

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



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 – 121 Adet Bağımsız Bölüm)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**YEŞİLGYO**

**Rapor No: 2020 / 1232**

## 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 .....	13
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	15
11. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	16
11.1. İMAR DURUMU .....	16
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	18
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	18
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI .....	18
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	18
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	23
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	23
12.2. BÖLGE ANALİZİ .....	25
12.2.1.İSTANBUL İLİ:.....	25
12.2.2.ESENYURT İLÇESİ: .....	28
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....	30
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....	32
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	37
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	45
12.7. GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ .....	45
13. AÇIKLAMALAR.....	46
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	49
15. DEĞERLENDİRME.....	49
16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	50

<b>16.1. PAZAR YAKLAŞIMI</b> .....	50
<b>16.2. MALİYET YAKLAŞIMI</b> .....	52
<b>16.3. GELİR YAKLAŞIMI</b> .....	53
<b>17. FİYATLANDIRMA</b> .....	54
<b>17.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI</b> .....	54
<b>17.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI</b> .....	55
<b>17.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:</b> .....	66
<b>18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	67
<b>18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	67
<b>18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:</b> .....	67
<b>18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ</b> .....	67
<b>18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ</b> .....	68
<b>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</b> .....	68
<b>18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR</b> .....	69
<b>18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ</b> .....	69
<b>18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ</b> .....	69
<b>18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI</b> .....	69
<b>18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI</b> .....	69
<b>18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ</b> .....	69
<b>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</b> .....	70
<b>19. SONUÇ</b> .....	71

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 3 Sitesi, No: 122 (82 Adet Daire ve 39 Adet Ticari Ünite) <b>Esenyurt/İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	26 Kasım 2020 tarih ve 442 – 2020/026 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2021
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	121 Adet Bağımsız Bölüm
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam/Hisseli mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2945 Ada 35 nolu Parselde yer alan 121 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	Bkz. "İmar Durumu"
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 121 adet bağımsız bölümdeki YEŞİL GYO hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 3 SİTESİ (2945 ADA 35 PARSEL) BÜNYESİNDE KONUMLU 121 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEKİ YEŞİL GYO HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>40.288.900,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 2 Sitesi, No: 18 (82 Adet Daire ve 39 Adet Ticari Ünite) <b><u>Esenyurt/İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	26 Kasım 2020 tarih ve 442 – 2020/026 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>442</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2020/1232</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2021
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 121 adet bağımsız bölümdeki YEŞİL GYO hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-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
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	235.115.706,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%83,06
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 değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

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

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	MALİK - HİSSE	YEVİMİYE	TARİH
1	A	3	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	936	92871	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
2	A	8	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	936	92876	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
3	A	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	936	92877	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
4	A	155	13	MESKEN	68500	260540084	936	93023	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
5	A	314	27	MESKEN	33000	260540084	939	93182	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
6	B	5	ZEMİN	MESKEN	51000	260540084	940	93191	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
7	B	111	7	MESKEN	51000	260540084	941	93297	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
8	B	314	19	MESKEN	41000	260540084	943	93500	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
9	B	329	20	MESKEN	41000	260540084	943	93515	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
10	B	330	20	MESKEN	41000	260540084	943	93516	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
11	B	345	21	MESKEN	41000	260540084	943	93551	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
12	B	346	21	MESKEN	41000	260540084	943	93532	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
13	B	409	25	MESKEN	41000	260540084	944	93595	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
14	B	410	25	MESKEN	41000	260540084	944	93596	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
15	B	420	26	MESKEN	51000	260540084	944	93606	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
16	B	422	26	MESKEN	51000	260540084	944	93608	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
17	B	423	26	MESKEN	51000	260540084	944	93609	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
18	B	424	26	MESKEN	46000	260540084	944	93610	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
19	B	425	26	MESKEN	41000	260540084	944	93611	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
20	B	426	26	MESKEN	41000	260540084	944	93612	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
21	B	428	27	MESKEN	51000	260540084	944	93614	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
22	B	441	27	MESKEN	41000	260540084	944	93627	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
23	B	442	27	MESKEN	41000	260540084	944	93628	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
24	C	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	944	93630	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
25	C	292	25	MESKEN	129000	260540084	947	93920	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
26	C	300	26	MESKEN	33000	260540084	947	93928	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
27	D	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	947	93944	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
28	D	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	947	93951	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
29	D	54	4	MESKEN	127000	260540084	948	93996	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012

30	D	162	13	MESKEN	127000	260540084	949	94104	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
31	D	213	18	MESKEN	127000	260540084	949	94155	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
32	D	293	25	MESKEN	129000	260540084	950	94235	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
33	D	299	25	MESKEN	129000	260540084	950	94241	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
34	E	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	950	94266	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
35	E	41	3	MESKEN	127000	260540084	951	94305	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
36	E	80	7	MESKEN	127000	260540084	951	94344	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
37	E	166	14	MESKEN	127000	260540084	952	94430	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 2/635 ECEVİT TATLISU : NECATİ - 633/635	37409 49129	09.10.2012 10.09.2014
38	E	199	17	MESKEN	33000	260540084	952	94463	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
39	E	218	19	MESKEN	127000	260540084	953	94481	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
40	E	247	21	MESKEN	127000	260540084	953	94511	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
41	E	263	23	MESKEN	129000	260540084	953	94527	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
42	E	308	27	MESKEN	33000	260540084	954	94572	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
43	E	309	27	MESKEN	33000	260540084	954	94573	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
44	F	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	954	94579	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
45	F	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	954	94586	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
46	F	24	2	MESKEN	127000	260540084	954	94601	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
47	F	31	2	MESKEN	127000	260540084	954	94608	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
48	F	127	10	MESKEN	102150	260540084	955	94704	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
49	F	210	17	MESKEN	127000	260540084	956	94787	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
50	F	249	21	MESKEN	127000	260540084	956	94826	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
51	F	271	23	MESKEN	129000	260540084	956	94848	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
52	F	277	23	MESKEN	129000	260540084	956	94854	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
53	F	278	23	MESKEN	129000	260540084	956	94855	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
54	F	294	25	MESKEN	129000	260540084	957	94871	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
55	F	300	25	MESKEN	129000	260540084	957	94877	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
56	G	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	957	94908	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
57	G	106	9	MESKEN	127000	260540084	958	95005	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
58	G	125	10	MESKEN	102150	260540084	958	95024	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
59	G	175	15	MESKEN	127000	260540084	959	95074	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
60	G	177	15	MESKEN	92000	260540084	959	95076	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
61	G	244	21	MESKEN	127000	260540084	959	95143	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
62	G	266	23	MESKEN	129000	260540084	960	95165	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
63	G	273	23	MESKEN	129000	260540084	960	95172	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
64	G	289	25	MESKEN	129000	260540084	960	95188	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
65	G	313	27	MESKEN	68500	260540084	960	95212	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
66	H	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	960	95218	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
67	H	9	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	960	95225	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
68	H	120	10	MESKEN	1021150	260540084	961	95336	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
69	H	308	27	MESKEN	33000	260540084	963	95524	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
70	H	309	27	MESKEN	33000	260540084	963	95525	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
71	H	310	27	MESKEN	92000	260540084	963	95526	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020

