



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt/ İSTANBUL

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1327

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	12
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	13
11.1.	İMAR DURUMU	13
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	15
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	17
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	17
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	17
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	19
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	19
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
12.2.1.	İSTANBUL İLİ	21
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ.....	23
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	24
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	26
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	30
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	36
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	36
13.	AÇIKLAMALAR	37

14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
15.	DEĞERLENDİRME	40
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	40
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	41
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	42
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	43
17.	FİYATLANDIRMA	44
17.1.	ARSANIN DEĞERİ	44
17.2.	PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ.....	51
17.2.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	51
17.3.	PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ	54
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	57
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	57
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	57
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	57
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	58
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..	58
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	59
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	59
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	59
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	59
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	59
18.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	59
18.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	60
19.	SONUÇ	61

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	YeşilkentMah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 4 Sitesi, No:48, 2945 Ada 72 (Eski 59) nolu Parsel <u>Esenyurt/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 442 – 2022/083 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel ve üzerinde yer alan inşai yatırımlar
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2945 Ada 72 (Eski 59) nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki inşa halindeki "İnnovia 4" projesinin mevcut inşai seviyesiyle ve tamamlanması durumundaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne ait hissenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 4 PROJESİNİN YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN ARSA DEĞERİ	1.064.335.000,-TL
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENTMAHALLESİ 2945 ADA 72 (ESKİ 59) PARSELDE YER ALAN INNIOVIA 4 PROJESİNİN YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	5.130.227.000,-TL
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENTMAHALLESİ 2945 ADA 72 (ESKİ 59) PARSEL ÜZERİNDEKİ YER ALAN INNIOVIA 4 PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ	9.196.119.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 4 Sitesi, No:48, 2945 Ada 72 (Eski 59)nolu Parsel Esenyurt/İSTANBUL			
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 442 – 2022/083 no ile			
MÜŞTERİ NO	442			
RAPOR NO	2022/1327			
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022			
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023			
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki inşa halindeki “İnnovia 4” projesinin mevcut inşai seviyesiyle ve tamamlanması durumundaki Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ’ne ait hissenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.			
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.			
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ-Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030			
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	RAPOR TARİHİ	08.01.2016	08.01.2021	30.12.2021
	RAPOR NUMARASI	2016/1950	2020/1241	2021/1753
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	506.180.000	1.280.420.000	2.126.862.00

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,-TL
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	%87,06
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-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 değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1598762/2349755) Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (372228/2349755)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2945
PARSEL NO	72
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	117.487,75 m ²
YEVMIYE NO	121475
CİLT NO	553
SAHİFE NO	54849
TAPU TARİHİ	16.12.2022

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

Beyanlar Hanesinde:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Satış işlemleri çalışma bitinceye kadar durdurulması) (28.02.2022 tarih, 18970 yevmiye)
- Diğer (Konusu: ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 20/12/2010 Sayı: 2724 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH (30.06.1994 tarih, 3577 yevmiye)
- Diğer (Konusu: BİZZAT GELMEDEN İŞLEM YAPILMAYACAKTIR:) Tarih: 10/10/2018 Sayı: 102805 (10.10.2018 tarih, 61133 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Veraset ve İntikal Vergisi İlişği Kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (07.04.2021 tarih, 32962 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Esbender senemin veraset vergi ilişği kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (13.04.2021 tarih, 34623 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Veraset ve İntikal Vergisi İlişği Kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (07.04.2022 tarih, 33727 yevmiye)

- Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- B.TAŞINMAZIN TAMAMINDA 2.178 M2 VE 2.313 M2LİK KISIMLARDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

- M:301 M2LİK KISIMDA TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Rehinler Hanesinde:

- OYAK BANK A.Ş. lehine 1/0 dereceden 13000.00 TL bedelle 04.07.2005 tarih, 10999 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- ÖZGÜRKENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 3439000000.00 bedelle 30.01.1996 tarih, 737 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 278200000.00 bedelle 07.03.1996 tarih, 1414 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- AKBANK T.A.Ş. lehine 1/0 dereceden 22500.00 TL bedelle 07.12.2009 tarih, 32491 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 20000000000.00 bedelle 29.03.2004 tarih, 4094 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 2189200000.00 bedelle 06.03.1996 tarih, 1391 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- METİN DAL : KEREM lehine 2/0 dereceden 70000.00 TL bedelle 08.02.2006 tarih, 1722 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 155000000.00 bedelle 28.05.1996 tarih, 4147 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 23734.50 ETL bedelle 21.11.2005 tarih, 19609 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- ÖZGÜR KENT İNŞAAT TAAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 49750000.00 ETL bedelle 29.01.1996 tarih, 722 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 360000000.00 TL bedelle 22.04.2021 tarih, 37705 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 80000000.00 TL bedelle 28.06.2021 tarih, 56952 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 612000000.00 TL bedelle 26.04.2016 tarih, 27581 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

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

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

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 2945 ada 72 nolu parselin GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

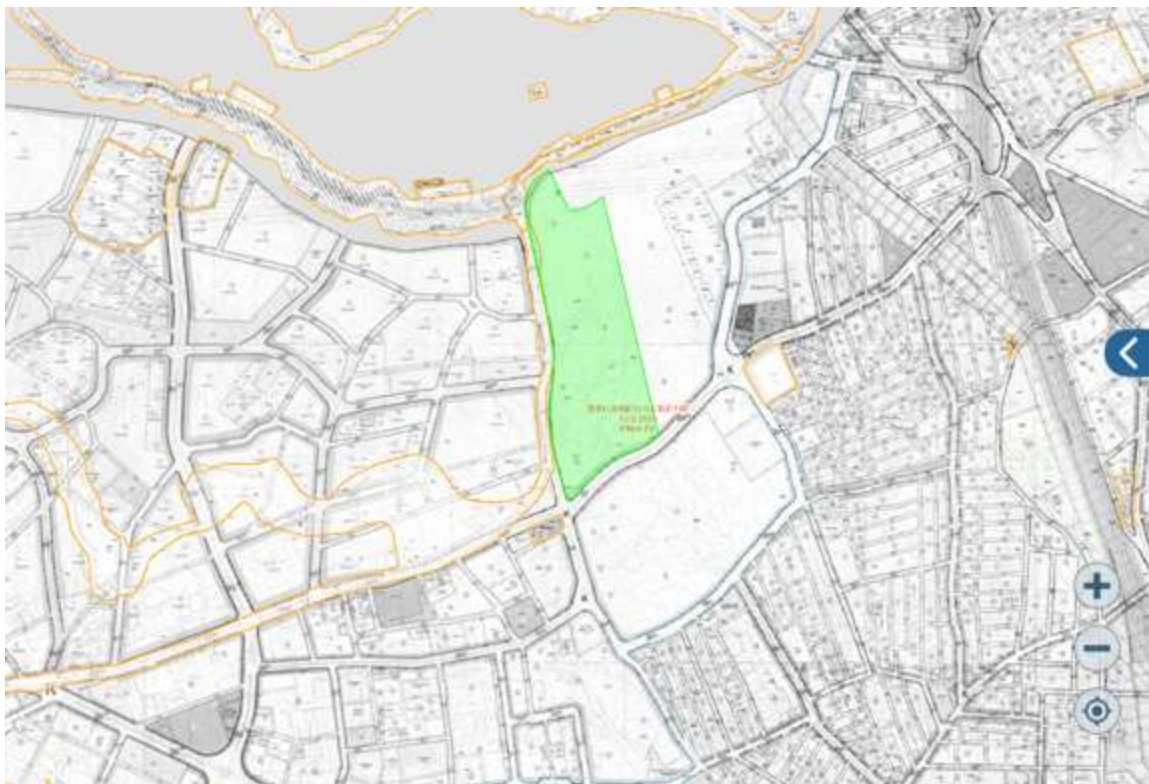
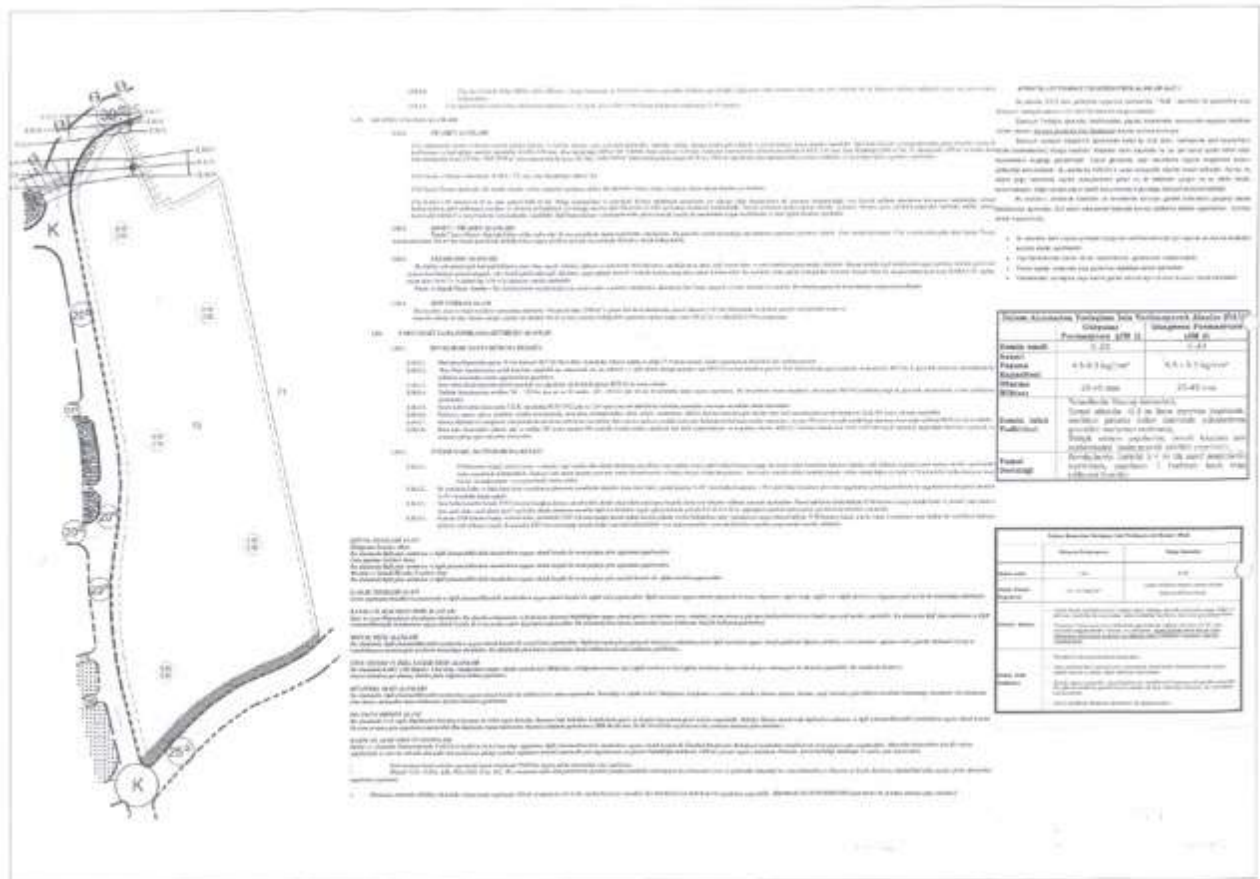
11. BELEDİYE İNCELEMESİ

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 **KAKS: 2,50; TAKS: 0,40** yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut" Alanında kalmaktadır.

