



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(İnnovia 3 Sitesi – 52 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1332

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	15
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	15
11.1.	İMAR DURUMU	15
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
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	20
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	20
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	22
12.2.1.	İSTANBUL İLİ.....	22
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ:.....	24
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	25
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	27
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT	31
	TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	31
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	37
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	37
13.	AÇIKLAMALAR	38
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	41
15.	DEĞERLENDİRME.....	41

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	42
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	42
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	44
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	45
17. FİYATLANDIRMA	46
17.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	46
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	55
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	55
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	55
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	56
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	56
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.....	56
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	57
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	57
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	57
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	57
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	57
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	57
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.....	58
19. SONUÇ.....	59

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 3 Sitesi, No: 122 (51 Adet Daire ve 1 Adet Ticari Ünite) <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	52 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam / Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2945 Ada 71 (eski:35) nolu Parselde yer alan 52 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 52 adet bağımsız bölümdeki YEŞİL GYO hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 3 SİTESİ (2945 ADA 71 PARSEL) BÜNYESİNDE KONUMLU 52 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	81.469.500,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 3 Sitesi, No: 122 (51 Adet Daire ve 1 Adet Ticari Ünite) Esenyurt/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 442 – 2022/083 no ile
MÜŞTERİ NO	442
RAPOR NO	2022/1332
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 52 adet bağımsız bölümdeki YEŞİL GYO hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	31.12.2020	07.01.2022
RAPOR NUMARASI	2020/1232	2021/1752
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	40.288.900,00 TL (121 adet bağımsız bölüm için)	44.592.609,00 TL (65 adet bağımsız bölüm için)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Yeşil Plaza, K: 18, 34020 Cevizlibağ, Zeytinburnu/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 709 37 45
E-MAIL	bilgi@yesilgyo.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.2006
TİCARET SİCİL NO	303536
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%87,06
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2945
PARSEL NO	71
NİTELİĞİ	Onbir Blok Betonarme Bina ve Arsası
ARSA ALANI	68.563,18 m ²
YEVMIYE NO	121475
TAPU TARİHİ	16.12.2022

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.*

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	MALİK - HİSSE
1	B	5	ZEMİN	MESKEN	51000	260540084	940	93191	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	B	111	7	MESKEN	51000	260540084	941	93297	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	B	167	10	MESKEN	51000	260540084	941	93353	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	B	420	26	MESKEN	51000	260540084	944	93606	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	B	423	26	MESKEN	51000	260540084	944	93609	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	B	424	26	MESKEN	46000	260540084	944	93610	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	B	425	26	MESKEN	41000	260540084	944	93611	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	B	426	26	MESKEN	41000	260540084	944	93612	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9	B	428	27	MESKEN	51000	260540084	944	93614	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	C	300	26	MESKEN	33000	260540084	947	93928	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11	D	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	947	93944	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
12	D	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	947	93951	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	D	213	18	MESKEN	127000	260540084	949	94155	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
14	D	293	25	MESKEN	129000	260540084	950	94235	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
15	D	299	25	MESKEN	129000	260540084	950	94241	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
16	E	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	950	94266	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17	E	41	3	MESKEN	127000	260540084	951	94305	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
18	E	80	7	MESKEN	127000	260540084	951	94344	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
19	E	166	14	MESKEN	127000	260540084	952	94430	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2/635
20	E	199	17	MESKEN	33000	260540084	952	94463	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
21	E	308	27	MESKEN	33000	260540084	954	94572	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
22	E	309	27	MESKEN	33000	260540084	954	94573	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
23	F	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	954	94579	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
24	F	24	2	MESKEN	127000	260540084	954	94601	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
25	F	31	2	MESKEN	127000	260540084	954	94608	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
26	F	127	10	MESKEN	102150	260540084	955	94704	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
27	F	210	17	MESKEN	127000	260540084	956	94787	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
28	F	249	21	MESKEN	127000	260540084	956	94826	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
29	F	271	23	MESKEN	129000	260540084	956	94848	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30	F	277	23	MESKEN	129000	260540084	956	94854	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31	F	278	23	MESKEN	129000	260540084	956	94855	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
32	F	294	25	MESKEN	129000	260540084	957	94871	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
33	F	300	25	MESKEN	129000	260540084	957	94877	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
34	G	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	957	94908	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
35	G	106	9	MESKEN	127000	260540084	958	95005	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
36	G	125	10	MESKEN	102150	260540084	958	95024	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
37	G	175	15	MESKEN	127000	260540084	959	95074	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
38	G	177	15	MESKEN	92000	260540084	959	95076	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
39	G	244	21	MESKEN	127000	260540084	959	95143	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
40	G	266	23	MESKEN	129000	260540084	960	95165	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
41	G	273	23	MESKEN	129000	260540084	960	95172	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
42	G	289	25	MESKEN	129000	260540084	960	95188	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

43	H	309	27	MESKEN	33000	260540084	963	95525	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
44	H	310	27	MESKEN	92000	260540084	963	95526	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
45	I	13	1	MESKEN	127000	260540084	963	95542	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 23941/63500
46	I	14	1	MESKEN	92000	260540084	963	95543	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 389/46000
47	I	146	12	MESKEN	92000	260540084	965	95675	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
48	I	319	27	MESKEN	33000	260540084	966	95848	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
49	J	79	7	MESKEN	127000	260540084	967	95931	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
50	J	113	10	MESKEN	127000	260540084	968	95965	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
51	J	304	27	MESKEN	33000	260540084	969	96156	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
52	AÇArş1	14	1. Bodrum	İş Yeri	71186	260540084	970	96178	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden Yeşil GYO A.Ş. yetkilileri tarafından taşınmazlar için alınan takyidat çıktıları rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (28.02.2022 tarih, 18970 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
-KM ne Çevrilmiştir. (04.08.2014 tarih, 42093 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Yönetim Planı : 05/10/2012 (09.10.2012 tarih, 37409 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı : 326,67 m2 saha üzerinde elektrik kuvetli akım yönetmeliğinin 44.maddesi gereğince 1 TL bedel karşılığında TEİAŞ GEN MÜD. lehine irtifak hakkı (12.07.2012 tarih, 25342 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)
- B.TAŞINMAZIN TAMAMINDA 2.178 M2 VE 2.313 M2LİK KISIMLARDA TEİAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)
- Diğer İrtifak Hakkı : İrtifak hakkının konusunu giriniz... (12.07.2012 tarih, 25342 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 4700000.00 TL bedelle 18.12.2014 tarih, 71882 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (AÇARŞI-14 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1/0 dereceden 40000000.00 TL bedelle 14.11.2014 tarih, 63835 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-111, B-424, B-425, B-426, B-5, C-300 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 10330000.00 TL bedelle 05.12.2014 tarih, 68862 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-167 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1/0 dereceden 40000000.00 TL bedelle 18.11.2014 tarih, 64430 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (B-420, B-423, B-428 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 955000.00 TL bedelle 24.01.2014 tarih, 4878 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (D-2 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DOĞAN FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 8000000.00 TL bedelle 18.08.2017 tarih, 54074 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (D-2, D-213, D-293, D-299, E-41 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 3980000.00 TL bedelle 05.12.2013 tarih, 60398 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (D-213, E-41, E-80 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 495000.00 TL bedelle 02.04.2014 tarih, 18731 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (D-293, D-299 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DENİZBANK A.Ş. lehine 1/0 dereceden 450000.00 TL bedelle 26.03.2014 tarih, 17675 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (D-9 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 9000000.00 TL bedelle 12.09.2013 tarih, 45461 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (E-2 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DOĞAN FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 6000000.00 TL bedelle 17.08.2017 tarih, 53547 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (E-2, E-80 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 205000.00 TL bedelle 18.07.2014 tarih, 40088 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (E-199 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 9000000.00 TL bedelle 12.09.2013 tarih, 45461 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (E-308, E-309 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DOĞAN FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 6000000.00 TL bedelle 17.08.2017 tarih, 53547 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (E-308, E-309, F-127, F-24, G-177 nolu taşınmazlar üzerinde)

- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 3980000.00 TL bedelle 05.12.2013 tarih, 60398 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (F-127, F-24, F-277, F-31, G-106, G-175, G-177, G-244 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DENİZBANK A.Ş. lehine 1/0 dereceden 6870000.00 TL bedelle 17.03.2014 tarih, 15541 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (F-2, G-9 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 12500000.00 TL bedelle 29.04.2013 tarih, 21510 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (F-210, F-249, F-271, F-278, F-294, F-300 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DOĞAN FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 8000000.00 TL bedelle 18.08.2017 tarih, 54074 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (F-210, F-249, F-271, F-277, F-278, F-294, F-300, F-31, G-106, G-175, G-244 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DENİZBANK A.Ş. lehine 1/0 dereceden 450000.00 TL bedelle 26.03.2014 tarih, 17675 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (G-125 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 12500000.00 TL bedelle 29.04.2013 tarih, 21510 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (G-266, G-273, H-309, J-79 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DOĞAN FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 8000000.00 TL bedelle 18.08.2017 tarih, 54074 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (G-266, G-273, G-289 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 495000.00 TL bedelle 02.04.2014 tarih, 18731 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (G-289 nolu taşınmazlar üzerinde)
- DOĞAN FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 6000000.00 TL bedelle 17.08.2017 tarih, 53547 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (H-309, H-310, J-113, J-79 nolu taşınmazlar üzerinde)
- BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 3980000.00 TL bedelle 05.12.2013 tarih, 60398 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (H-310, J-113 nolu taşınmazlar üzerinde)
- NAMIK ZAİM : EŞREF Oğlu lehine 0/0 dereceden 10000.00 TL bedelle 02.04.2007 tarih, 3780 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (I-13, I-14 nolu taşınmazlar üzerinde)
- ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine 1/0 dereceden 2212500.00 TL bedelle 20.11.2013 tarih, 56833 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (I-146 nolu taşınmazlar üzerinde)
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1/0 dereceden 40000000.00 TL bedelle 18.11.2014 tarih, 64430 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (I-319, J-304 nolu taşınmazlar üzerinde)

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

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

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

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

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

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

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu 2945 Ada 71 (eski 35) nolu parselin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut" Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

KAKS: 2,50

TAKS: 0,40 şeklindedir.

Plan Notları:

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



11.2. İmar dosyası incelemesi

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2945 ada 71 (eski 35) nolu parselde toplam 11 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. Projede inşai faaliyetler tamamlanmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede rapora konu proje hakkında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

Ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri;

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

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

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu Innovia 3 Projesi'nin yapı denetimleri Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmıştır. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde proje ile ilgili yapı denetimi açısından herhangi bir olumsuz durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar 12.07.2022 tarihinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Rapor konusu 2945 ada 71 (eski 35) nolu parsel 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut Alanı" olarak ayrılan bölgede kalmakta ve Kaks: 2,50; Taks: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Herhangi bir bilgi bulunmaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren 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 ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

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

Projede ruhsat alınmış olup yapı kullanma izin belgesi alınarak İnnovia 3 Sitesi'nde oturma başlamıştır. Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

11.5.6. Proje Bilgileri

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2945 ada 71 (eski 35) nolu parselde 11 bloklu konut+ticari ünitelerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site için kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçiş yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların proje bilgileri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ODA SAYISI	KAT	MANZARA	BRÜT M2
1	B	5	1+1	ZEMİN	DIŞ PEYZAJ	51,00
2	B	111	1+1	7	DIŞARI	51,00
3	B	167	1+1	10	DIŞARI	51,00
4	B	420	1+1	26	DIŞ PEYZAJ	51,00
5	B	423	1+1	26	DIŞARI	51,00
6	B	424	1+1	26	DIŞARI	46,00
7	B	425	1+0	26	DIŞARI	41,00
8	B	426	1+0	26	DIŞARI	41,00
9	B	428	1+1	27	DIŞARI	51,00
10	C	300	1+0	26	PEYZAJ	33,00
11	D	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
12	D	9	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
13	D	213	3+1	18	DIŞARI	127,00
14	D	293	2+1	25	DIŞARI	129,00
15	D	299	2+1	25	DIŞARI	129,00
16	E	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
17	E	41	3+1	3	DIŞARI	127,00
18	E	80	3+1	7	DIŞARI	127,00
19	E	166	3+1	14	PEYZAJ	127,00
20	E	199	1+0	17	PEYZAJ	33,00
21	E	308	1+0	27	PEYZAJ	33,00
22	E	309	1+0	27	PEYZAJ	33,00
23	F	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
24	F	24	3+1	2	DIŞARI	127,00
25	F	31	3+1	2	DIŞARI	127,00
26	F	127	2+1	10	DIŞARI	102,15
27	F	210	3+1	17	DIŞARI	127,00
28	F	249	3+1	21	DIŞARI	127,00
29	F	271	2+1	23	DIŞARI	129,00
30	F	277	2+1	23	PEYZAJ	129,00
31	F	278	2+1	23	DIŞARI	129,00
32	F	294	2+1	25	DIŞARI	129,00
33	F	300	2+1	25	DIŞARI	129,00
34	G	9	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
35	G	106	3+1	9	DIŞARI	127,00
36	G	125	2+1	10	DIŞARI	102,15
37	G	175	3+1	15	DIŞARI	127,00
38	G	177	2+1	15	PEYZAJ	92,00
39	G	244	3+1	21	DIŞARI	127,00
40	G	266	2+1	23	DIŞARI	129,00
41	G	273	2+1	23	DIŞARI	129,00
42	G	289	2+1	25	DIŞARI	129,00
43	H	309	1+0	27	PEYZAJ	33,00
44	H	310	2+1	27	PEYZAJ	92,00
45	I	13	3+1	1	PEYZAJ	127,00
46	I	14	2+1	1	PEYZAJ	92,00
47	I	146	2+1	12	PEYZAJ	92,00
48	I	319	1+0	27	PEYZAJ	33,00
49	J	79	3+1	7	DIŞARI	127,00
50	J	113	3+1	10	DIŞARI	127,00
51	J	304	1+0	27	PEYZAJ	33,00
52	A Çarşı 1	14	İŞ YERİ	1. BODRUM	ÇARŞI İÇİ	88,69
TOPLAM						5028,99

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent (Tapuda Esenyurt) Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu 2945 ada 71 (eski 35) parsel üzerinde yer alan İnnovia 3 Sitesi içerisinde yer almaktadır.

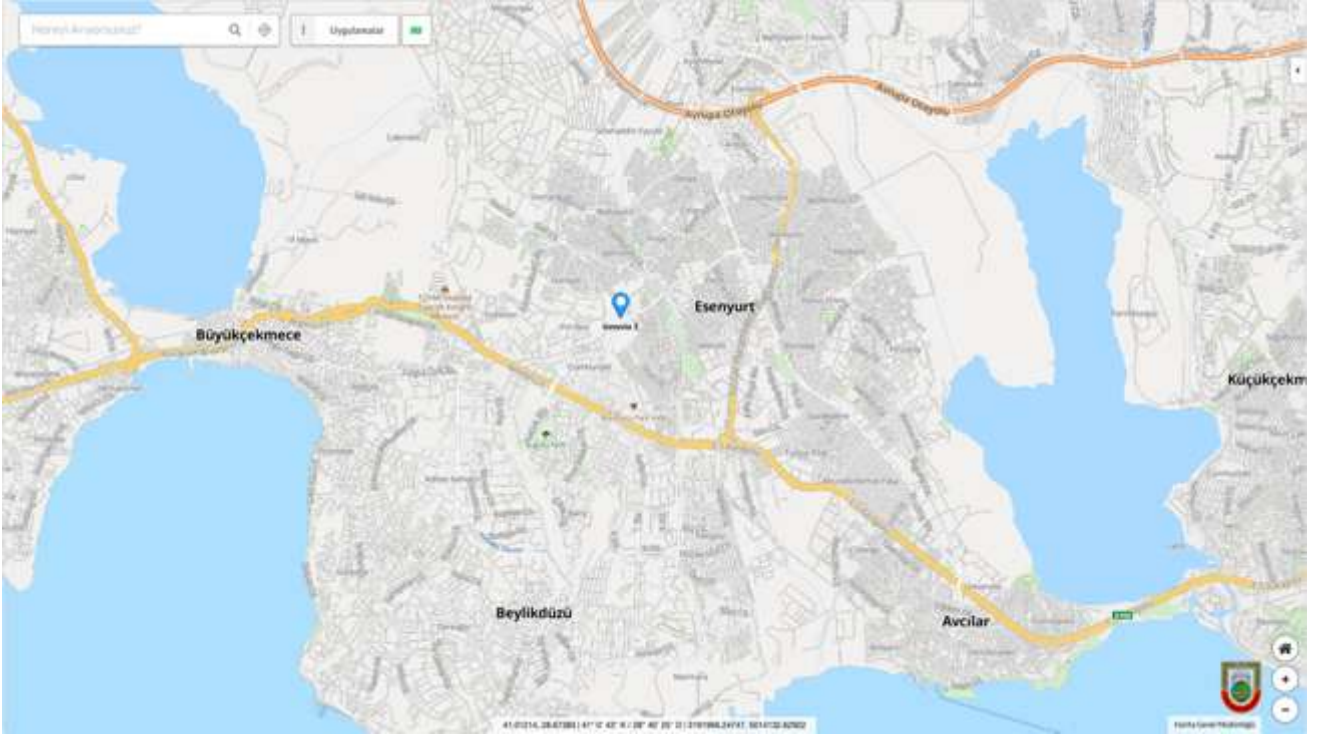
İnnovia 2 karşısında, İnnovia 4 ve Fi Tower Sitesi'ne komşu durumda yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 2 Sitesi, İnnovia 4 Sitesi, New Rezidans, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Eviva Rezidans, Esenyurt İmam Hatip Ortaokulu, Marmara Park AVM, Önay Garden Life Rezidans ve Fi Tower Sitesi gibi noktalar bulunmaktadır.