72	I	2	ZEMİN	MESKEN	127000	260540084	963	95531	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
73	I	12	1	MESKEN	127000	260540084	963	95541	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
74	I	13	1	MESKEN	127000	260540084	963	95542	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2020
75	I	14	1	MESKEN	92000	260540084	963	95543	- SEVGİ GÜLDAL : OSMAN - 35/46 - MESUT GÜLDAL : RAMAZAN - 157/2000 - YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 389/46000 - MESUT GÜLDAL : RAZAMAN - 7/46	37409 37409 37409 72850	09.10.2012 09.10.2012 09.10.2022 26.11.2015
76	I	48	4	MESKEN	127000	260540084	964	95577	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
77	I	146	12	MESKEN	92000	260540084	965	95675	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
78	I	319	27	MESKEN	33000	260540084	966	95848	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
79	J	79	7	MESKEN	127000	260540084	967	95931	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
80	J	113	10	MESKEN	127000	260540084	968	95965	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
81	J	246	22	MESKEN	127000	260540084	969	96098	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
82	J	304	27	MESKEN	33000	260540084	969	96156	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
83	A Çarşı 1	12	1. BODRUM	İŞ YERİ	119777	260540084	970	96176	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
84	A Çarşı 1	13	1. BODRUM	İŞ YERİ	130027	260540084	970	96177	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
85	A Çarşı 1	14	1. BODRUM	İŞ YERİ	71186	260540084	970	96178	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
86	A Çarşı 1	15	1. BODRUM	İŞ YERİ	65335	260540084	970	96179	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
87	A Çarşı 1	18	1. BODRUM	İŞ YERİ	79092	260540084	970	96181	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
88	A Çarşı 2	8	ZEMİN	İŞ YERİ	83564	260540084	970	96191	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
89	A Çarşı 2	11	ZEMİN	İŞ YERİ	64717	260540084	970	96194	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
90	A Çarşı 2	13	1	İŞ YERİ	48994	260540084	970	96196	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
91	A Çarşı 2	19	1	İŞ YERİ	43014	260540084	970	96102	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
92	A Çarşı 2	20	1	İŞ YERİ	43150	260540084	970	96203	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
93	A Çarşı 2	21	1	İŞ YERİ	43150	260540084	970	96204	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
94	A Çarşı 2	22	1	İŞ YERİ	53416	260540084	970	96205	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
95	A Çarşı 2	23	1	İŞ YERİ	71476	260540084	970	96206	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
96	A Çarşı 2	24	1	İŞ YERİ	36520	260540084	970	96207	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
97	A Çarşı 2	25	1	İŞ YERİ	36520	260540084	970	96208	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
98	A Çarşı 2	26	1	İŞ YERİ	64717	260540084	970	96209	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
99	A Çarşı 2	27	1	İŞ YERİ	48343	260540084	970	96210	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
100	A Çarşı 2	29	2	İŞ YERİ	31584	260540084	970	96212	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
101	A Çarşı 2	30	2	İŞ YERİ	43014	260540084	970	96213	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
102	A Çarşı 2	31	2	İŞ YERİ	43014	260540084	970	96214	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
103	A Çarşı 2	32	2	İŞ YERİ	43014	260540084	970	96215	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
104	A Çarşı 2	33	2	İŞ YERİ	43150	260540084	970	96216	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
105	A Çarşı 2	34	2	İŞ YERİ	43150	260540084	970	96217	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
106	A Çarşı 2	35	2	İŞ YERİ	53416	260540084	970	96218	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
107	A Çarşı 2	37	2	İŞ YERİ	36520	260540084	970	96220	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
108	A Çarşı 2	38	2	İŞ YERİ	36520	260540084	970	96221	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
109	A Çarşı 2	39	2	İŞ YERİ	64717	260540084	970	96222	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
110	A Çarşı 2	40	2	İŞ YERİ	48343	260540084	970	96223	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
111	A Çarşı 2	42	3	İŞ YERİ	31584	260540084	970	96225	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012