Plan Notları:

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



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

RUHSAT VERİLİŞ AMACI	TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
ESKİ RUHSATLAR								
Yeni Yapı	10.05.2010	2010/10250	8 Blok	1.006.832,34	30-31	9610	Konut + Dükkan	5/A
Tadilat	7.08.2012	2012/14866	22 BLOK	698.999,95	31	5535	Konut + İş Yeri	5/A
Tadilat	27.03.2014	2018/10256		749.563,67	33	6874	Mesken + Dükkan + Otel	5/A
GÜNCEL RUHSATLAR								
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A Çarşı	2.647,07	2	6	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A1	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A2	41.273,56	31	416	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A3	27.574,36	30	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A4	28.573,37	30	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A5	27.574,36	30	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A6	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	31.12.2016	2016/31801	A7	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A8	29.799,17	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A9	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	A10	41.186,74	31	416	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	B Çarşı	4.189,58	2	28	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	B1	33.335,04	31	305	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	B2	33.335,04	31	305	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	C Çarşı	1.167,64	2	3	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	C1	54.424,05	33	507	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	C2	51.334,00	33	327	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	C3	58.365,51	33	360	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	D Çarşı	1.869,29	1	24	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	D	96.145,96	43	943	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	E Çarşı	47,58	1	1	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	F Çarşı	9.588,86	5	82	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	F1	41.025,55	27	429	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	F2	40.669,15	27	429	Mesken	5/A
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	G Çarşı	5.213,86	3	30	Ofis + İş Yeri	3/B
Tadilat	30.12.2016	2016/31801	H Çarşı	15.903,22	2	1	Ofis + İş Yeri	3/B
TOPLAM				770.432,44		6828		

RUHSAT VERİLİŞ AMACI	TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A Çarşı	2.647,07	2	6	Ofis + İş Yeri	3/B
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A1	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A2	41.273,56	31	416	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A3	27.574,36	30	277	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A4	28.573,37	30	277	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A5	27.574,36	30	277	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A6	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A7	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A8	29.799,17	31	277	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A9	31.297,37	31	277	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	A10	41.186,74	31	416	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	B Çarşı	4.189,58	2	28	Ofis + İş Yeri	3/B
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	B1	33.335,04	31	305	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	B2	33.335,04	31	305	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	C Çarşı	1.167,64	2	3	Ofis + İş Yeri	3/B
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	C1	54.424,05	33	507	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	C2	51.334,00	33	327	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	C3	58.365,51	33	360	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	D Çarşı	1.869,29	1	24	Ofis + İş Yeri	3/B
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	D	96.145,96	43	943	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	E Çarşı	47,58	1	1	Ofis + İş Yeri	3/B
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	F Çarşı	9.588,86	5	82	Ofis + İş Yeri	3/B
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	F1	41.025,55	27	429	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	F2	40.669,15	27	429	Mesken	5/A
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	G Çarşı	5.213,86	3	30	Ofis + İş Yeri	3/B
İsim Değişikliği	30.12.2022	2022/589	H Çarşı	15.903,22	2	1	Ofis + İş Yeri	3/B
TOPLAM				770.432,44		6828		

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

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

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmaz Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 16.12.2022 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

Rapora konu taşınmaz Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. mülkiyetine 16.12.2022 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

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 **KAKS:** 2,50; **TAKS:** 0,40 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Konut" Alanında kalmaktadır.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede 2945 ada 59 parsel 16.12.2022 tarihli imar işlemi ile 2945 ada 72 parsel olarak güncellenmiştir.

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

Blokların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesi 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.

Yapılan incelemede 30.12.2022 tarih ve 2022/589 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı düzenlenmiş olup yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

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

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

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent (Tapuda Esenyurt) Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu 2945 ada (eski 59) 72 parsel üzerinde inşa edilmekte olan İnnovia 4 Projesi'dir.

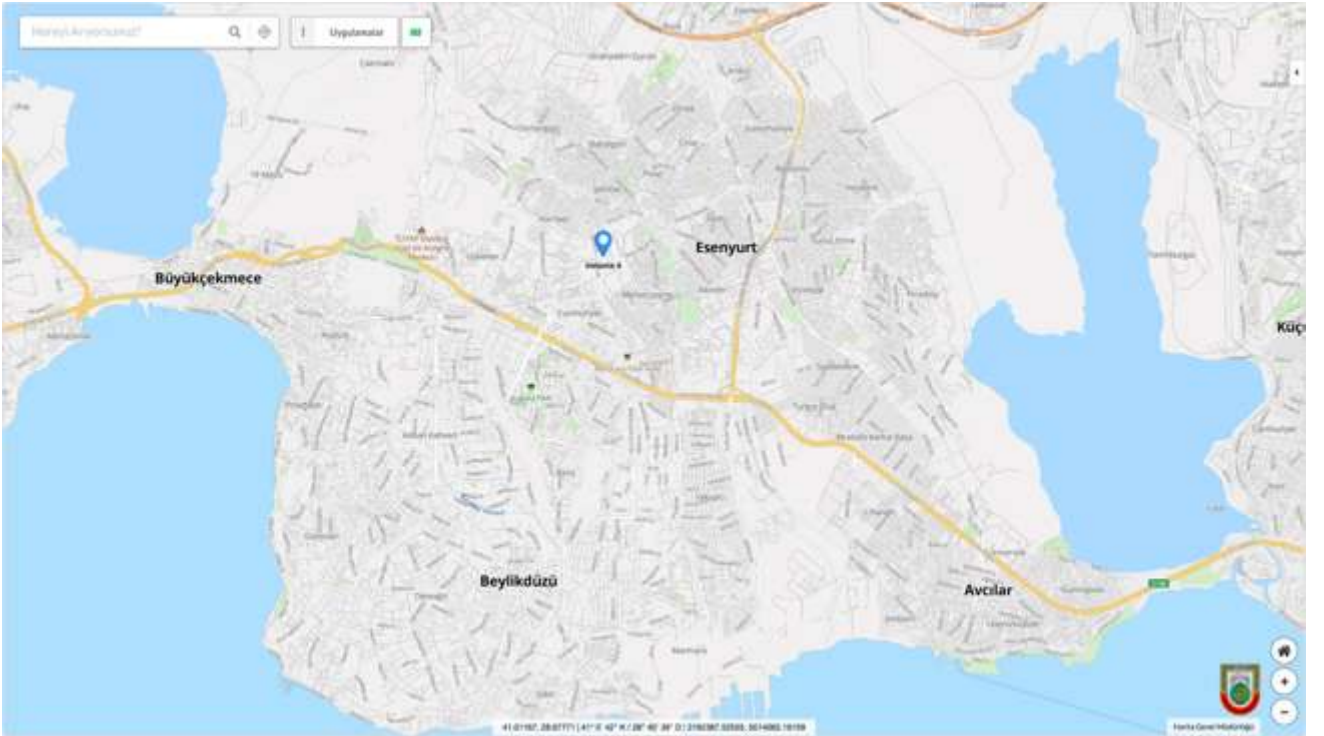
İnnovia 2 karşısında, İnnovia 3 yakın ve New Rezidans karşısında yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 3 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, Fi Tower Sitesi, Reyap Hastanesi, Esenyurt İmam Hatip Ortaokulu, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Ahmet Keleşoğlu İlkokulu gibi noktalar bulunmaktadır.

Geçmiş dönemde düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede İnnovia 1 Sitesi, İnnovia 2 Sitesi, İnnovia 3 Sitesi, FlyGarden Sitesi, New Rezidans, Önay Life Rezidans, Karden Avenue Rezidans ve Eviva Rezidans gibi çok sayıda prestijli proje yer almaktadır.