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

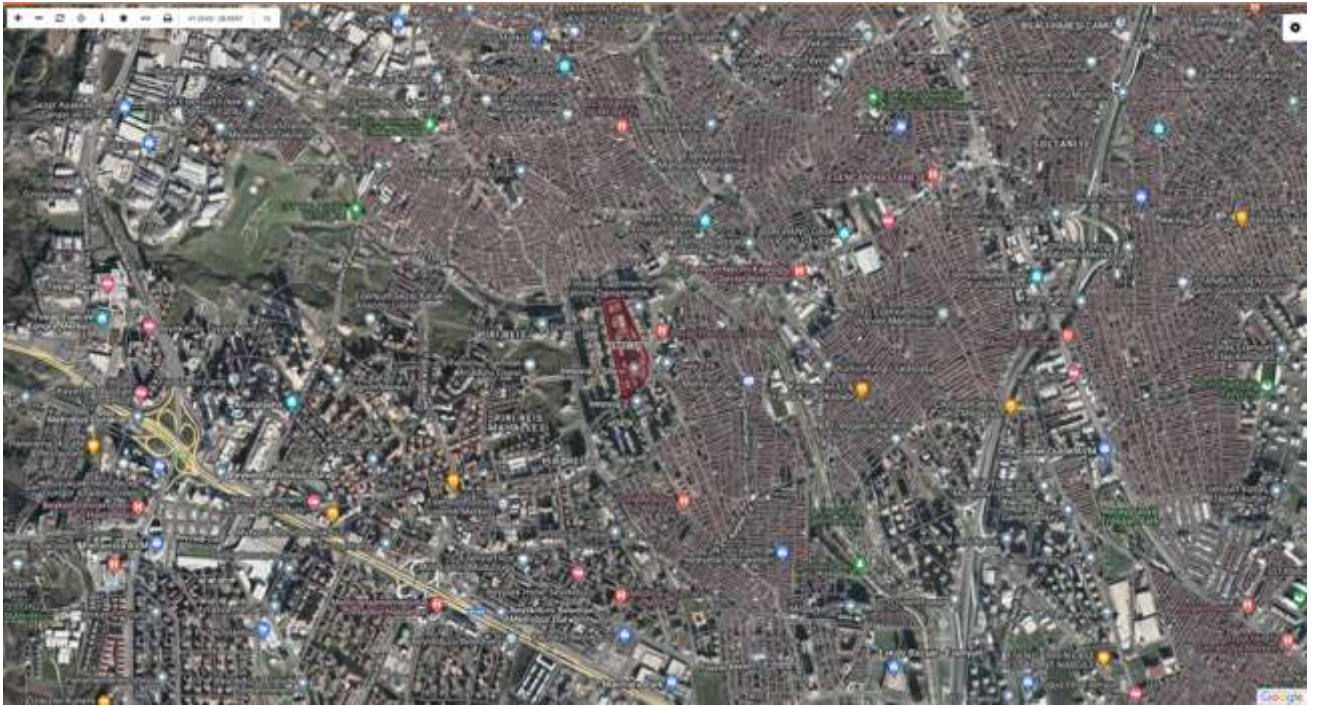
Taşınmazların ulaşım bağlantısı E-5 Karayolu Bizim Kent Köprüsü Kavşağı ve E-5 Karayolu Haramidere Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

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

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



Konum Krokisi



Uydu Krokisi

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli

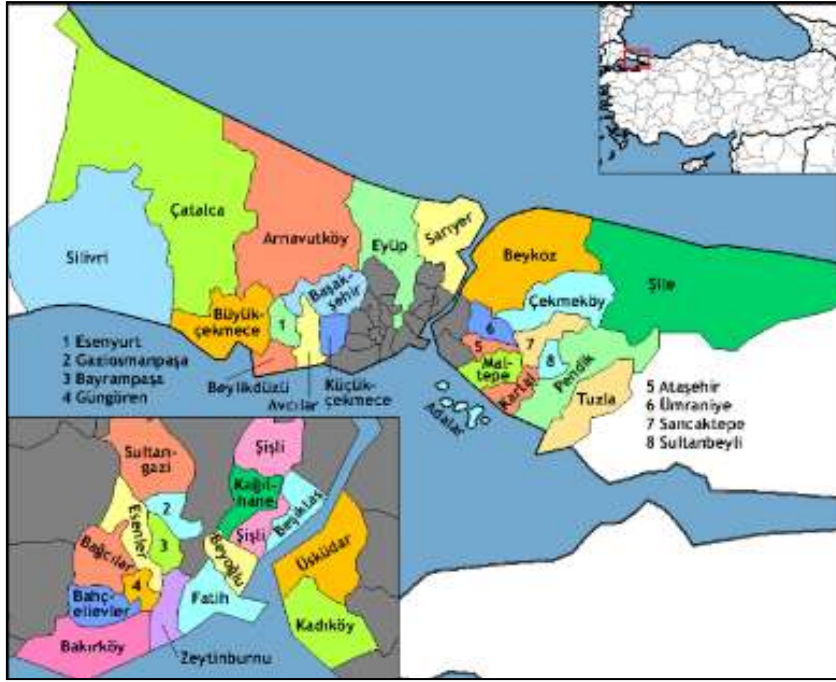
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan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

2021 yılı itibariyle 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 Kiraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Esenyurt'un güneyinde Beylikdüzü, batısında Büyükçekmece, doğusunda Avcılar ve kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 2.770 hektardır. Sınırları dahilinde toplam 43 mahalle vardır. Batısında TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. 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

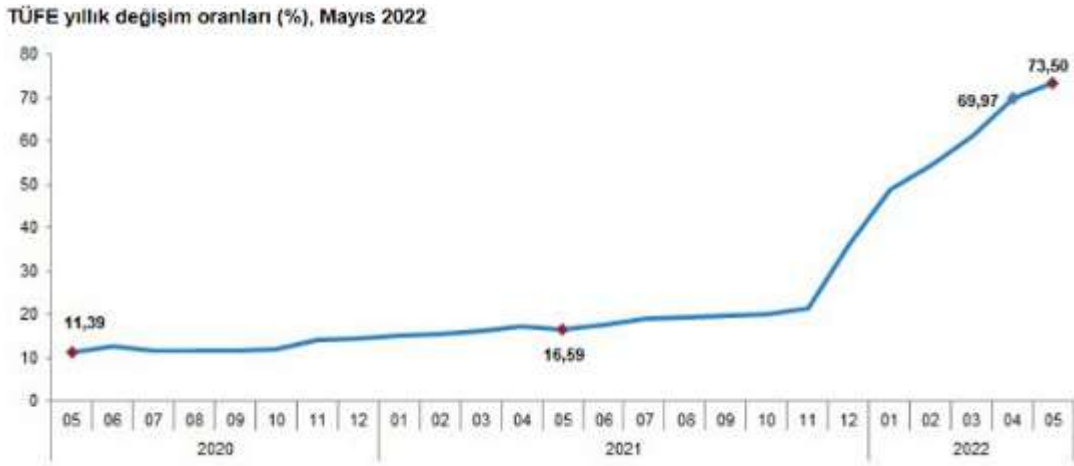
Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

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.