112	A Çarşı 2	43	3	İŞ YERİ	43014	260540084	970	96226	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
113	A Çarşı 2	44	3	İŞ YERİ	43014	260540084	970	96227	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
114	A Çarşı 2	45	3	İŞ YERİ	43014	260540084	970	96228	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
115	A Çarşı 2	46	3	İŞ YERİ	43150	260540084	970	96229	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
116	A Çarşı 2	47	3	İŞ YERİ	43150	260540084	970	96230	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
117	A Çarşı 2	48	3	İŞ YERİ	53416	260540084	970	96231	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
118	A Çarşı 2	50	3	İŞ YERİ	36520	260540084	970	96233	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
119	A Çarşı 2	51	3	İŞ YERİ	36520	260540084	970	96234	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
120	A Çarşı 2	52	3	İŞ YERİ	64720	260540084	970	96235	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012
121	A Çarşı 2	53	3	İŞ YERİ	48360	260540084	970	96236	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	37409	9.10.2012

## 10.2. Tapu Takyidatı

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

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

### **Beyanlar Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,**

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

### **İrtifaklar Hanesinde: Tüm Taşınmazlar Üzerinde,**

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

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

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

### **Rehinler Hanesinde:**

### **A Blok 3, 8 - F Blok 9 - H Blok 2, 120 - I Blok 2, 12, 48 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,**

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

**A Blok 9, 155, 314 - B Blok 346, 409, 410, 441, 442 - C Blok 2, 292 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,**

- 21.01.2015 tarih ve 3933 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 36 değişken faizli 4240000.00 TL"

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

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

**B Blok 314, 329, 330, 345 - D Blok 54, 162 - E Blok 247, 263 - J Blok 246 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,**

- 13.01.2015 tarih ve 2051 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 36 değişken faizli 4690000.00 TL"

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

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

**D Blok 2, 213, 293, 299 - E Blok 41 F Blok 31, 210, 249, 271, 277, 278, 294, 300 - G Blok 106, 175, 244, 266, 273, 289 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,**

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

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

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

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

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

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

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

**A ÇARŞI 1 Blok 12, 15 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,**

- 17.12.2014 tarih ve 71882 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 36 değişken faizli 4700000.00 TL"

**A ÇARŞI 1 Blok 13 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,**

- 05.122014 tarih ve 68866 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 36 değişken faizli 7700000.00 TL"

**A ÇARŞI 1 Blok 18 - A ÇARŞI 2 Blok 8 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,**

- 18.12.2014 tarih ve 71882 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 36 değişken faizli 4700000.00 TL"

**A ÇARŞI 2 Blok 11, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,**

- 29.12.2014 tarih ve 74446 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 36 değişken faizli 10360000.00 TL"

**10.3. Takyidat Açıklamaları**

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

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

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

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

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

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

**KAKS:** 2,50

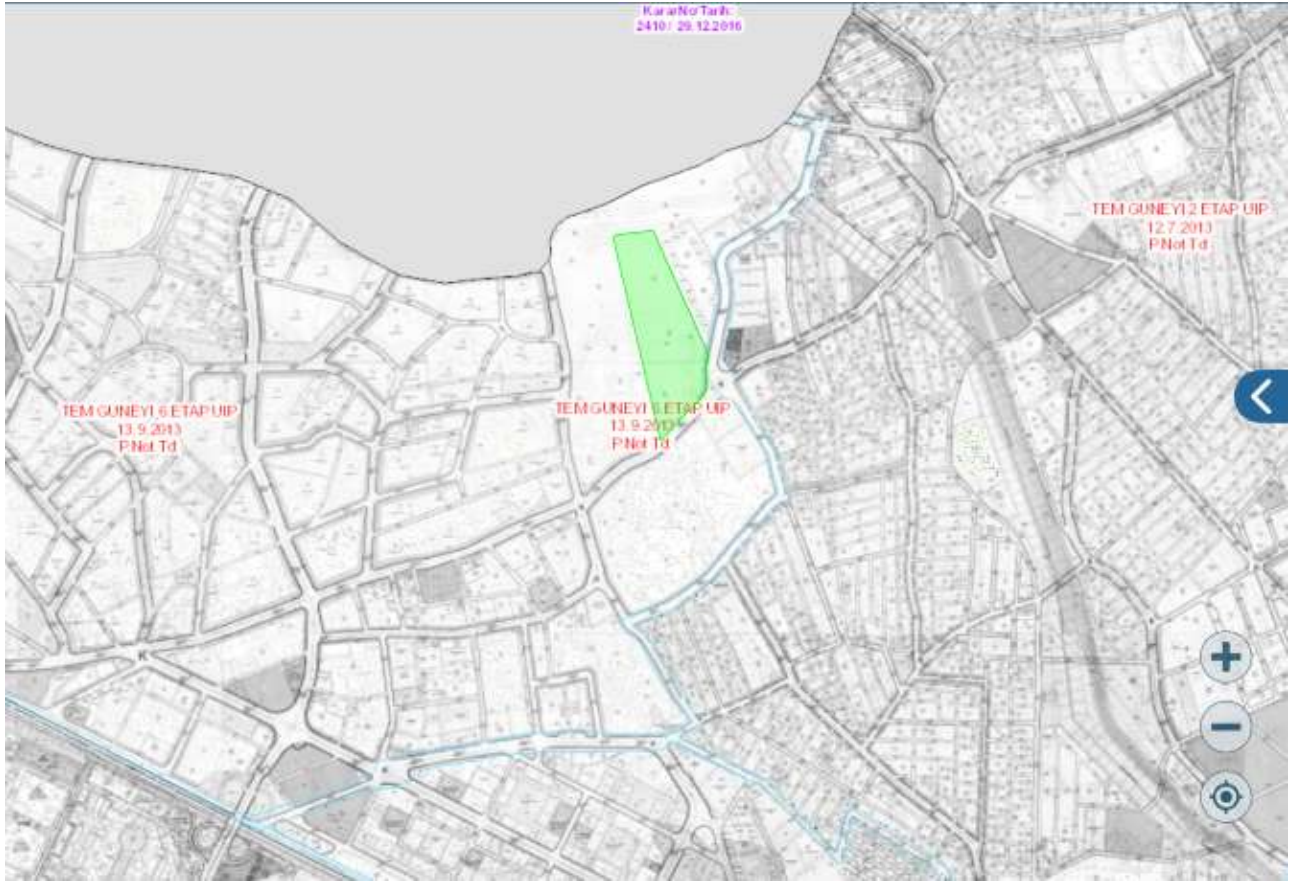
**TAKS:** 0,40 şeklindedir.