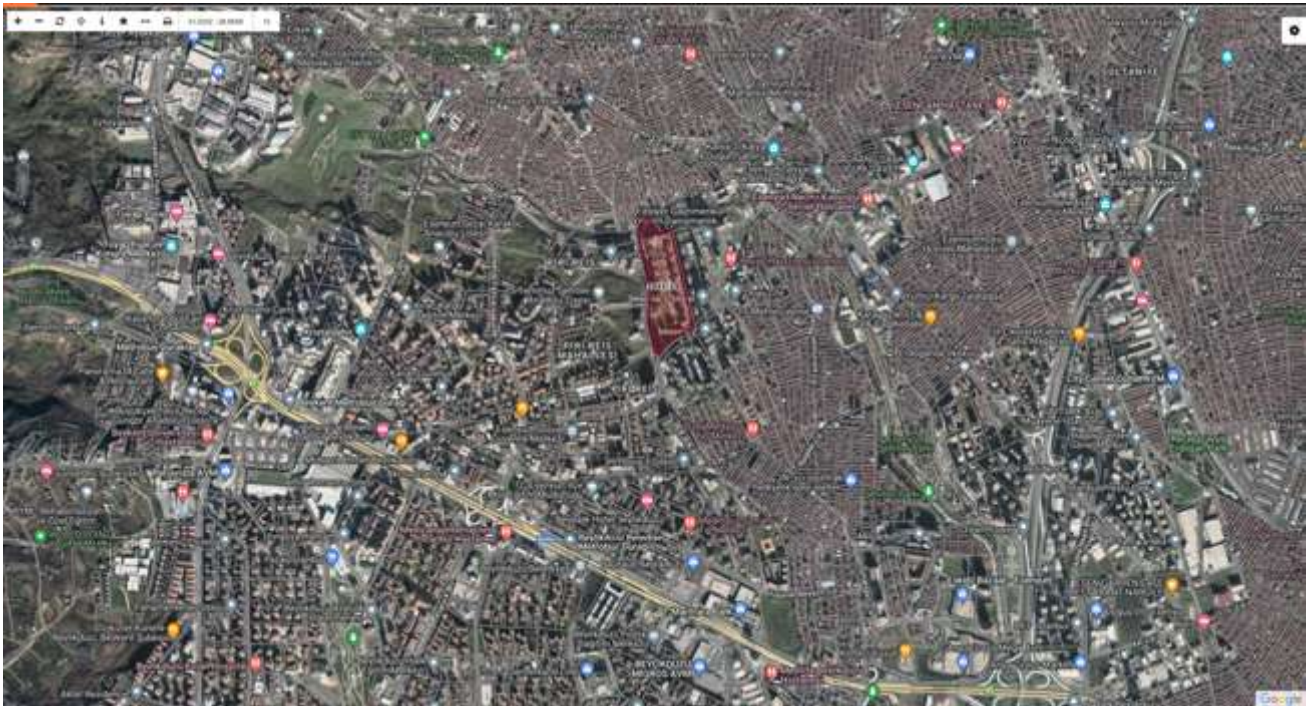
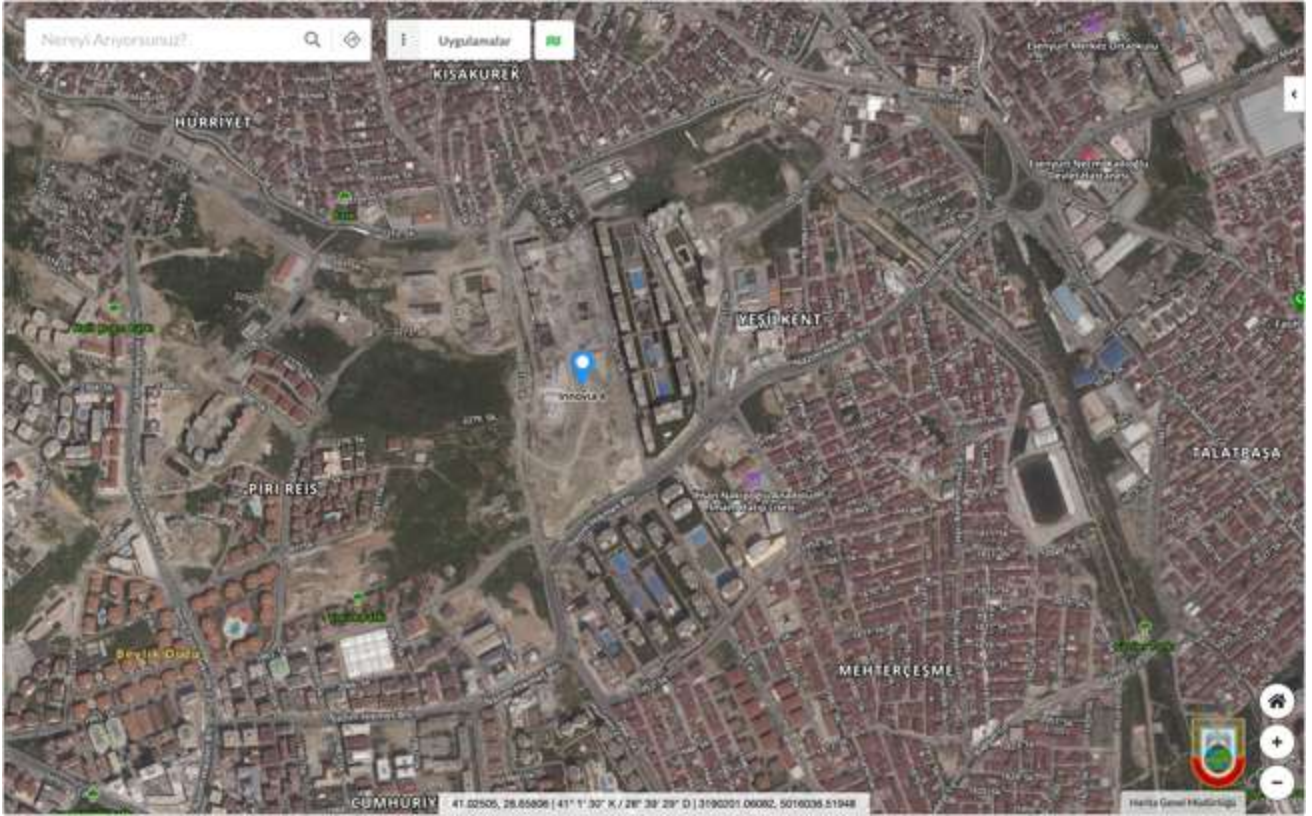
Taşınmazın ulaşım bağlantısı E-5 Karayolu Bizim Kent Köprüsü Kavşağı ve E-5 Karayolu Haramidere Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

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

Taşınmaz E-5 (D100) Karayolu'na 500m., Avcılar'a 6,5km., Büyükçekmece'ye 7km., Atatürk Havalimanı'na 17 km. (kuş uçuşu) mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi



Uydu Krokileri

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.

2021 yılı itibarıyla nüfusu 15.840.900 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. Esenyurt İlçesi

Büyükçekmece İlçesi'nin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç 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. 2021 yılı nüfus sayımı verilerine göre 977.489 nüfus bulunmaktadır.

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. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımlarının 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, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

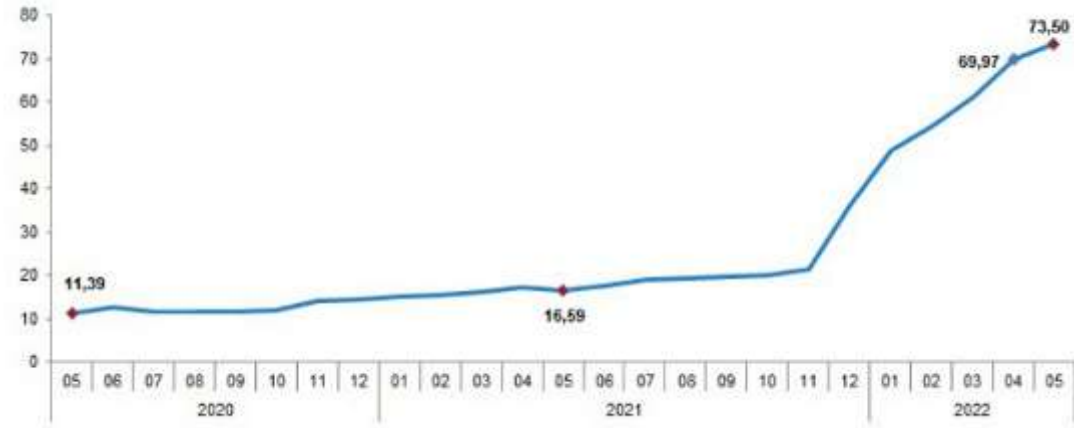
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. 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 %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

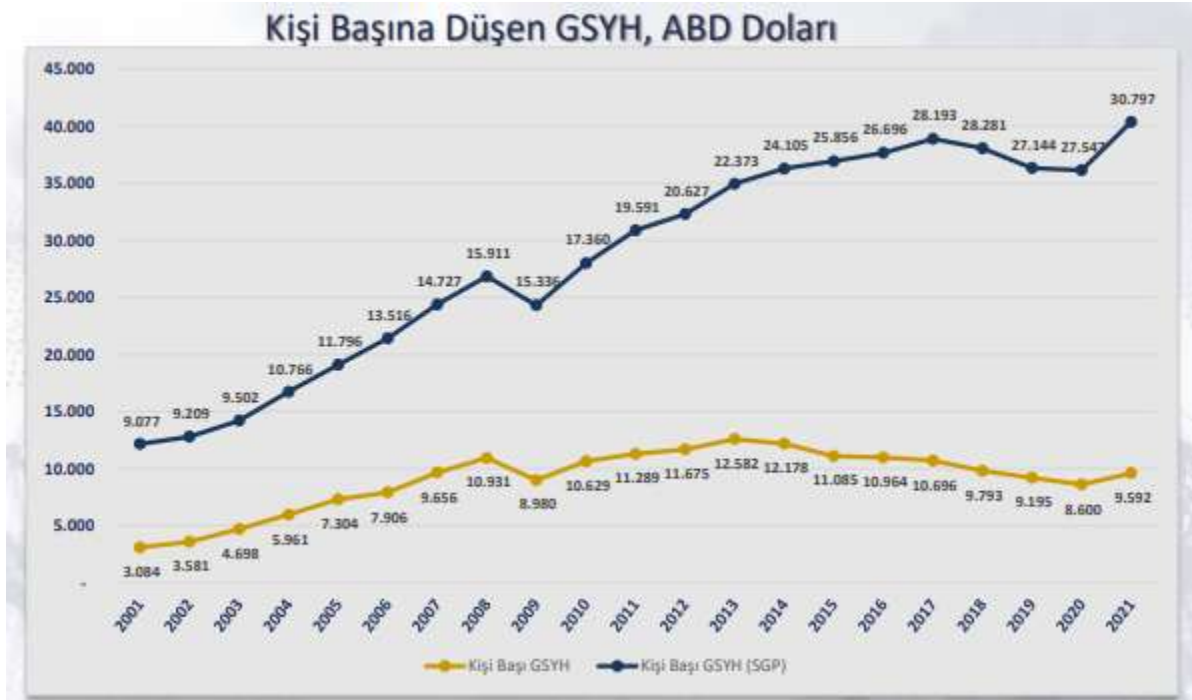


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretnmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

