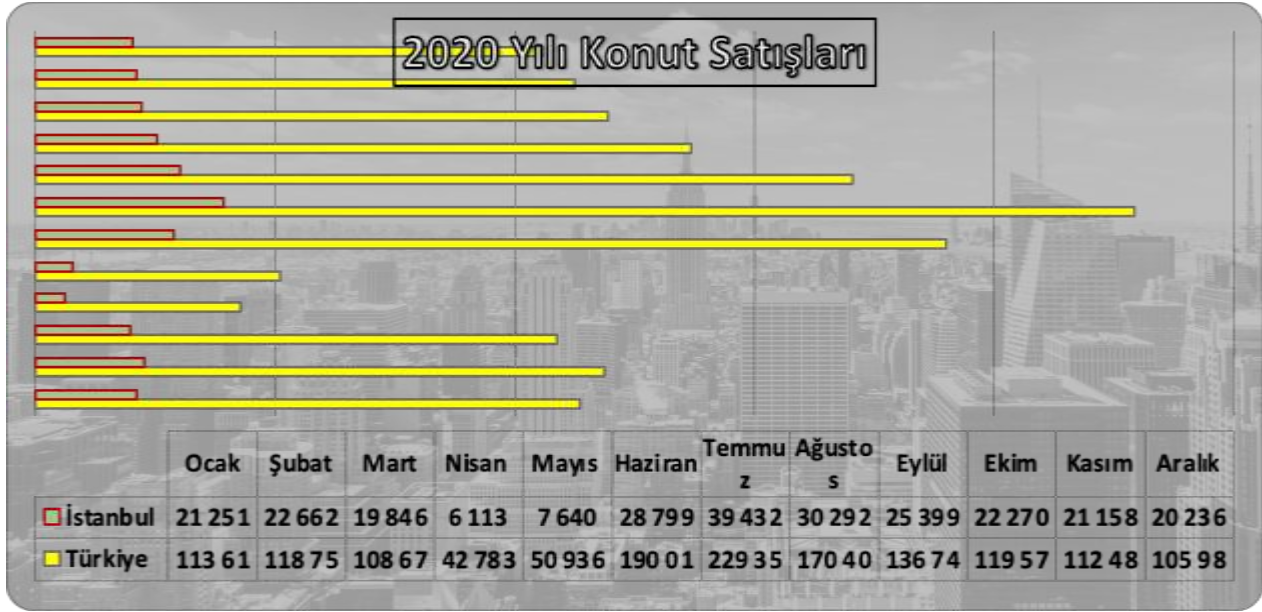
Kaynak: TÜİK











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

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	İnşa Halinde
KAT ADEDİ	21 (6 Bodrum + Zemin + 14 Normal)
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar (**)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Kapalı ve Açık Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilir" özelliğine sahiptirler.

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

(**) Taşınmazların kullanım alanları Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ve WEB Tapu sisteminde incelenen onaylı mimari projeleri üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Taşınmazların projedeki kullanım alanları "141. Açıklamalar" bölümündeki tabloda yer almaktadır.

14. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- Elexia Levent Projesi 1068,72 m² yüzölçümlü 6087 ada 13 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup sanayi ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazların çevresinde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren betonarme binalar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar imar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır.
- Projenin geliştirmesi; Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yapılmaktadır.
- Parselin amorf şeklinde dikdörtgen formuna yakın bir geometrik yapısı bulunmakta olup Harman Sokak'a 24 m., Çakmak Caddesi'ne 24 m., Arka Sokak'a 57 m. ve Azelya Sokak'a 62 m. dir.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

Elexia Levent 1 Projesi:

- Elexia Levent Projesi 1 adet ayrı blokta, konut ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.
- Elexia Levent Projesi dahilinde 143 adet daire ve 4 adet iş yeri olmak üzere 146 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 1+1, 2+1 konut tipleri mevcut olacaktır.
- Mimari projesine göre binanın; 6. bodrum katında su deposu, tesisat hacmi, kazan dairesi, asansör holü, 2 adet yangın merdiveni ve otopark hacimleri, 5-4-3-2. bodrum katlarında otopark hacmi mevcuttur. 1. bodrum katında 2 adet tesisat hacmi, bay ve bayan WC hacimleri, sığınak hacmi, zemin katında 2 adet dükkan ve 1 adet dükkana ait depo, 1. normal katında 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet dükkan ve daireler, 2. normal katında 1 adet dükkan ve daireler, normal katlarında daire yer almaktadır.
- Değerleme konusu 6087 ada 13 parsel üzerinde inşai çalışmaları devam eden yapının kat irtifakı kurulmuştur.
- Ekspertiz tarihi itibarıyla taşınmazların inşaat seviyesi yaklaşık %76,25 seviyesindedir.
- Rapor konusu 14 adet bağımsız bölümün genel özellikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DAİRE TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (M2)	TERAS	MİMARİ PROPORSİYON
1	1+1	39,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
10	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
11	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
12	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
33	1+1	39,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
40	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
80	2+1	49,40	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, 2 Adet Oda ve Banyo + WC
81	2+1	47,20	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, 2 Adet Oda ve Banyo + WC
97	1+1	34,60	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
117	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
118	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
130	1+1	34,80	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
131	1+1	34,60	YOK	Antre, Salon, Mutfak Nişi, Oda ve Banyo + WC
141	Dubleks 2+1	81,20	6	Antre, Salon, Mutfak Nişi, 2 Adet Oda, 2 Adet Banyo + WC ve Açık Teras

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı, - Önemli bir kavşak noktasında yer alması, - Parsel üzerinde yer alan sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Reklam kabiliyeti, - Ticari alanları mevcudiyeti, - Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılabilir bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- İnşaatın devam ediyor olması, - Mahalle kültürünü oluşturan 4-5 katlı bitişik nizam konutların içinde yer alması.
Fırsatlar	Tehditler
- Metro hattına yakın olması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

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

17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele 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 yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

18. FİYATLANDIRMA

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

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

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

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Bölgede yer alan benzer projeler:

LEVENT LİFE REZİDANS	
	
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 154	
ARSA ALANI: 950	
BLOK ADEDİ: 2	
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1	
Proje bünyesinde 154 adet konut birim bulunmaktadır. Kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi ve sosyal tesis alanları gibi donatılar mevcuttur.	

İSTANBUL INN LEVENT	
	
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 130	
ARSA ALANI: 1600	
BLOK ADEDİ: 1	
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1	
Proje bünyesinde 130 konut bulunmaktadır. Kapalı otopark, fitness merkezi, sauna gibi donatılar mevcuttur.	

ALYA TERAS	
	
KONUT ADEDİ:	129
ARSA ALANI:	1000
BLOK ADEDİ:	1
DAİRE SEÇENEKLERİ:	1+1, 2+1
Proje bünyesinde 129 konut bulunmaktadır. Kapalı otopark, fitness merkezi, sauna gibi donatılar mevcuttur.	

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 244 15 40

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binanın 12. katında yer alan 90 m² kullanım alanlı daire 2.950.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 32.778,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 242 17 83

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binanın 12. katında yer alan 112 m² kullanım alanlı daire 3.490.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 31.161,-TL/m²)

3-Emsal: Sahibi - SATILIK - 212 282 80 37

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binanın 3. katında yer alan 90 m² kullanım alanlı daire 2.100.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 23.333,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 806 03 87

Değerleme konusu taşınmazlar le aynı binanın 13. katında yer alan 79 m² kullanım alanlı daire 1.950.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 24.684,-TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 217 57 77

BLN Levent Projesinde 3. katta yer alan 65 m² kullanım alanlı daire 1.650.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 25.385,-TL/m²)

6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 293 93 64

Değerleme konusu taşınmazlar le aynı binanın 8. katında yer alan 75 m² kullanım alanlı daire 1.820.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 24.267,-TL/m²)

7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 320 25 75

BLN Levent Projesinde 11. katta yer alan 70 m² kullanım alanlı daire 2.100.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 23.333,-TL/m²)

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					27.740
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	32.778	-10%	90	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	34.417
Emsal 2	31.161	-10%	112	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	32.719
Emsal 3	23.333	-10%	90	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	24.500
Emsal 4	24.684	-10%	79	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	25.918
Emsal 5	25.385	-10%	65	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	26.654
Emsal 6	24.267	-10%	75	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	25.480
Emsal 7	23.333	-10%	90	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	24.500

Emsaller yakınındaki benzer nitelikli projelerden 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 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre "Elexia Levent Projesi" bünyesinde yer alan rapor konusu 14 adet bağımsız bölümün mevcut tamamlanma seviyesi ve tamamlanması durumundaki değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuş olup bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri rapor ekindeki tabloda mevcuttur.