#### Plan Notları:

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

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





İmar Plan Görüntüsü

## **11.2. İmar dosyası incelemesi**

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

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

Ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri;

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

Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 382.660,87 m<sup>2</sup>'dir. Projede toplam 3293 adet konut ve 77 adet ticari ünitelerden 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 Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 09.10.2012 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

## **11.5.2. Belediye Bilgileri**

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

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Herhangi bir bilgi bulunmaktadır.

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

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

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

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

### 11.5.6. Proje Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazların proje bilgileri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ODA SAYISI	KAT	MANZARA	BRÜT M2
1	A	3	3+1	ZEMİN	DIŞ PEYZAJ	127,00
2	A	8	3+1	ZEMİN	DIŞ PEYZAJ	127,00
3	A	9	3+1	ZEMİN	PEYZAJ	127,00
4	A	155	1+1	13	DIŞ PEYZAJ	68,50
5	A	314	1+0	27	DIŞ PEYZAJ	33,00
6	B	5	1+1	ZEMİN	DIŞ PEYZAJ	51,00
7	B	111	1+1	7	DIŞARI	51,00
8	B	167	1+1	10	DIŞARI	51,00
9	B	314	1+0	19	DIŞARI	41,00
10	B	329	1+0	20	DIŞARI	41,00
11	B	330	1+0	20	DIŞARI	41,00
12	B	345	1+0	21	DIŞARI	41,00
13	B	346	1+0	21	DIŞARI	41,00
14	B	409	1+0	25	DIŞARI	41,00
15	B	410	1+0	25	DIŞARI	41,00
16	B	420	1+1	26	DIŞ PEYZAJ	51,00
17	B	422	1+1	26	DIŞARI	51,00
18	B	423	1+1	26	DIŞARI	51,00
19	B	424	1+1	26	DIŞARI	46,00
20	B	425	1+0	26	DIŞARI	41,00
21	B	426	1+0	26	DIŞARI	41,00
22	B	428	1+1	27	DIŞARI	51,00
23	B	441	1+0	27	DIŞARI	41,00
24	B	442	1+0	27	DIŞARI	41,00
25	C	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
26	C	292	2+1	25	DIŞARI	129,00
27	C	300	1+0	26	PEYZAJ	33,00
28	D	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
29	D	9	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
30	D	54	3+1	4	DIŞARI	127,00
31	D	162	3+1	13	DIŞARI	127,00
32	D	213	3+1	18	DIŞARI	127,00
33	D	293	2+1	25	DIŞARI	129,00
34	D	299	2+1	25	DIŞARI	129,00
35	E	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
36	E	41	3+1	3	DIŞARI	127,00

37	E	80	3+1	7	DIŞARI	127,00
38	E	166	3+1	14	PEYZAJ	127,00
39	E	199	1+0	17	PEYZAJ	33,00
40	E	218	3+1	19	DIŞARI	127,00
41	E	247	3+1	21	DIŞARI	127,00
42	E	263	2+1	23	DIŞARI	129,00
43	E	308	1+0	27	PEYZAJ	33,00
44	E	309	1+0	27	PEYZAJ	33,00
45	F	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
46	F	9	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
47	F	24	3+1	2	DIŞARI	127,00
48	F	31	3+1	2	DIŞARI	127,00
49	F	127	2+1	10	DIŞARI	102,15
50	F	210	3+1	17	DIŞARI	127,00
51	F	249	3+1	21	DIŞARI	127,00
52	F	271	2+1	23	DIŞARI	129,00
53	F	277	2+1	23	PEYZAJ	129,00
54	F	278	2+1	23	DIŞARI	129,00
55	F	294	2+1	25	DIŞARI	129,00
56	F	300	2+1	25	DIŞARI	129,00
57	G	9	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
58	G	106	3+1	9	DIŞARI	127,00
59	G	125	2+1	10	DIŞARI	102,15
60	G	175	3+1	15	DIŞARI	127,00
61	G	177	2+1	15	PEYZAJ	92,00
62	G	244	3+1	21	DIŞARI	127,00
63	G	266	2+1	23	DIŞARI	129,00
64	G	273	2+1	23	DIŞARI	129,00
65	G	289	2+1	25	DIŞARI	129,00
66	G	313	1+1	27	PEYZAJ	68,50
67	H	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
68	H	9	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
69	H	120	2+1	10	DIŞARI	102,15
70	H	308	1+0	27	PEYZAJ	33,00
71	H	309	1+0	27	PEYZAJ	33,00
72	H	310	2+1	27	PEYZAJ	92,00
73	I	2	3+1	ZEMİN	DIŞARI	127,00
74	I	12	3+1	1	DIŞARI	127,00
75	I	13	3+1	1	PEYZAJ	127,00
76	I	14	2+1	1	PEYZAJ	92,00
77	I	48	3+1	4	DIŞARI	127,00
78	I	146	2+1	12	PEYZAJ	92,00
79	I	319	1+0	27	PEYZAJ	33,00
80	J	79	3+1	7	DIŞARI	127,00
81	J	113	3+1	10	DIŞARI	127,00
82	J	246	3+1	22	DIŞARI	127,00
83	J	304	1+0	27	PEYZAJ	33,00