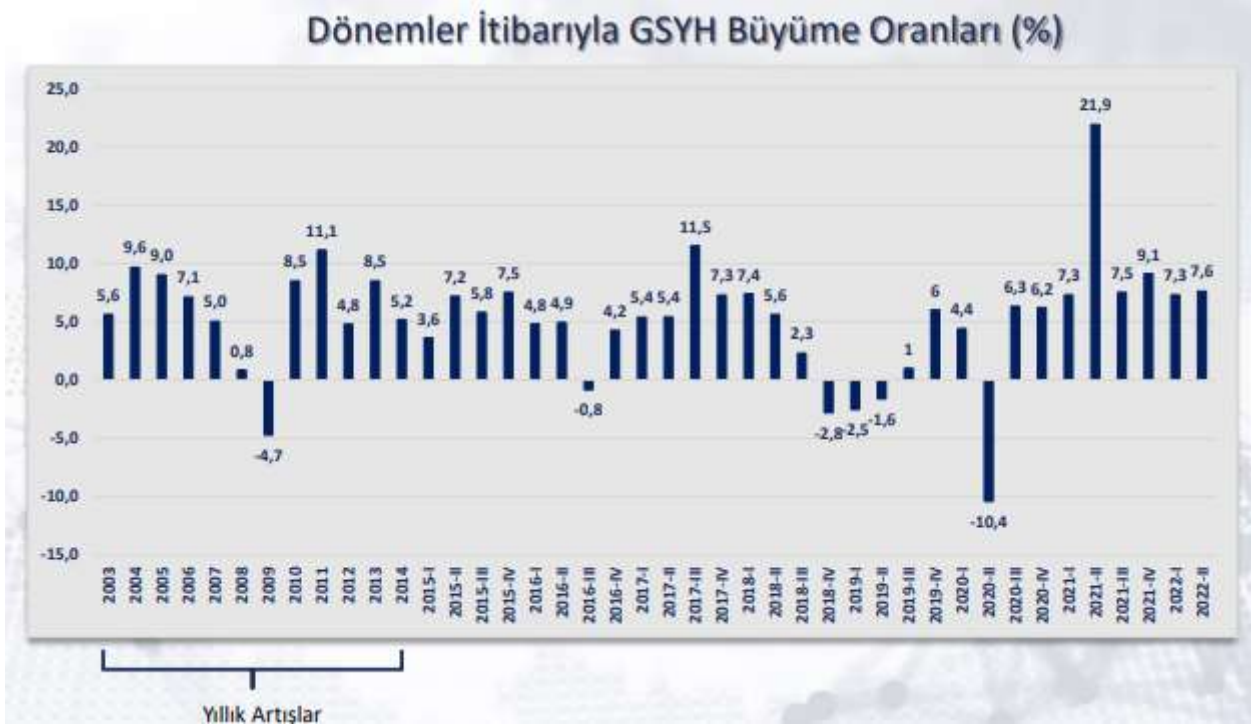
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜÇÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	35,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

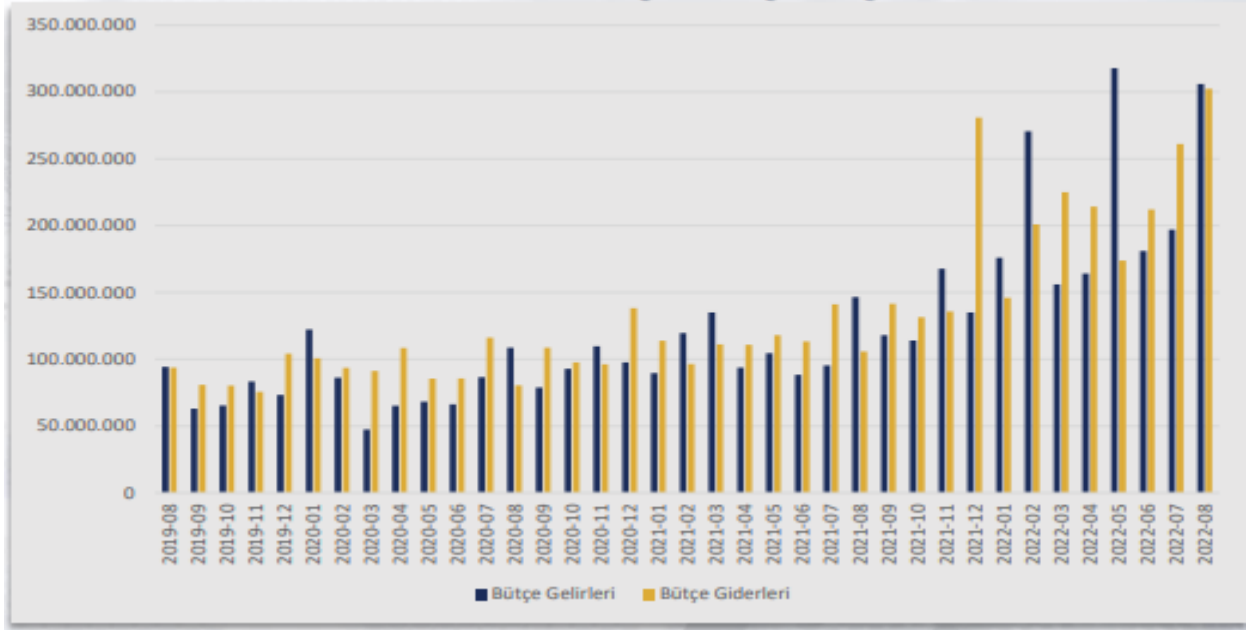
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

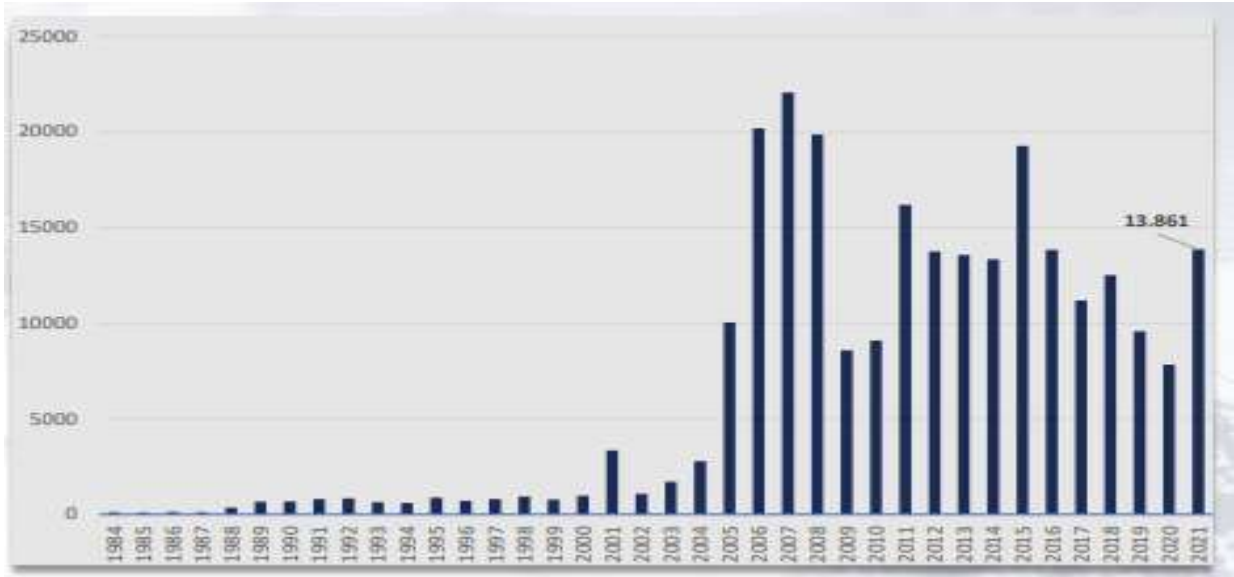
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