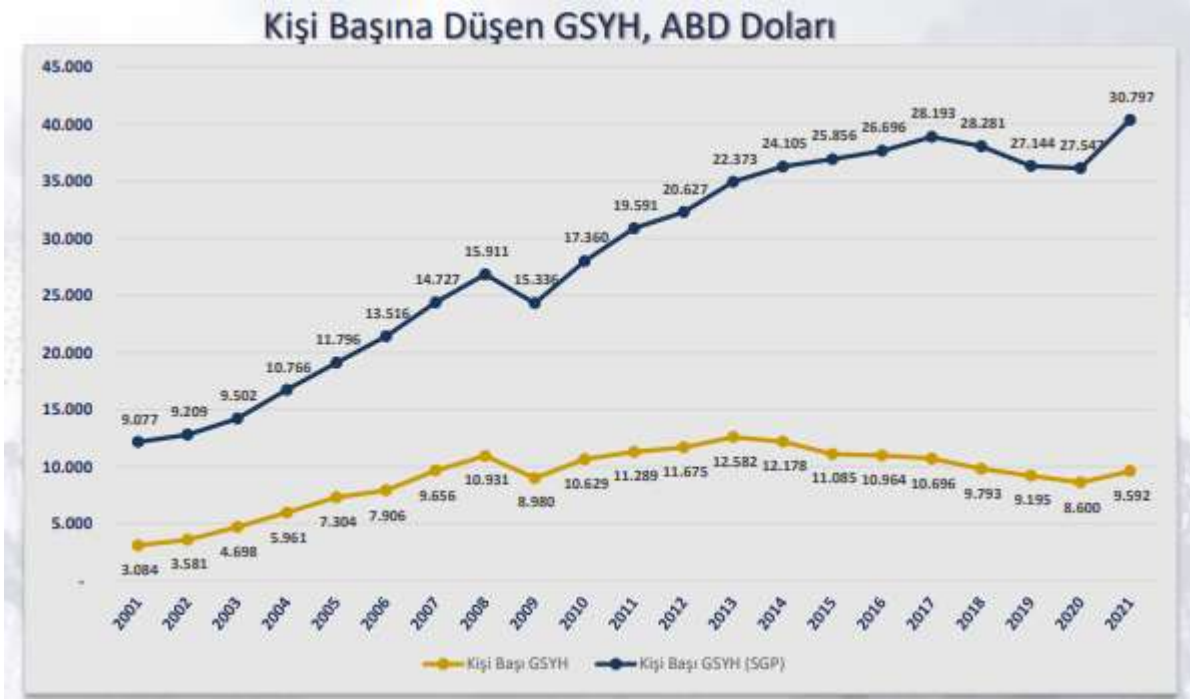


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 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

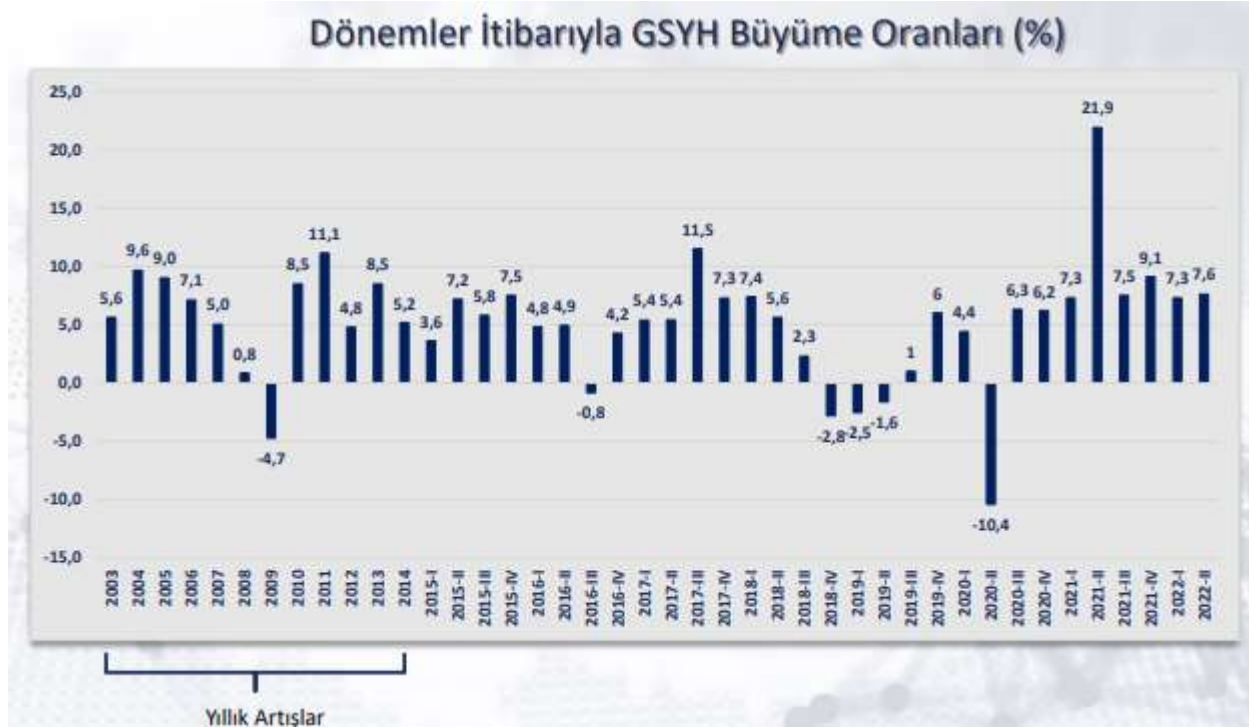
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	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
HRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
HRACAT(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
HRACATIN 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
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİTİNDİRİM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	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:

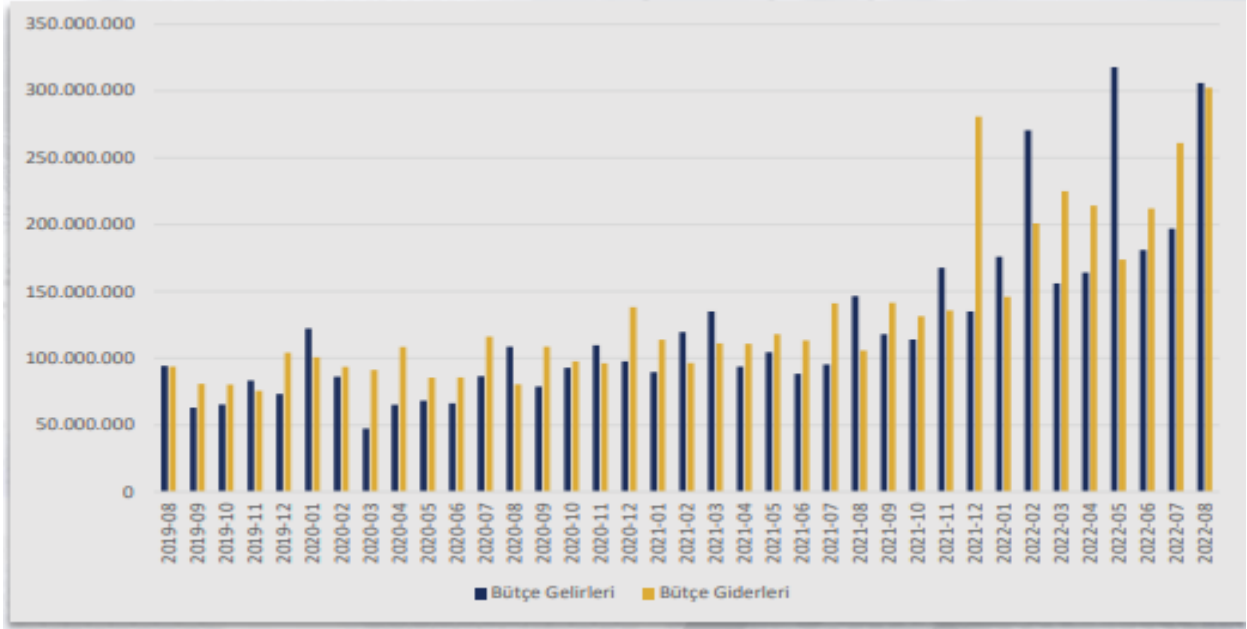
Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1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