84	A Çarşı 1	12	İŞ YERİ	1. BODRUM	ÇARŞI İÇİ	149,23
85	A Çarşı 1	13	İŞ YERİ	1. BODRUM	ÇARŞI İÇİ	162,00
86	A Çarşı 1	14	İŞ YERİ	1. BODRUM	ÇARŞI İÇİ	88,69
87	A Çarşı 1	15	İŞ YERİ	1. BODRUM	ÇARŞI İÇİ	81,40
88	A Çarşı 1	18	İŞ YERİ	1. BODRUM	ANA YOL	98,54
89	A Çarşı 2	8	İŞ YERİ	ZEMİN	ANA YOL	104,11
90	A Çarşı 2	11	İŞ YERİ	ZEMİN	ÇARŞI İÇİ	80,63
91	A Çarşı 2	13	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	61,04
92	A Çarşı 2	19	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	53,59
93	A Çarşı 2	20	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	53,76
94	A Çarşı 2	21	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	53,76
95	A Çarşı 2	22	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	66,55
96	A Çarşı 2	23	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	89,05
97	A Çarşı 2	24	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	45,50
98	A Çarşı 2	25	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	45,50
99	A Çarşı 2	26	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	80,63
100	A Çarşı 2	27	İŞ YERİ	1	ÇARŞI İÇİ	60,23
101	A Çarşı 2	29	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	39,35
102	A Çarşı 2	30	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	53,59
103	A Çarşı 2	31	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	53,59
104	A Çarşı 2	32	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	53,59
105	A Çarşı 2	33	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	53,76
106	A Çarşı 2	34	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	53,76
107	A Çarşı 2	35	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	66,55
108	A Çarşı 2	37	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	45,50
109	A Çarşı 2	38	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	45,50
110	A Çarşı 2	39	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	80,63
111	A Çarşı 2	40	İŞ YERİ	2	ÇARŞI İÇİ	60,23
112	A Çarşı 2	42	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	39,35
113	A Çarşı 2	43	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	53,59
114	A Çarşı 2	44	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	53,59
115	A Çarşı 2	45	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	53,59
116	A Çarşı 2	46	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	53,76
117	A Çarşı 2	47	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	53,76
118	A Çarşı 2	48	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	66,55
119	A Çarşı 2	50	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	45,50
120	A Çarşı 2	51	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	45,50
121	A Çarşı 2	52	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	80,63
122	A Çarşı 2	53	İŞ YERİ	3	ÇARŞI İÇİ	60,25
<b>TOPLAM</b>						<b>10414,78</b>

## **12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **12.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

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

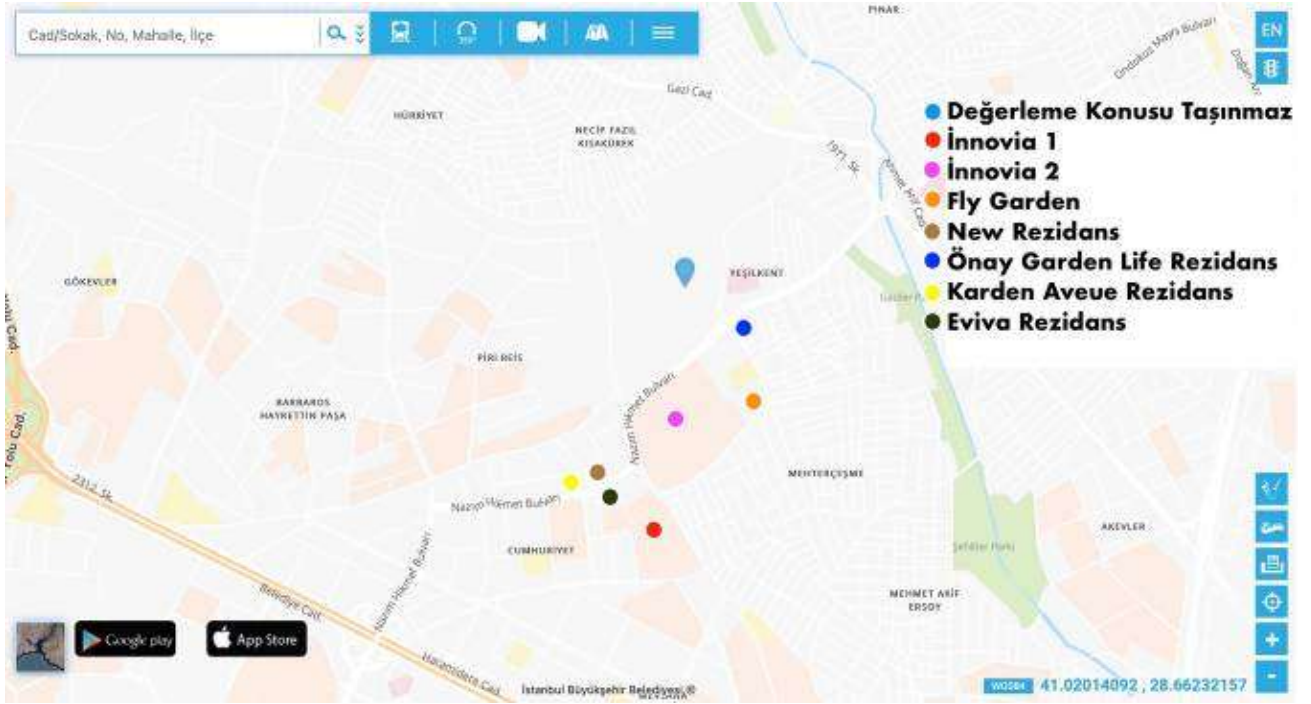
İnnovia 2 karşısında, İnnovia 4 ve Fi Tower Sitesi'ne komşu durumda yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 2 Sitesi, İnnovia 4 Sitesi, New Rezidans, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Eviva Rezidans, Esenyurt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

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

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

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

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



**Konum Krokisi/Uydu Fotoğrafi**



## 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.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 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 Haliçi 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.



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 başlamıştır. 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.