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

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

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

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

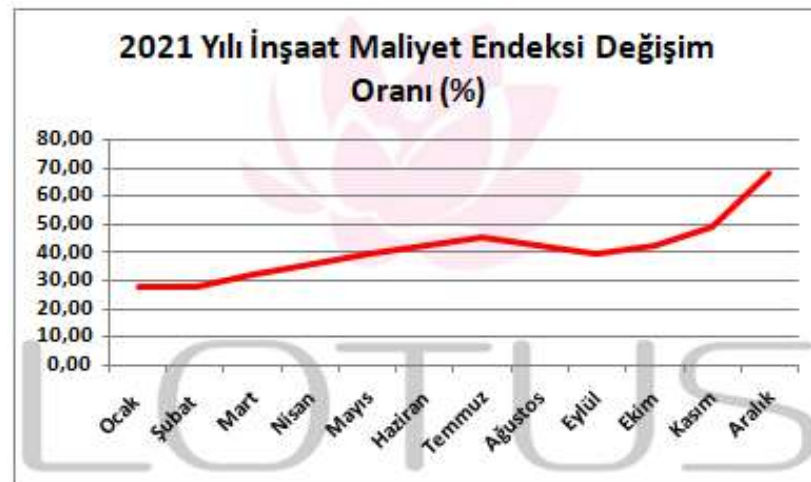
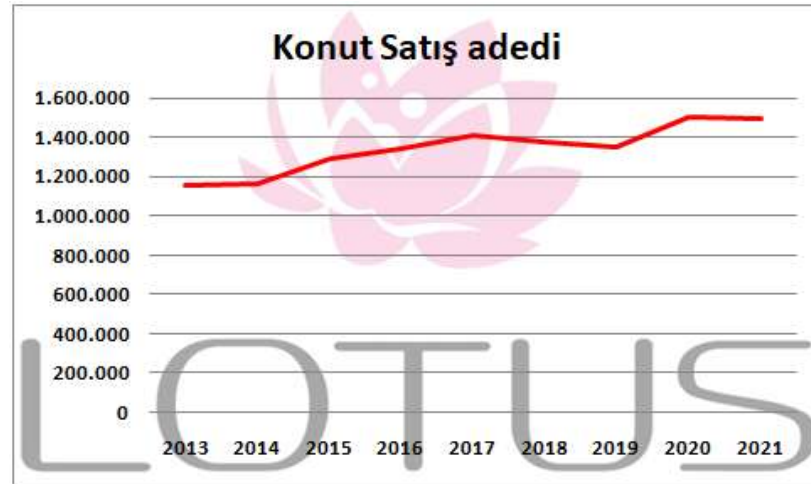
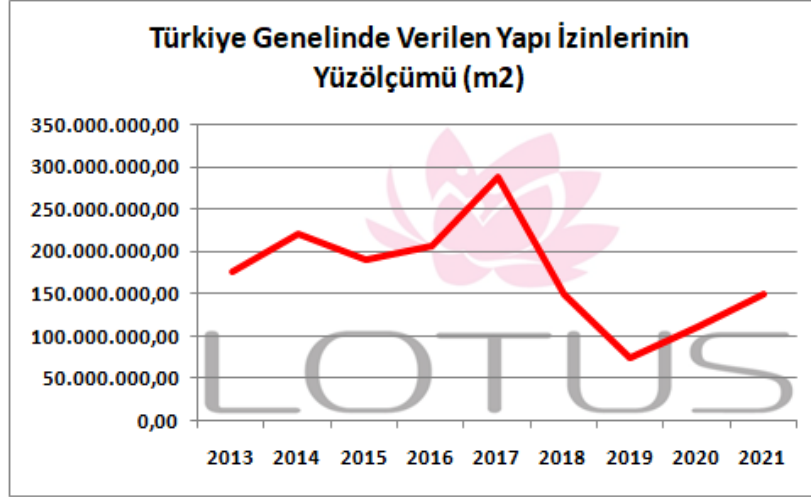
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

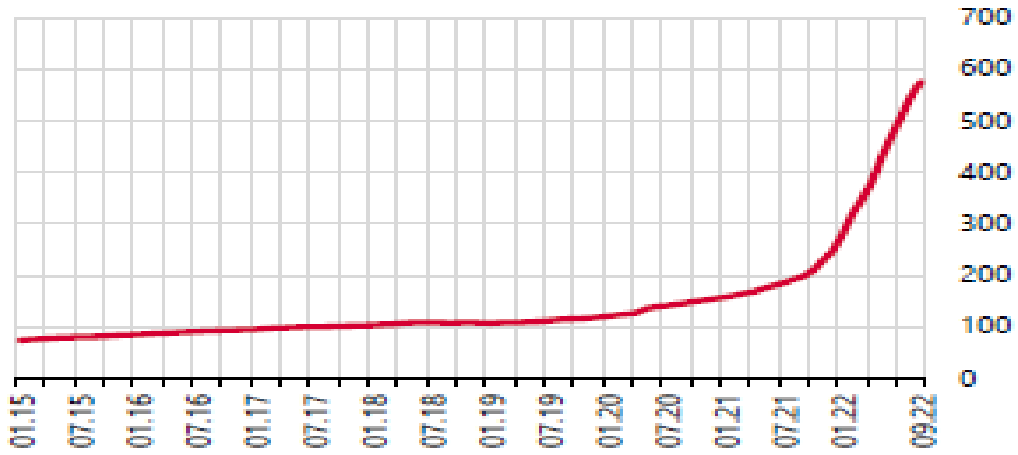
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya 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. 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 fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

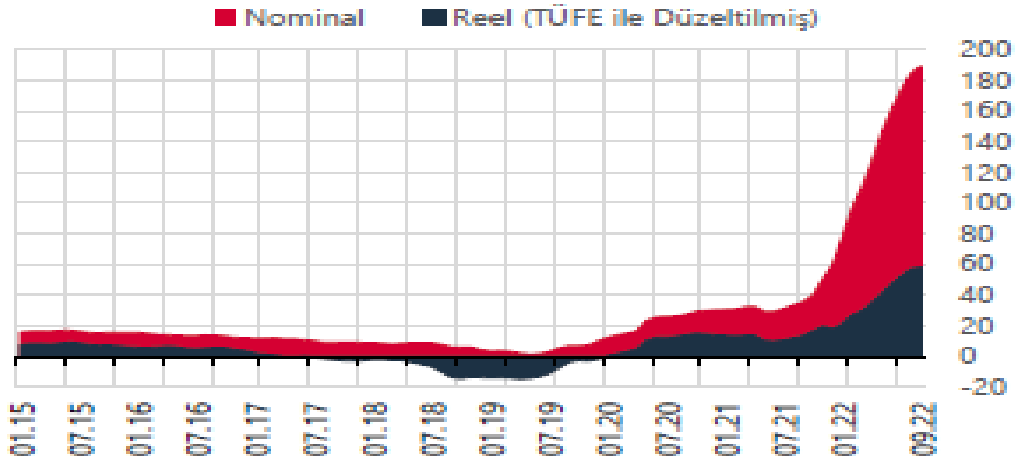
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	507,6 (%173,8)	540,2 (%172,8)	501,1 (%174,6)	13936,2 ₺
	470,6 (%200,1)	511,5 (%208,9)	471,3 (%202,1)	22590,0 ₺
	490,1 (%181,0)	607,4 (%192,4)	481,8 (%182,2)	9944,6 ₺
	515,4 (%162,2)	541,3 (%170,1)	506,8 (%160,6)	16231,1 ₺

Temmuz 2022 Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

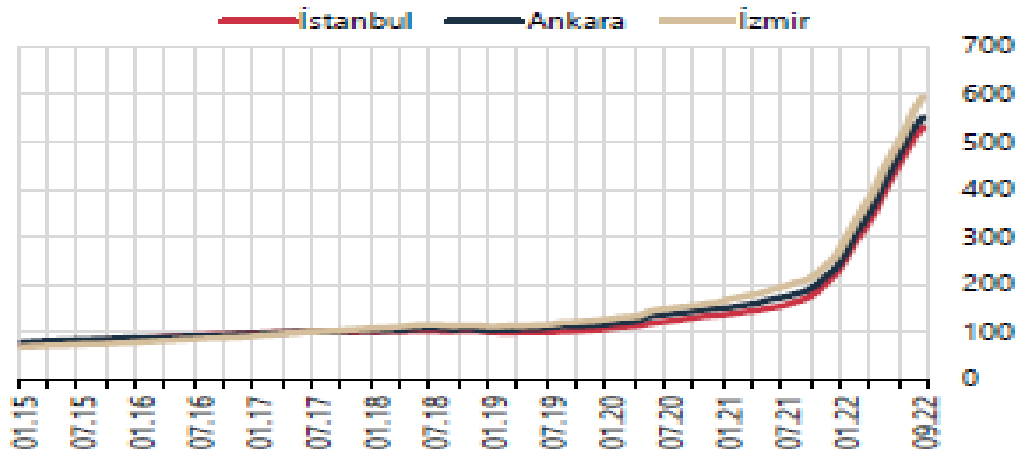
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

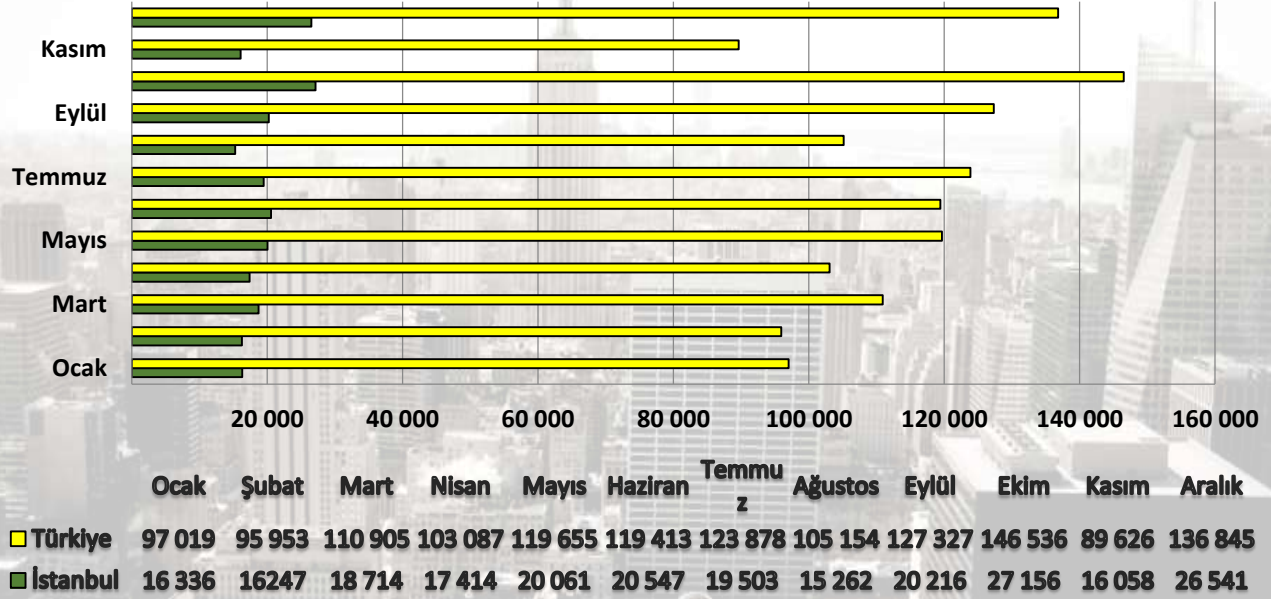


Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)