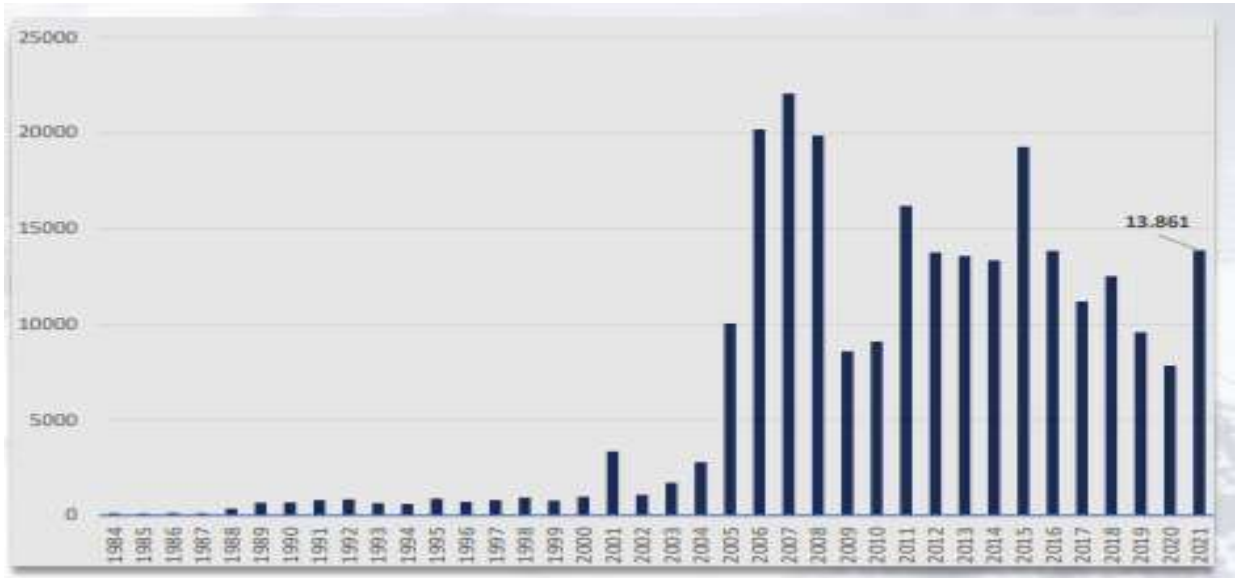
Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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.

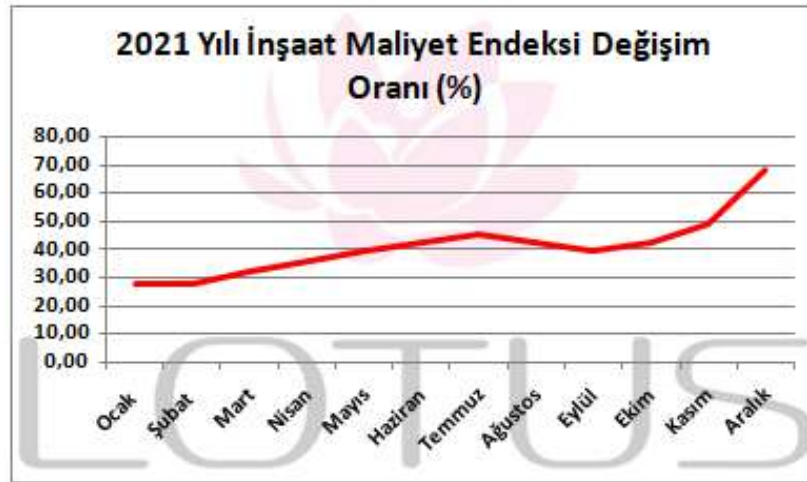
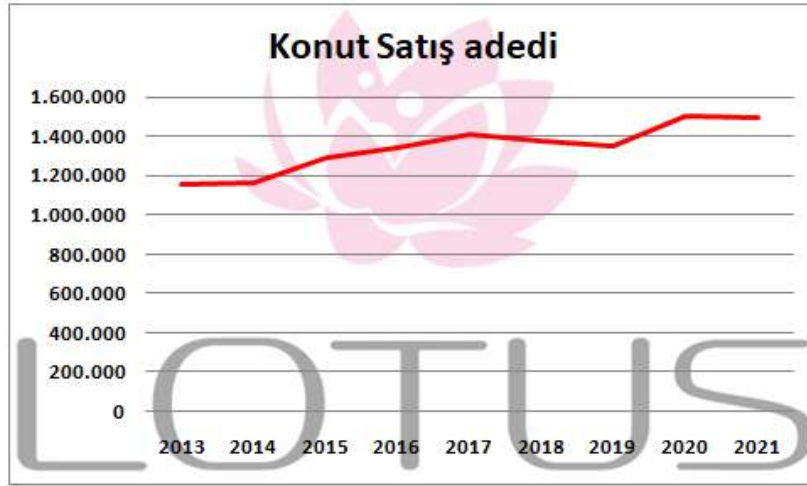
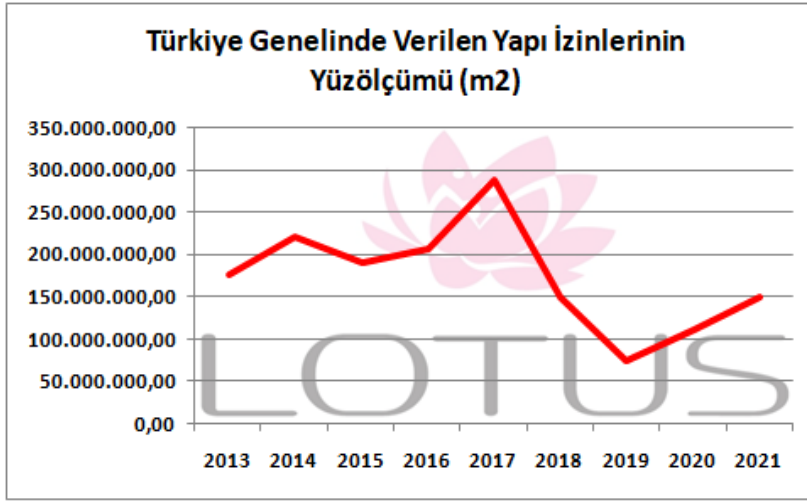
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

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

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

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



Kaynak: TÜİK

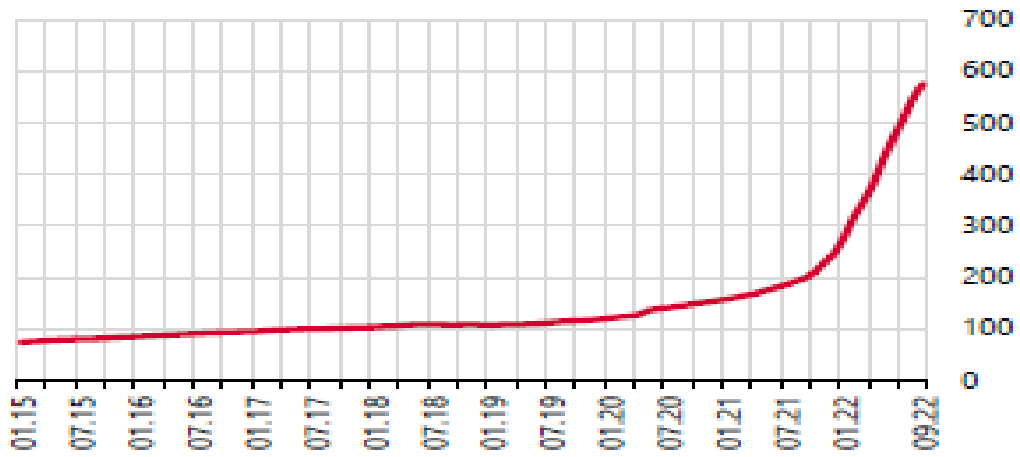
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya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