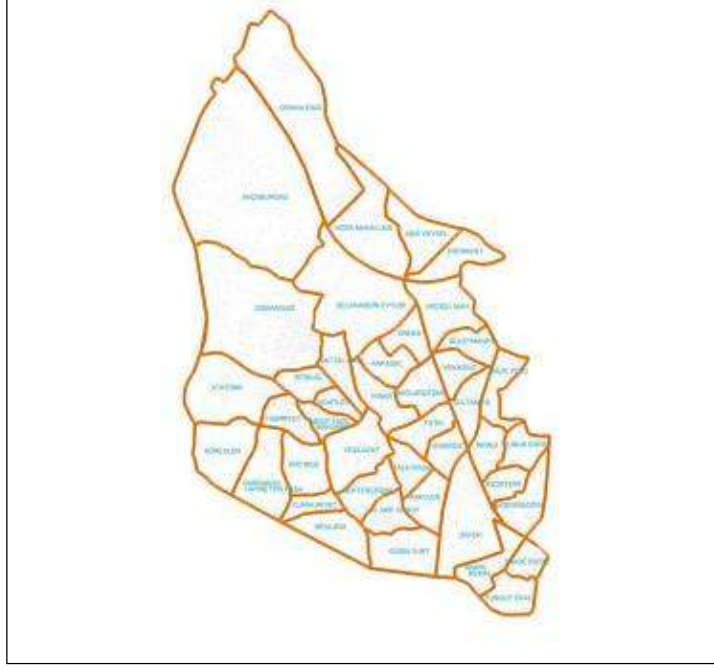
Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında 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. 2019 yılı nüfus sayımı verilerine göre 954.579 nüfus bulunmaktadır.



**Esenyurt Mahalle Haritası / Kadıköy – Beylikdüzü Metrobüs Hattı**



İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası



### **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.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

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 yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girisine beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

**G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)**

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

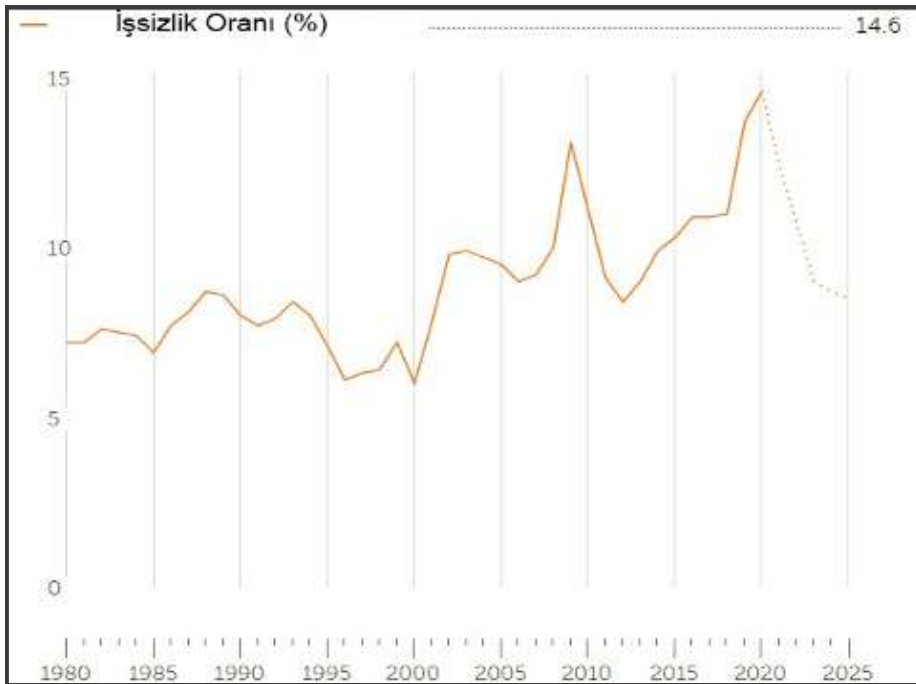
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