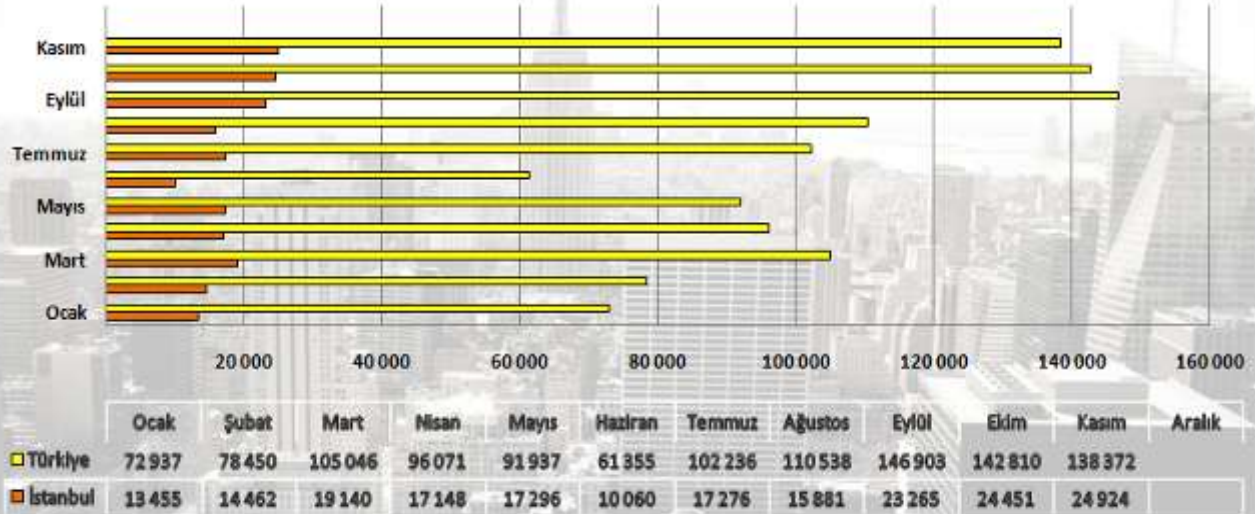


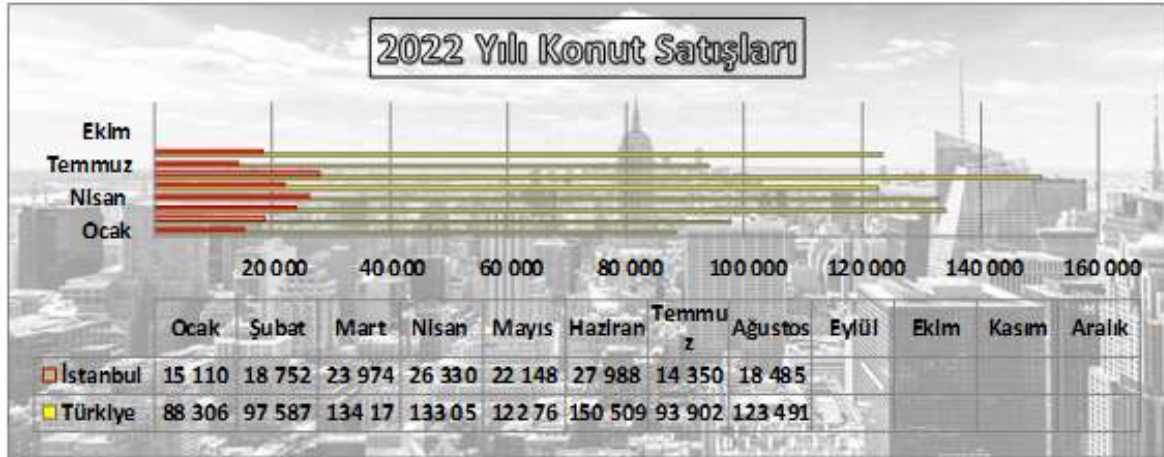
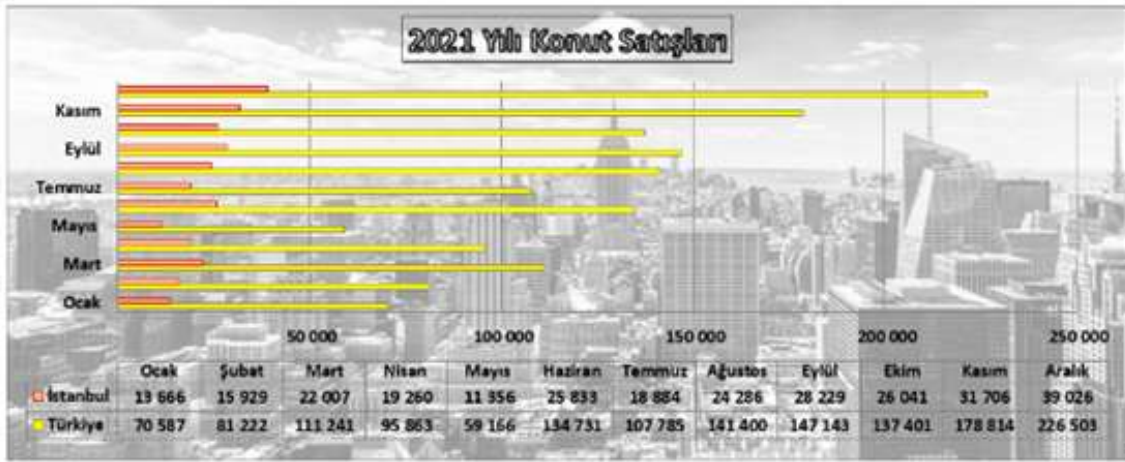
Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

2018 yılı konut satışları



2019 yılı konut satışları





Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

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

13. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- İnnovia4 Projesi 117.487,75 m² yüzölçümlü 2945 ada 72 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parselin amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup Nazım Hikmet Bulvarı cephesi yaklaşık 207 mt., 2073. Sokak cephesi yaklaşık 687 mt. ve 595. Sokak cephesi yaklaşık 96 mt. dir.
- Parselin Nazım Hikmet Bulvarı, 2073. Sokak ve 595. Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları panellerle çevrilmiştir.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde İnnovia 4 projesi inşaatı devam etmemektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

İnnovia 4 Projesi:

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

- Değerleme tarihi itibarıyla blokların inşaat seviyeleri farklılık göstermektedir. Genel İnşaat seviyesi %50 mertebesinde.

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

- Yeşil GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgilere göre proje bünyesindeki konutların toplam satılabilir alanı 529.567,48 m², ticari ünitelerin toplam satılabilir alanı ise 28.371,28 m²dir.
- Projenin Nazım Hikmet Bulvarı, 2073. Sokak ve Site iç cephesinde çarşı ve meydan alanı bulunmakta olup cadde ve sokak cepheli dükkânlar, cadde ve sokak üzerinde bağımsız girişleri bulunmaktadır. Halka açık olan dükkân kısımlarında rekreasyon alanı tasarlanmıştır.
- Projedeki daire tipleri ve brüt pazarlanan alanları aşağıda liste halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M2)
1+1	34 - 83
2+1	59 - 127
3+1	109 - 138

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

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

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

GENEL TOPLAM	770.432,44
--------------	------------

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut durumda olduğu gibi üzerinde imar durumuna uygun olarak yapı ruhsatlarına uygun bir konut+dükkan projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı, - Önemli bir kavşak noktasında yer alması, - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Reklam kabiliyeti, - Ticari alanların (cadde dükkânları) mevcudiyeti, - Yapı ruhsatlarının bulunması, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- İnşaatın henüz tamamlanmamış olması, - Kat irtifakının henüz kurulmamış olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Projenin Metrobüs Hattına yakın olması, - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması, - Cadde dükkânlarının bölgeye getireceği hareketlilik.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç

duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- 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
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

17. FİYATLANDIRMA

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

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

17.1. Arsanın değeri

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklik)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Bölgede yer alan benzer projeler:

İNNOVIA 1



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ:1073

ARSA ALANI: 58.240,13

BLOK ADEDİ: 7

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 1073 adet konut bulunmaktadır. Açık/Kapalı otopark, açık yüzme havuzu, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi vesosyal 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 3682konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

İNNOVIA 3



KONUT ADEDİ:3293

ARSA ALANI: 26.000

BLOK ADEDİ:10

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+0, 1+1, 2+1, 3+1

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

1-Emsal: Sahibinden – SATILIK – 0 533 455 88 **

Taşınmaza yakın mesafede yer alan 2945 ada 98 nolu parselin 229 m²'lik hissesi 4.300.000,-TL bedelle satılıktır. (18.777,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 0 212 279 70 44

Taşınmazın yer aldığı bölgede Gökevler Mahallesi sınırlarında yer alan, konut+ticari imarlı (hmax: 12,50, E: 1,00) 3.984 m² yüzölçümlü 1059 ada 7 nolu parsel 62.500.000,-TL bedelle satılıktır. (15.688,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 0 212 873 38 73

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, konut imarlı (E: 2,00) 5.000 m² yüzölçümlü parsel 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. (13.000,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 0 212 909 43 23

Esenyurt Devlet Hastanesi'ne yakın mesafede yer alan, konut imarlı (E: 2,00) 5.000 m² yüzölçümlü 1389 ada 1 nolu parsel 65.000.000,-TL bedelle satılıktır. (11.665,-TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 0 216 349 49 49

Taşınmaza yakın mesafede Piri Reis Mahallesi sınırlarında yer alan, konut alanı imarlı (hmax: 12,50, E: 1,00) 9.450 m² yüzölçümlü 1022 ada 3 nolu parselin 4.725 m²'lik kısmı 39.500.000,-TL bedelle satılıktır. (8.360,-TL/m²) (Halihazırda 12. İdare Mah. 19.01.2018 tarih ve 2015/1587 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı bulunmaktadır.)