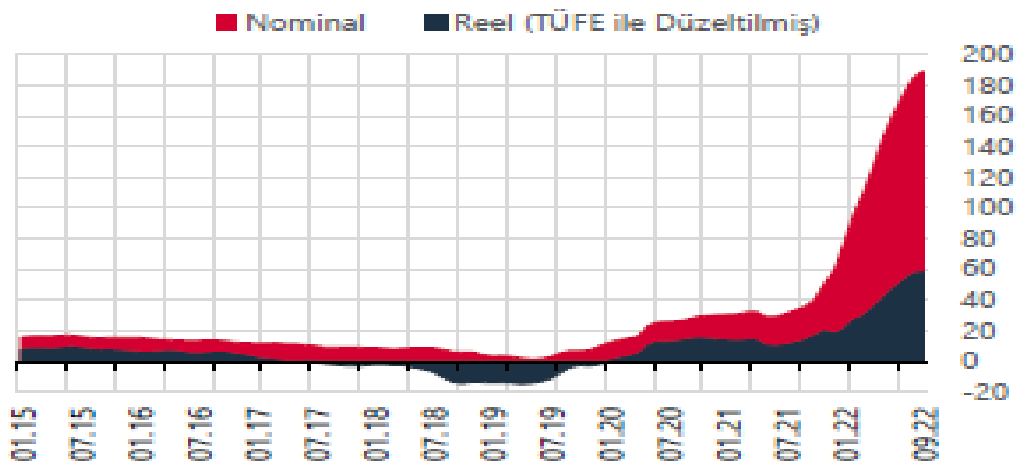
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
	507,6 (%173,8)	540,2 (%172,8)	501,1 (%174,6)	13936,2 ₺
	470,6 (%200,1)	511,5 (%208,9)	471,3 (%202,1)	22590,0 ₺
	490,1 (%181,0)	607,4 (%192,4)	481,8 (%182,2)	9944,6 ₺
	515,4 (%162,2)	541,3 (%170,1)	506,8 (%160,6)	16231,1 ₺

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

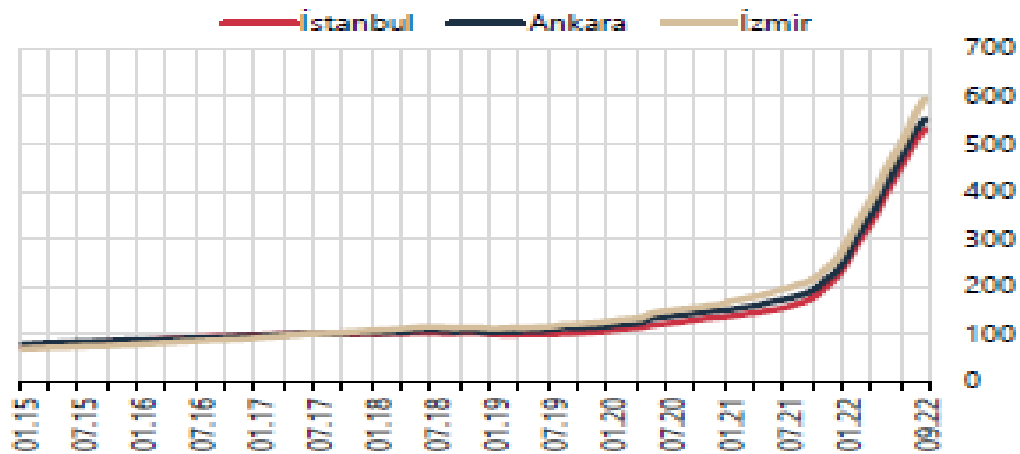
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

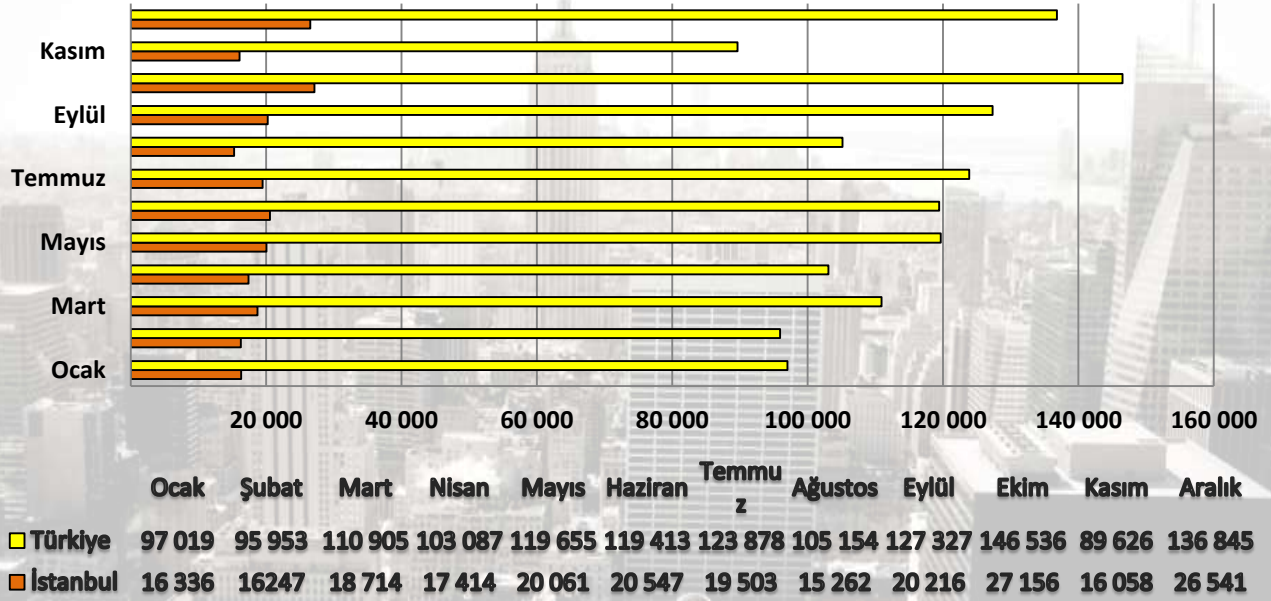


Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)