AÇIKMALA	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ İTİBARIYLA TOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)
14 Adet Bağımsız Bölüm	8.358.400	13.060.000

Kiralık Konut Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 2212 324 01 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer 10 katlı binanın 1. normal katında yer alan 50 m² kullanım alanlı daire 4.500,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 90,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 324 24 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer 15 katlı binanın 5. normal katında yer alan 50 m² kullanım alanlı daire 4.400,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 88,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 2533 578 73 79

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer 15 katlı binanın 6. normal katında yer alan 120 m² kullanım alanlı daire 12.0000,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 100,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 279 80 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer 10 katlı binanın 3. normal katında yer alan 70 m² kullanım alanlı daire 6.000,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 85,-TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 280 86 55

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer 10 katlı binanın 4. normal katında yer alan 65 m² kullanım alanlı daire 6.250,00 TL bedelle kiralıktır. (~ 96,-TL/m²)

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				97
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	90,00	-10%	50	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	95
Emsal 2	88,00	-10%	50	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	92
Emsal 3	100,00	-10%	120	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	105
Emsal 4	85,71	-10%	70	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	90
Emsal 5	96,15	-10%	65	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	101

Emsaller yakınındaki benzer nitelikli projelerden 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.

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların mevcut tamamlanma oranı itibarıyla toplam değeri **8.358.400,-TL**; tamamlanması durumundaki değeri ise **13.060.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

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

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	14	569,40	52.660,00	631.920,00

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Yönetim planı beyanı yasal bir zorunluluk olup taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır.

Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. arasında Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi bulunmakta olup tapu kayıtlarında işlenmediği görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurumu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin 26. Maddesi'nde "ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, ön alım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Bu maddeye istinaden satış vaadi sözleşmesinin tapu tescil ettirilmesi gerekmektedir. Ancak GYO yetkilileri "Zincir Gayrimenkul'ün geliştirdiği projede arsa sahiplerinin tümünün arsa paylarını henüz devretmemesi nedeniyle GYO ile Zincir arasında imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tapuya tescil edilmemiş olup, arsa sahiplerinin tapu devirlerini gerçekleştirmesine müteakip gerekli işlem tesis edilecektir." şeklinde bir açıklama yapmışlardır. Ek sözleşme rapor ekinde yer almaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanları eski yapılara ait olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan "Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır" beyanı devredilebilirliğini etkilememektedir.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için bu madde kullanılmamıştır.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Yapı Ruhsatı mevcut olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuş, kat irtifakı kurulmuş olup, inşaat devam etmektedir.

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

Taşınmazların yer aldığı proje için 27.07.2020 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup inşaatı devam etmektedir.

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

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

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

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

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

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

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Levent Elexia projesinde yer alan 14 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

A. Halihazır durumları itibarıyla arsa payları dahil toplam değeri için;

8.358.400,-TL (Sekizmilyonüçyüzellisekizbindört yüz Türk Lirası);

(8.358.400,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) $\approx$ **627.000,-USD**)

(8.358.400,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) $\approx$ **554.000,-Euro**)

B. Tamamlanmaları durumunda arsa payları dahil toplam değeri için ise;

13.060.000,-TL (Onüçmilyonaltmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(13.060.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) $\approx$ **980.000,-USD**)

(13.060.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) $\approx$ **866.000,-Euro**)

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

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin (14 adet bağımsız bölümün) halihazır durumuyla KDV dahil değeri 8.441.984,-TL; tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 13.190.600,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları ve proje
- İmar Yazısı ve Paftası
- Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- İnşaat Seviye Tablosu
- Takbis Belgeleri ve Tapu Suretleri
- Satış Vadi Sözleşmesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)