Emsal Analizi (Satılık Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum/ Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			117.487,75		Konut (E: 2,50)					10.800
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Lejant	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	18.777	-15%	229	-30%	Konut (E: 2,50)	0%	Benzer	0%	-45%	10.328
Emsal 2	15.688	-15%	3.984	-10%	Konut+Tic (E 1,00)	25%	İyi	-20%	-20%	12.550
Emsal 3	13.000	-15%	5.000	-10%	Konut (Emsal 2,00)	10%	İyi	-5%	-20%	10.400
Emsal 4	11.665	-15%	5.572	-10%	Konut (Emsal 2,00)	10%	Benzer	0%	-15%	9.916
Emsal 5	8.360	-15%	4.725	-10%	Konut + Tic Emsal (1,00) Plan iptal	50%	Az Kötü	5%	30%	10.868

Emsallerde pazarlık payı olarak %15 düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklüklerine, konumlarına, fonksiyon ve yapılaşma haklarına göre düzeltmeler yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın m² birim değeri için 10.800,-TL/m² takdir edilmiştir. Buna göre rapora konu parsel ve Yeşil GYO hissesinin değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

İstanbul/ Esenyurt 2945 Ada 72 (Eski 59) Parsel	
Yüzölçümü	117.487,75
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)	10.800
2945 Ada 59 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	1.268.867.700
2945 Ada 59 Nolu Parselin Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hissenin (372228/2349755) + (1598762/2349755) Toplam Değer (TL)	1.064.335.000

Satılık Konut Emsalleri:

6-Emsal: Sahibi – SATILIK– 0 543 743 84 57 **

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 19. katta yer alan 2+1, 104 m² kullanım alanlı daire 1.950.000,-TL bedelle satılıktır.

7-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK – 0 531 350 97 47

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 18. katta yer alan 1+0 (stüdyo), 41 m² kullanım alanlı daire 865.000,-TL bedelle satılıktır.

8-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK – 0532 284 13 01

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 15. katta yer alan 3+1, 127 m² kullanım alanlı daire 2.600.000, -TL bedelle satılıktır.

9-Emsal: Emlak Ofisi – SATILIK – 0 212 673 05 75

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 9. katta yer alan 2+1, 100 m² kullanım alanlı daire 1.950.000,-TL bedelle satılıktır.

10-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK – 0 212 530 693 27 56

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 16. katta yer alan 2+1, 104 m² kullanım alanlı daire 2.200.000, -TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Bina Yaşı/ İnşai Kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					24.250
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 6	18.750	-10%	104	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az Eski	10%	20%	22.500
Emsal 7	21.098	-10%	41	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az Eski	10%	20%	25.317
Emsal 8	20.472	-10%	127	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az Eski	10%	20%	24.567
Emsal 9	19.500	-10%	100	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az Eski	10%	20%	23.400
Emsal 10	21.154	-10%	104	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az Eski	10%	20%	25.385

Emsaller yakınındaki benzer nitelikli binalardan seçilmiş olup beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için % 20 oranında alan düzeltmesi ve %10 Bina Yaşı/ İnşai Kalite düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m² birim değeri 24.250,-TL olarak hesaplanmıştır.

Satılık Ticari Emsaller**11-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 0 532 596 23 67**

İnnovia 2 Sitesi içerisinde cadde cepheli 135 m² kullanım alanlı dükkan 5.400.000, -TL bedelle satılıktır.

12-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 0 541 541 03 91

İnnovia 2 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli düz giriş 100 m² kullanım alanlı dükkan 5.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

13-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 0 539 705 11 37

İnnovia 2 Sitesi'ne O Blok ticari katında yer alan 100 m² kullanım alanlı dükkan 5.000.000, -TL bedelle satılıktır.

14-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 0 212 320 70 70

İnnovia 3 Sitesi içerisinde cadde üzerinde yer alan 74 m² kullanım alanlı dükkan 4.350.000-TL TL bedelle satılıktır.

15-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 0 538 421 40 82

İnnovia 2 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli düz giriş 65 m² kullanım alanlı dükkan 2.700.000, -TL bedelle satılıktır.

16-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 0 530 306 02 02

İnnovia 2 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli düz giriş 101 m² kullanım alanlı dükkan 4.100.000, -TL bedelle satılıktır.

17-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 0 212 320 70 70

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde cadde üzerinde düz giriş 124 m² kullanım alanlı dükkan 5.000.000, -TL bedelle satılıktır.

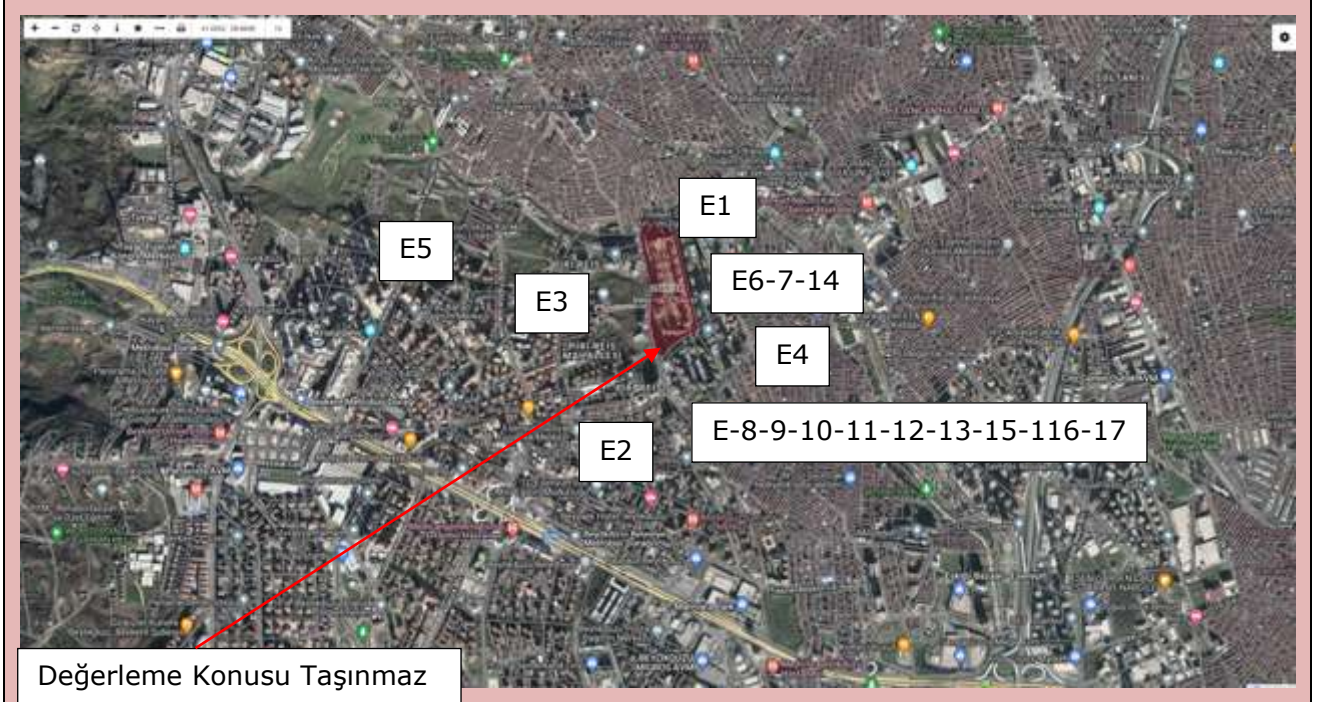
Emsal Analizi (Satılık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										45.100
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 11	40.000	-10%	135	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	42.000
Emsal 12	50.000	-10%	100	15%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	-5%	47.500
Emsal 13	50.000	-10%	100	15%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	-5%	47.500
Emsal 14	58.784	-10%	74	15%	Benzer	0%	Çok İyi	-20%	-15%	49.966
Emsal 15	41.538	-10%	65	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	43.615
Emsal 16	40.594	-10%	101	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	42.624
Emsal 17	40.323	-10%	124	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	42.339

Emsaller yakınındaki benzer nitelikli binalardan seçilmiş olup beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m² birim değeri 45.100,-TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal Kroki:



17.2. Projenin Halihazır Durum Değeri

Projenin halihazır durumuyla değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. İkame Maliyet Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.2.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

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

İmar durumunda belirtilen yapılaşma hakkına göre ve ruhsatına göre inşa edilebilecek binanın 5/A ve 3/B yapı sınıfında olacağı kabul edilmiştir. 2022/3 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 5/A yapı sınıfı m² birim maliyet bedeli 7.700,-TL/m² ve 3B yapı sınıfı m² birim maliyet bedeli 4.650,-TL/m²'dir. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile reklam, satış, pazarlama giderlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %30-50 aralığındadır.) inşaat maliyetinin %40'ı mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Buna göre 5/A yapı sınıfı m² birim maliyet bedeli 10.780,-TL/m² ve 3B yapı sınıfı m² birim maliyet bedeli 6.510,-TL/m²'dir.

a. Arsa değeri:

Toplam arsa değeri yukarıda hesaplanmış olup **1.268.867.700,-TL**'dir. Buna göre Yeşil GYO A.Ş. hissesine tekabül eden toplam değeri **1.064.335.000,-TL**'dir.

(*) Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Eski Unvan: Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hiz. Tic. A.Ş.) projeyi tüm hak ve yükümlülükleri ile birlikte Yeşil GYO A.Ş.'ye devretmiştir. Bu sebeple tapu kayıtlarında yer alan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. hissesi Yeşil GYO olarak dikkate alınmıştır.

b. İnşai değeri:

Rapora konu projenin;

Konut İnşaat Alanı: 729.805,34 m²'dir.

Ticari İnşaat Alanı: 40.627,10 m²'dir.