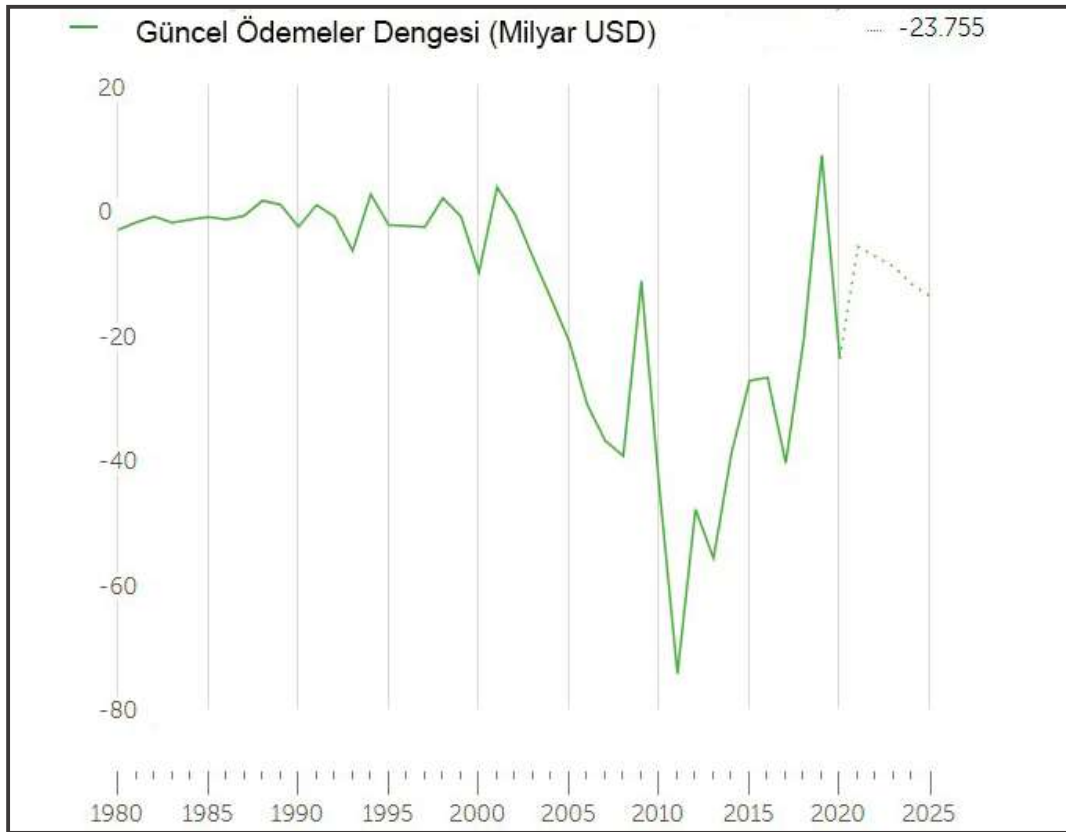
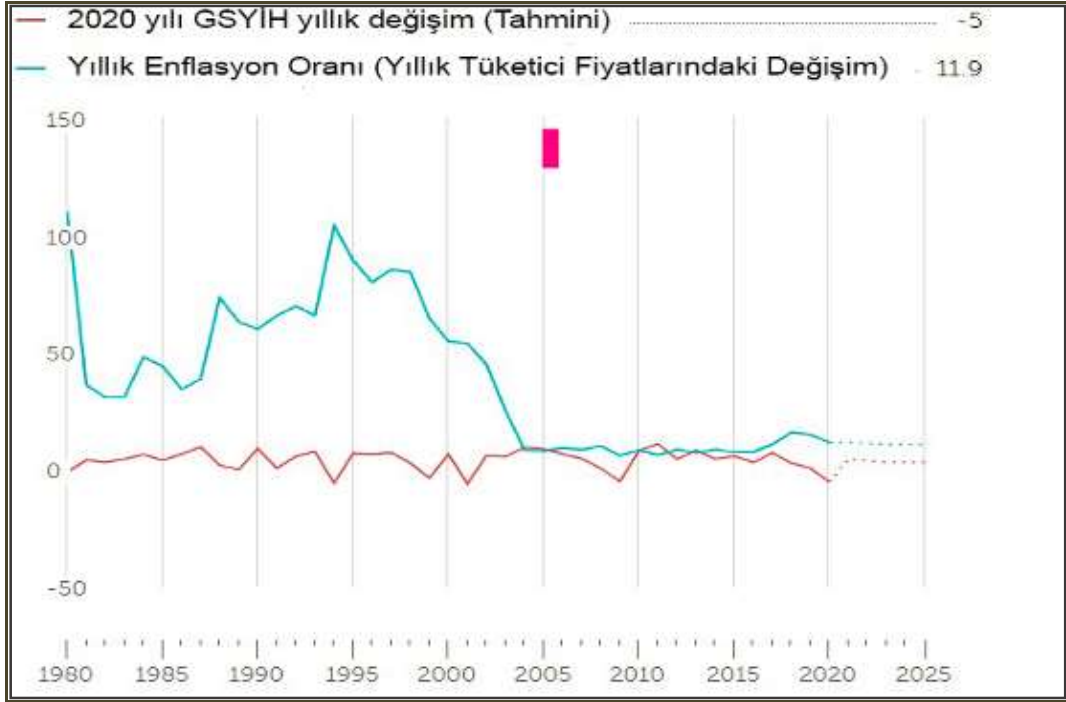
İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

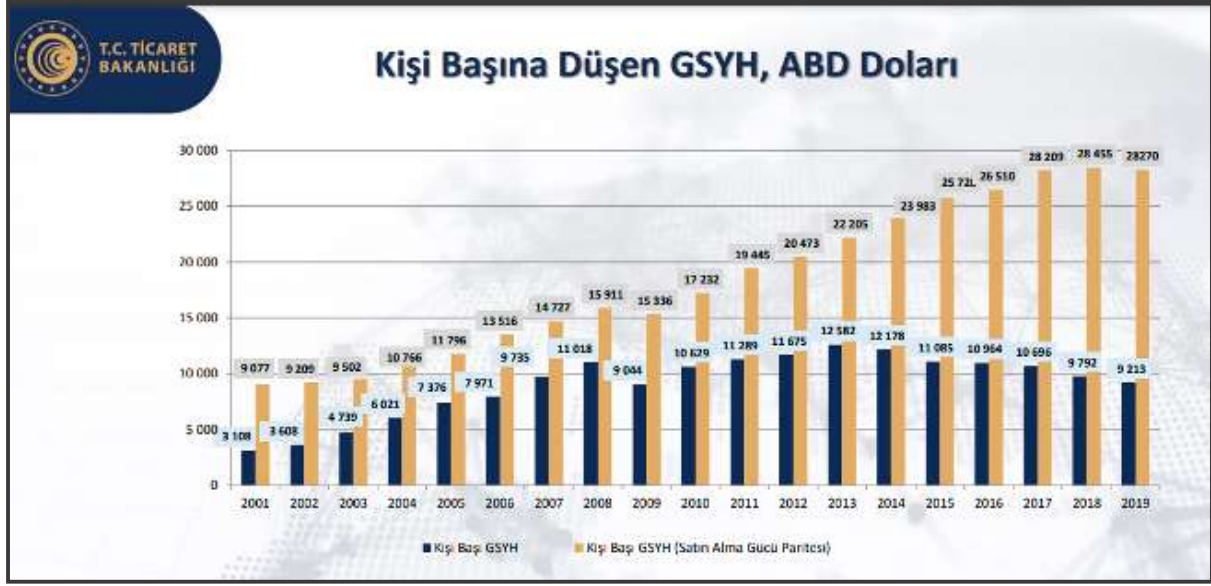
### IMF Tahminleri (Türkiye)







## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



**T.C. TİCARET BAKANLIĞI**

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH, %	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