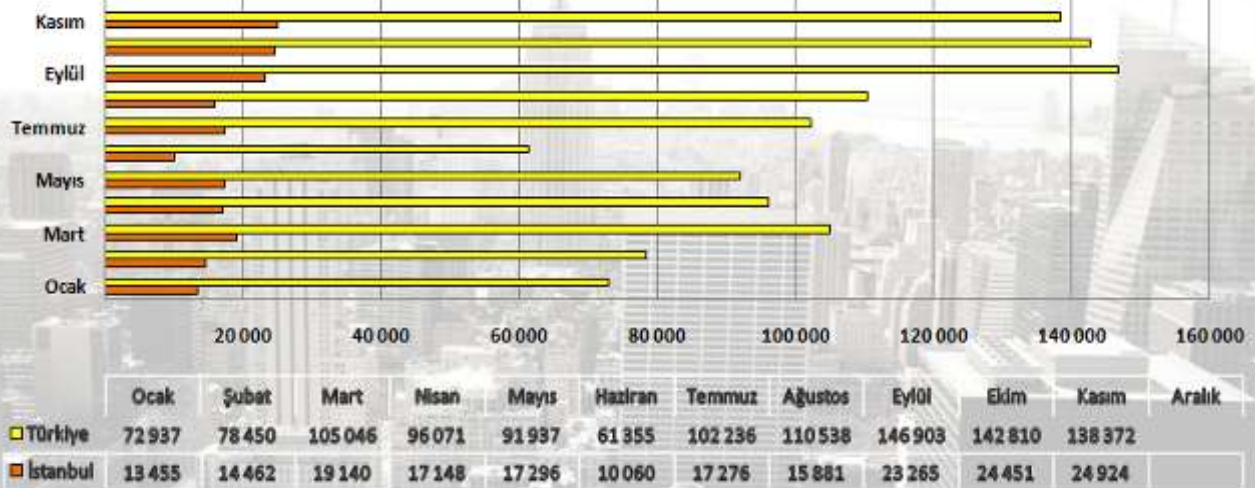


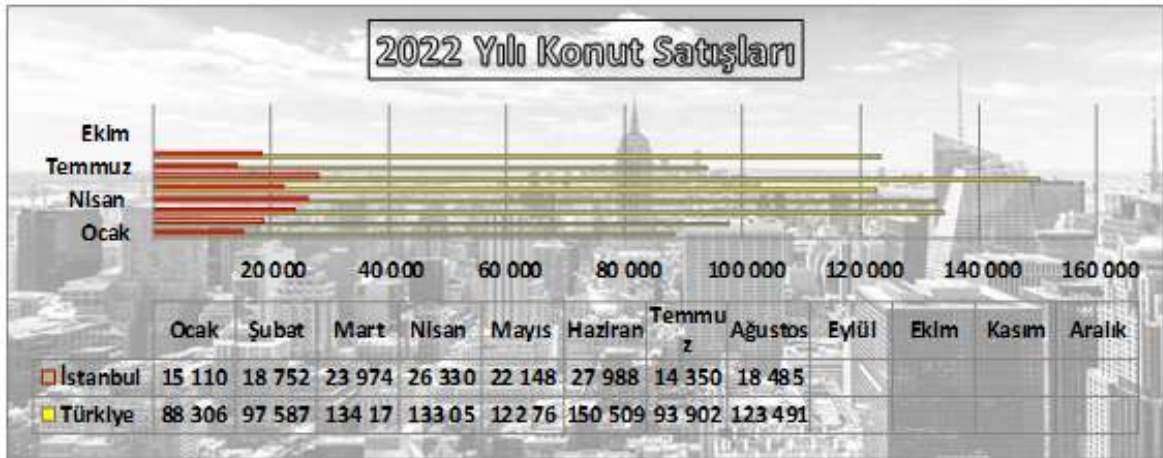
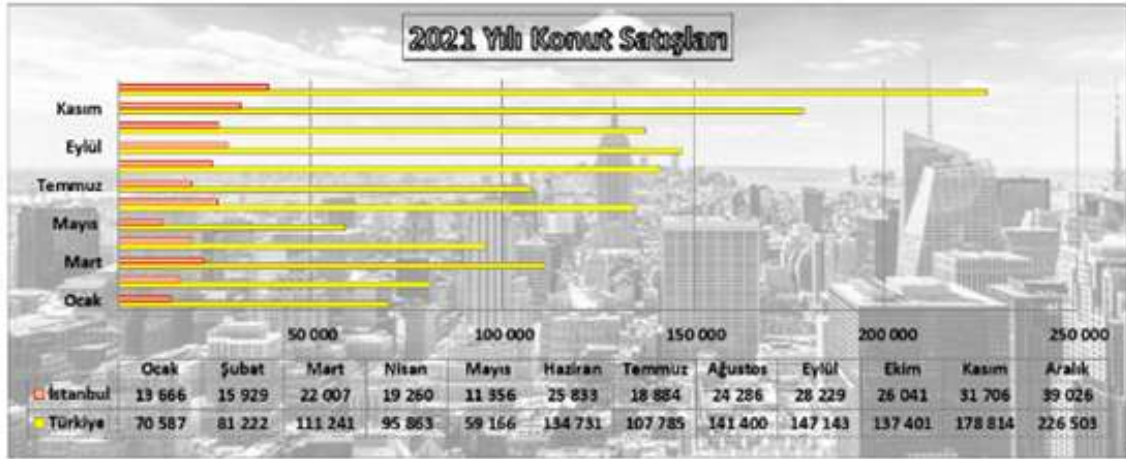
Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

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

13. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- İnnovia 3 Sitesi 65.563,18 m² yüzölçümlü 2945 ada 71 (eski 35) parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje, 11 adet konut bloku ve iş yerinden oluşmaktadır.
- Parseller amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup sitenin Nazım Hikmet Bulvarı cephesi yaklaşık 235 mt. dir.
- Parselin kuzey Nazım Hikmet Bulvarı cephesi bulunmakta olup diğer cepheleri komşu parsellere sıfırdır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Üzerinde yer alan İnnovia 3 Sitesi tamamlanmış ve oturma başlamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

İnnovia 3 Projesi:

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

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

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

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

- Projedeki daire tipleri ve özellikleri aşağıda liste halinde sunulmuştur.

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

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

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,- Önemli bir kavşak noktasında yer alması,- Parsel üzerinde yer alan sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,- Reklam kabiliyeti,- Ticari alanları mevcudiyeti,- Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması,- Kat mülkiyetine geçmiş olması,- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması,- Tamamlanmış altyapı.	<ul style="list-style-type: none">- Ticari ünitelerin siteye hitap etmesi.
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Sitenin Metrobüs Hattına yakın olması,- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

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

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

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

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

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

17.1. 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 yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdeler 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:

İNNOVİA 1 (Değerleme Konusu Taşınmazların Yer Aldığı Proje)



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 1073

ARSA ALANI: 58.240,13

BLOK ADEDİ: 7

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

İNNOVIA 2



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 3682

ARSA ALANI: 114.030,45

BLOK ADEDİ: 19

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

İNNOVIA 3



KONUT ADEDİ: 3293

ARSA ALANI: 26.000

BLOK ADEDİ: 10

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+0, 1+1, 2+1, 3+1

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

FLY GARDEN



KONUT ADEDİ: 296

ARSA ALANI: 9.775,40

BLOK ADEDİ: 2

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1

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

ÖNAY LİFE



KONUT ADEDİ: 442

ARSA ALANI: 7.703,09

BLOK ADEDİ: 1

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1- Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 532 447 91 48

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde giriş katta yer alan 2+1, 92 m² kullanım alanlı daire 1.500.000,00 TL bedelle satılıktır.

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 212 550 81 81

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 11. katta yer alan 2+1, 120 m² kullanım alanlı daire 1.700.000,00 TL bedelle satılıktır.

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 212 663 00 79

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 14. katta yer alan 2+1, 100 m² kullanım alanlı daire 1.700.000,00 TL bedelle satılıktır.

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 212 875 02 79

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 24 katta yer alan 2+1, 120 m² kullanım alanlı daire 1.650.000,00 TL bedelle satılıktır.

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 212 607 02 42

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 10. katta yer alan 2+1, 92 m² kullanım alanlı daire 1.640.000,00 TL bedelle satılıktır.

6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 532 436 10 55

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 5. katta yer alan 3+1, 127 m² kullanım alanlı daire 2.095.000,00 TL bedelle satılıktır.

7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 212 875 02 79

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 14. katta yer alan 3+1, 135 m² kullanım alanlı daire 2.300.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Konut)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı / İnşa Yaşı		Konum		Toplam Düzeltme		Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı		
											17.690
Emsal 1	16.304	-10%	92	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%		17.935
Emsal 2	14.167	-10%	120	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%		15.583
Emsal 3	17.000	-10%	100	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%		18.700
Emsal 4	13.750	-10%	120	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%		15.125
Emsal 5	17.826	-10%	92	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%		19.609
Emsal 6	16.496	-10%	127	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%		18.146
Emsal 7	17.037	-10%	135	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%		18.741

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı siteden seçilmiş olup beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %20 oranında alan düzeltilmesi yapılmıştır.

Emsallerde beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/yaş kriteri ve konum/şerefiye düzeltilmesi proje özelliklerine göre yapılmış olup ortalama satış m2 birim değeri 17.690,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Konut Emsaller

8-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 212 607 02 42

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 11. katta yer alan 2+1, 100 m² kullanım alanlı daire 7.000,00 TL bedelle kiralıktır.

9-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 538 037 50 99

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 12. katta yer alan 2+1, 92 m² kullanım alanlı daire 7.000,00 TL bedelle kiralıktır.

10-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 539 920 36 14

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 5. katta yer alan 2+1, 112 m² kullanım alanlı daire 8.000,00 TL bedelle kiralıktır.

11-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 212 853 12 89

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 14. katta yer alan 2+1, 105 m² kullanım alanlı daire 8.500,00 TL bedelle kiralıktır.