İnşaat Seviyesi : % 50

Konut Toplam Maliyet: 729.805,34 m² x 10.780,- TL/m² x 0,50

≅ **3.933.651.000,-TL,**

Ticari ve Ortak Toplam Maliyet: 40.627,10 m² x 6.510,- TL/m² x 0,50

≅ **132.241.000,-TL,**

Toplam Maliyet: 3.933.650.000,00 TL + 132.241.000,- TL

≅ **4.065.892.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

1.064.335.000,- TL + 4.065.892.000,- TL ≅ 5.130.227.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

17.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

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

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

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2023 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2023 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Ruhsat bilgilerine göre proje bünyesindeki konut bloklarının toplam inşaat alanı 729.805,34 m², ticari blokların toplam inşaat alanı ise 40.627,10 m²'dir. Yeşil GYO'dan alınan bilgilere göre satışa konu olacak bağımsız bölümlerin satılabilir konut alanı 529.567,48 m², ticari alan ise 28.371,28 m² olarak alınmıştır. Buna göre parseldeki toplam satılabilir alan 557.938,76 m² olarak alınmıştır.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konut alanlarının 2023 yılı için ortalama 24.250,-TL/m² birim fiyat ile, ticari alanların ise ortalama 45.100,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (KONUTLAR)					
Yıl	2023	2024	2025	2026	2027
Konutlar	%20	%20	%30	%15	%15
Kümülatif Satış Oranı	%20	%40	%70	%85	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (TİCARİ)					
Yıl	2023	2024	2025	2026	2027
Ticari Üniteler	%15	%15	%25	%30	%15
Kümülatif Satış Oranı	%15	%30	%55	%85	%100

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının kalan %50'lik kısmının 2025 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır. Kalan inşaatın ilk yıl %30'unun, 2. yıl %40'ının, 3. yıl ise kalan %30'unun tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

İkame maliyet yönteminde kullanılan birim inşaat maliyetinden hareketle projenin geri kalan %50'lik imalatları için yapılacak toplam maliyet yaklaşık 4.065.892.000,-TL olarak belirlenmiştir. Kalan imalatların 2025 sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmış olup 2023 yılı için %40, 2024 yılı için %40, 2025 yılı için ise %25 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür.

BLOK	YAPI SINIFI	2022 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL)	Yapı Alanı (m2)	Toplam Maliyet (TL)	Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. maliyetler (%40) dahil maliyet	Kalan İnşaat Maliyeti (%50)	Toplam Maliyet	2023 Yılı İnşaat Maliyeti	2024 Yılı İnşaat Maliyeti	2025 Yılı İnşaat Maliyeti
A 1 ile 10 bloklar C1-C2-C3 Bloklar F1-F2 Bloklar	5A	7700	729.805,34	5.619.501.118	7.867.301.565	3.933.650.783	4.065.891.993	1.707.674.637	3.187.659.323	2.988.430.615
A-B-C-D-E-F-G-H Bloklar ve Sosyal Alanlar	3B	4650	40.627,10	188.916.015	264.482.421	132.241.211				
TOPLAM			770.432,44	5.808.417.133	8.131.783.986	4.065.891.993				

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 55'te yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin halihazır durum değeri yaklaşık **4.933.150.000,-TL** olarak bulunmuştur.

17.3. Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki değeri

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

Mevcut durum değerinin tespitinde kullanılan İkame maliyet yaklaşımı yöntemindeki hesaplamalar ve tamamlanma oranı % 100 kabul edilerek projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki **Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hisselerinin** toplam değeri **9.196.119.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Yine mevcut durum değerinin tespitinde kullanılan Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemindeki varsayımlar aynen uygulanarak ve 2023 yılından başlanamak üzere İNA tablosundan da görüleceği üzere projenin **Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hisselerinin** sayfa 56'da yer alan bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri **9.347.350.000,-TL** mertebesindedir.

Her iki yöntemle belirlenen değerler birbirine yakındır. Ancak nihai değer olarak ikame maliyet yaklaşımıyla bulunan değer alınması uygun görülmüş ve projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki toplam değeri **9.196.119.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

INNOVIA 4 PROJESİ - Halihazır Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	117.487,75
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	770.432,44
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	529.567
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	28.371

Satış Varsayımları

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	24.250	29.100	33.756	37.807	41.587	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	12.842.011.390	15.410.413.668	17.876.079.855	20.021.209.437	22.023.330.381	
Satış Oranı	20%	20%	30%	15%	15%	
Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	45.100	54.120	62.779	70.313	77.344	83.531
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.279.532.100	1.535.438.520	1.781.108.683	1.994.841.725	2.194.325.898	2.369.871.970
Satış Oranı	15%	15%	25%	30%	15%	0%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	20%	16%	12%	10%	8%	8%
Reel İskonto Oranı	28%	24%	20%	18%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,13	1,43	1,74	2,07	2,42	2,81
Etkin Vergi Oranı	0%					
Konut Satış Gelirleri	2.568.402.278	3.082.082.734	5.362.823.956	3.003.181.416	3.303.499.557	0
Satış Oranı	20%	20%	30%	15%	15%	
Kümülatif Satış Oranı	20%	40%	70%	85%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	12.842.011.390	15.410.413.668	17.876.079.855	20.021.209.437	22.023.330.381	
Yıllık Satış Geliri (TL)	2.568.402.278	3.082.082.734	5.362.823.956	3.003.181.416	3.303.499.557	
Ticari Ünite Satış Gelirleri	191.929.815	230.315.778	445.277.171	598.452.518	329.148.885	0
Satış Oranı	15%	15%	25%	30%	15%	0%
Kümülatif Satış Oranı	15%	30%	55%	85%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.279.532.100	1.535.438.520	1.781.108.683	1.994.841.725	2.194.325.898	2.369.871.970
Yıllık Satış Geliri (TL)	191.929.815	230.315.778	445.277.171	598.452.518	329.148.885	0
İnşaat Harcamaları	1.707.674.637	3.187.659.323	2.988.430.615			
Serbest Nakit Akımı	1.052.657.456	124.739.189	2.819.670.512	3.601.633.933	3.632.648.442	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	930.426.532	87.514.921	1.621.720.792	1.740.787.121	1.500.719.298	0
31.12.2022 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	5.881.150.000					
31.12.2022 İtibarı İle Yeşil GYO Hissesi (TL)	4.933.150.000					

INNOCIA 4 PROJESİ - Tamamlanmış Durum Değeri

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	117.487,75
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	770.432,44
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	529.567
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	28.371

Satış Varsayımları

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	24.250	33.950	42.438	48.803	54.660	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	12.842.011.390	17.978.815.946	22.473.519.933	25.844.547.922	28.945.893.673	
Satış Oranı	20%	20%	30%	15%	15%	
Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	45.100	63.140	78.925	90.764	101.655	111.821
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.279.532.100	1.791.344.940	2.239.181.175	2.575.058.351	2.884.065.353	3.172.471.889
Satış Oranı	15%	15%	25%	30%	15%	0%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	25%	15%	12%	10%	8%
Reel İskonto Oranı	48%	33%	23%	20%	18%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,71	2,18	2,65	3,16	3,69
Etkin Vergi Oranı	0%					
Konut Satış Gelirleri	2.568.402.278	3.595.763.189	6.742.055.980	3.876.682.188	4.341.884.051	0
Satış Oranı	20%	20%	30%	15%	15%	
Kümülatif Satış Oranı	20%	40%	70%	85%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	12.842.011.390	17.978.815.946	22.473.519.933	25.844.547.922	28.945.893.673	
Yıllık Satış Geliri (TL)	2.568.402.278	3.595.763.189	6.742.055.980	3.876.682.188	4.341.884.051	
Ticari Ünite Satış Gelirleri	191.929.815	268.701.741	559.795.294	772.517.505	432.609.803	0
Satış Oranı	15%	15%	25%	30%	15%	0%
Kümülatif Satış Oranı	15%	30%	55%	85%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.279.532.100	1.791.344.940	2.239.181.175	2.575.058.351	2.884.065.353	3.172.471.889
Yıllık Satış Geliri (TL)	191.929.815	268.701.741	559.795.294	772.517.505	432.609.803	0
Serbest Nakit Akımı	2.760.332.093	3.864.464.930	7.301.851.274	4.649.199.694	4.774.493.854	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	2.268.979.004	2.264.132.478	3.344.776.250	1.752.948.309	1.512.817.784	0
31.12.2022 İtibarı İle Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	11.143.650.000					
31.12.2022 İtibarı İle Yeşil GYO Hissesi (TL)	9.347.350.000					

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Arsa Değeri:

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazın **Yeşil GYO ve Yeşil Yapı Endüstri Hissesi** için toplam **1.064.335.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Halihazır Durum Değeri:

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

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	5.130.227.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	4.933.150.000

Kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakın olup projenin halihazır durum değeri için "İkame Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre projenin hâlihazır durum değeri **5.130.227.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri için ise yine ikame maliyet yaklaşımıyla belirlenen toplam değer **9.196.119.000,TL** alınması uygun görülmüştür.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Mevcut durumda projenin inşaatı devam etmekte olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu arsa üzerinde geliştirilen projenin halihazır toplam durumu (Yeşil GYO hissesi) ikame maliyet yöntemine göre **5.130.227.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri (Yeşil GYO hissesi) emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam **1.064.335.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Yapılan incelemede 30.12.2022 tarih ve 2022/589 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı düzenlenmiş olup yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır. İmar işlem dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

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

Taşınmaz 13.04.2017 – 11.04.2018 tarihlerinde edinilmiştir. Parsel üzerinde İnnovia - 4 projesi için son 2022 tarihli ruhsatların 5 yıllık süresi devam etmektedir.

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

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

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

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

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

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

Taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlayıcı şerh kayıtları taşınmaz şirket portföyünde yer alırken, şirketin ödenmemiş borçları nedeniyle alacaklılar tarafından konulmuş olan şerhlerdir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 2945 ada 72 nolu parselin GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

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

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

1.064.335.000,- TL (Birmilyaraltmışdörtmilyonüçyüzotuzbeşbin Türk Lirası);

$(1.064.335.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{56.921.000,-USD})$

$(1.064.335.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{53.391.000,-Euro})$

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

5.130.227.000,-TL (Beşmilyaryüzotuzmilyonikiyüzyirmiyedibin Türk Lirası);

$(5.130.227.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{274.369.000,-USD})$

$(5.130.227.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{257.349.000,-Euro})$

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

9.196.119.000,-TL (Dokuzmilyaryüzdoksaltımilyonyüzondokuzbin Türk Lirası) kıymet

takdir edilmiştir.

$(9.196.119.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{491.816.000,-USD})$

$(9.196.119.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{461.308.000,-Euro})$

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsanın **Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin** KDV dahil değeri 1.255.915.300,-TL; projenin halihazır durumuyla **Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin** KDV dahil değeri 6.053.667.860,-TL; tamamlanmış haldeki **Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin** KDV dahil değeri ise 10.851.420.420,-TL'dir.

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

İşbu rapor, **YEŞİL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

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

Eki:

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

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)