12-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 212 924 81 80

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 9. katta yer alan 1+1, 45 m² kullanım alanlı daire 4.500,00 TL bedelle kiralıktır.

13-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 212 320 70 70

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 15. katta yer alan 1+1, 50 m² kullanım alanlı daire 4.500,00 TL bedelle kiralıktır.

Emsal Analizi (Kiralık Konut)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı / İnşa Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
		Düz. Oranı								
Emsal 8	70,00	-10%	100	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	77
Emsal 9	76,09	-10%	92	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	84
Emsal 10	71,43	-10%	112	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	79
Emsal 11	80,95	-10%	105	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	89
Emsal 12	100,00	-10%	45	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	110
Emsal 13	90,00	-10%	50	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	99

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı siteden seçilmiş olup beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %20 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 kiralama m² birim değeri 90,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Satılık Ticari Emsaller

14-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 0 532 596 23 67

İnnovia 2 Sitesi içerisinde cadde cepheli 135 m² kullanım alanlı dükkan 5.400.000,00 TL bedelle satılıktır.

15-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.

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

İnnovia 2 Sitesi'ne O Blok ticari kartında yer alan 100 m² kullanım alanlı dükkan 5.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

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

İnnovia 3 Sitesi içerisinde cadde üzerinde yer alan 74 m² kullanım alanlı dükkan 4.350.000,00 TL bedelle satılıktır.

18-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 2.700.000,00TL bedelle satılıktır.

19-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 4.100.000,00 TL bedelle satılıktır.

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

İnnovia 2 Sitesi dahilinde cadde üzerinde düz giriş 124 m² kullanım alanlı dükkan 5.000.000,00 TL bedelle satılıktır.

Emsal Analizi (Satılık Ticari)

Konu	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
Konu Mülk										28.090
Emsal 14	40.000	-10%	135	10%	Benzer	0%	Çok İyi	-40%	-40%	24.000
Emsal 15	50.000	-10%	100	10%	Benzer	0%	Çok İyi	-40%	-40%	30.000
Emsal 16	50.000	-10%	100	10%	Benzer	0%	Çok İyi	-40%	-40%	30.000
Emsal 17	58.784	-10%	74	10%	Benzer	0%	Çok İyi	-40%	-40%	35.270
Emsal 18	41.538	-10%	65	10%	Benzer	0%	Çok İyi	-40%	-40%	24.923
Emsal 19	40.594	-10%	240	10%	Benzer	0%	Çok İyi	-40%	-40%	24.356
Emsal 20	40.323	-10%	124	10%	Benzer	0%	Çok İyi	-40%	-40%	24.194

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgeden 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 satış m² birim değeri 28.090,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Ticari Emsaller

21-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 534 390 36 58

İnnovia 3 Sitesi çarşı içerisinde, 180 m² kullanım alanlı dükkan 19.000,00 TL bedelle kiralıktır.

22-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 533 699 84 17

İnnovia 3 Sitesi önünde yer alan 5 katlı ticari 5000 m² kullanım alanlı bina 500.000,00 TL bedelle kiralıktır.

23-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 212 852 52 52

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde iç kısımda yer alan, 250 m² kullanım alanlı dükkan 25.000,00 TL bedelle kiralıktır.

24-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 0 212 450 10 10

İnnovia 2 Sitesi yakınında cadde üzerinde yer alan, 130 m² kullanım alanlı dükkan 10.000,00 TL bedelle kiralıktır.

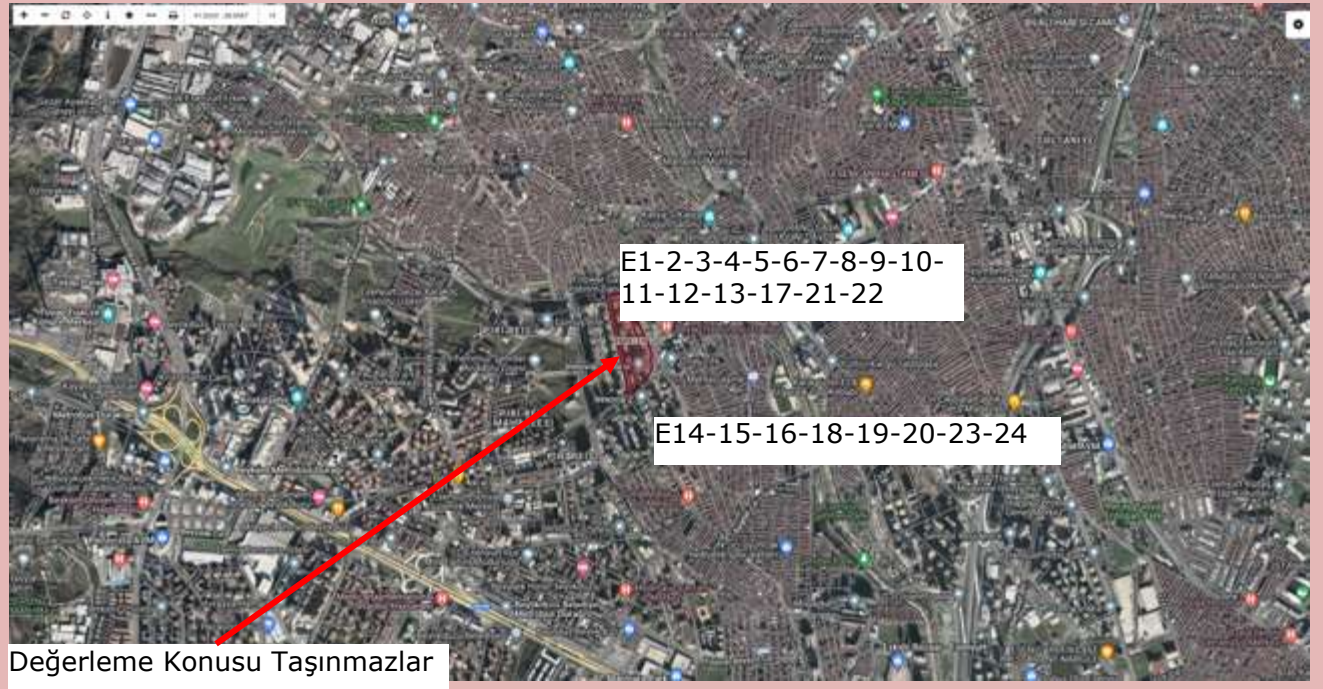
Emsal Analizi (Kiralık Ticari)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum			Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı		
Konu Mülk											95
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı		
Emsal 21	106	-10%	180	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%		106
Emsal 22	100	-10%	5.000	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%		100
Emsal 23	100	-10%	250	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%		100
Emsal 24	77	-10%	130	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%		77

Emsaller değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı siteden ve bölgeden 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 kiralama m² birim değeri 95,-TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal Kroki:



Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle "İnnovia 3 Sitesi" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değeri nitelik bazında aşağıda özet tabloda sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında satış değerleri rapor ekinde Değer Tablosu'nda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Satış Değeri (TL)	Toplam Hisse Satış Değeri (TL)
Konut	51	83.992.000	78.978.500
Ticari	1	2.491.000	2491.000
Toplam	52	86.483.000	81.469.500

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri 86.483.000,-TL olup **YEŞİL GYO A.Ş.'ne ait hisselerin toplam değeri 81.469.500,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Emsal analizlerinden hareketle "İnnovia 3 Sitesi" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık ve yıllık kiralari nitelik bazında aşağıda özet tabloda sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde Değer Tablosu'nda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
Konut	51	289.800	3.477.600
Ticari	1	8.300	99.600
Toplam	52	298.100	3.577.200

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia 3 Sitesi bünyesindeki 52 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payları dahil Yeşil GYO A.Ş. hisselerine düşen kısımların toplam değeri için,**

81.469.500,-TL (Seksenbirmilyondörtüzyaltmışdokuzbinbeşyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(81.469.500,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{4.357.000,-USD})$

$(81.469.500,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{4.087.000,-Euro})$

(*) 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.

Değerleme konusu taşınmazlardaki Yeşil GYO A.Ş. hisselerinin KDV dahil toplam değeri 82.707.665,-TL'dir.

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

İşbu rapor, **YEŞİL Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-izmalı 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:

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

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)