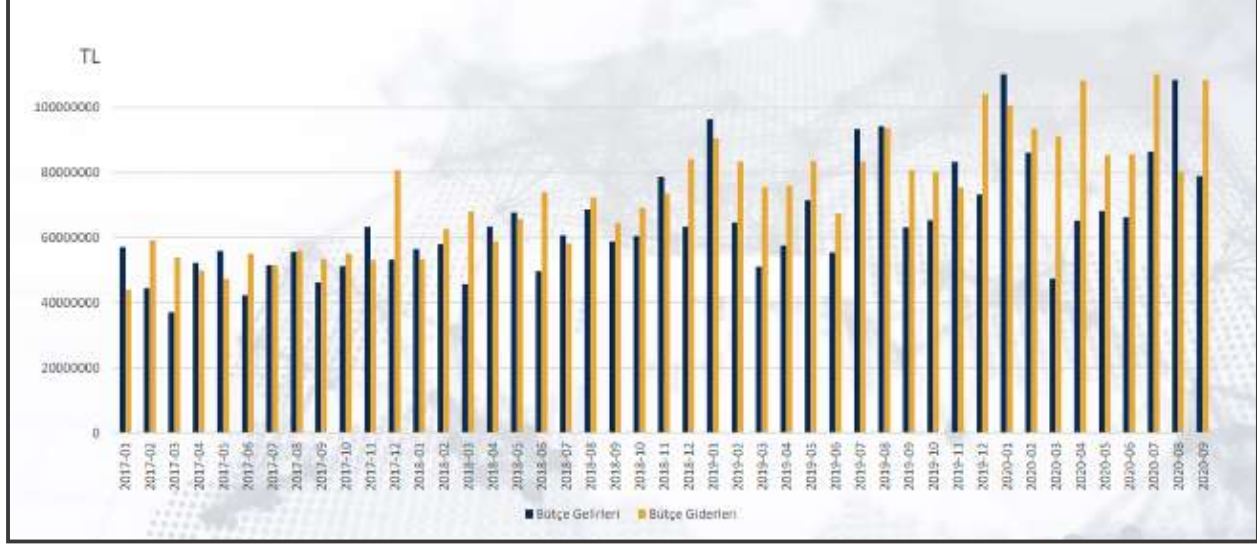
## IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

## **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.

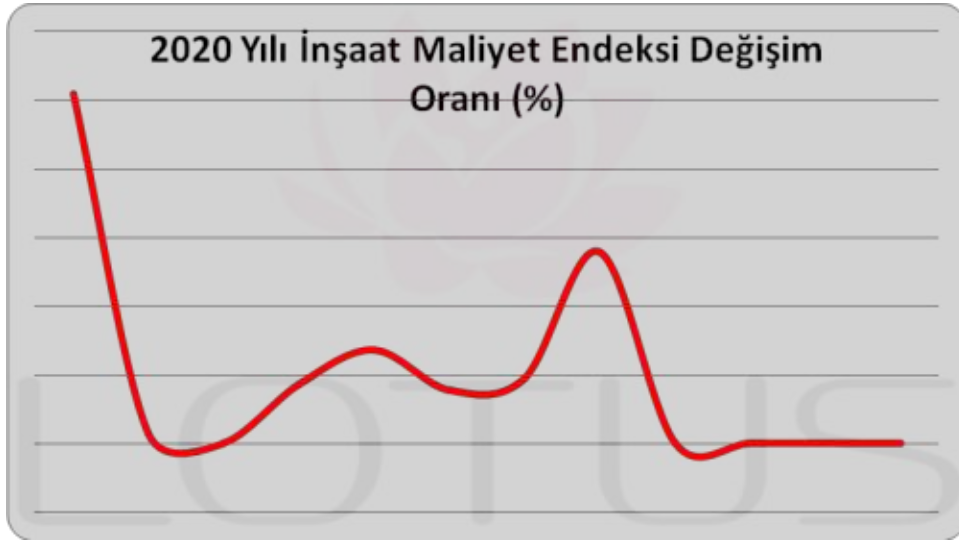
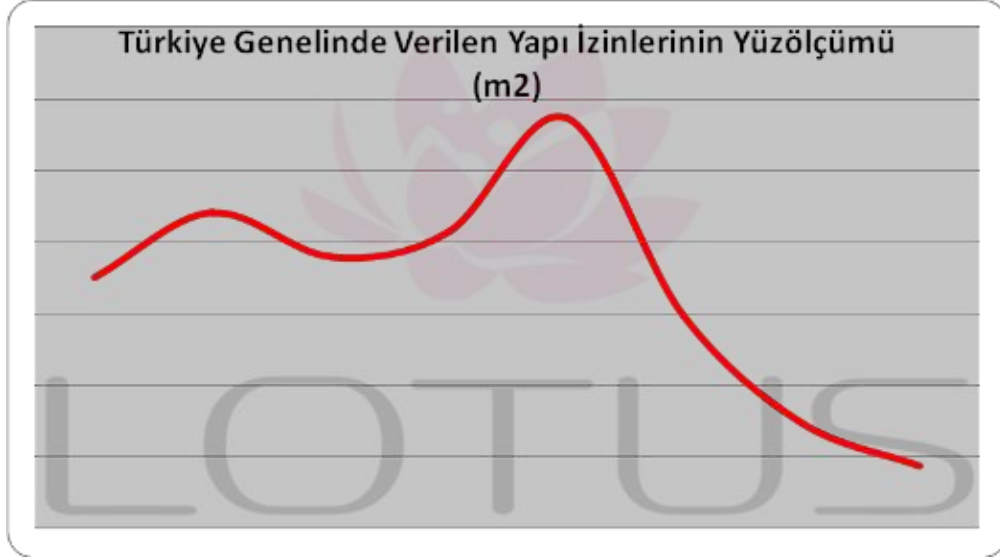
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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.

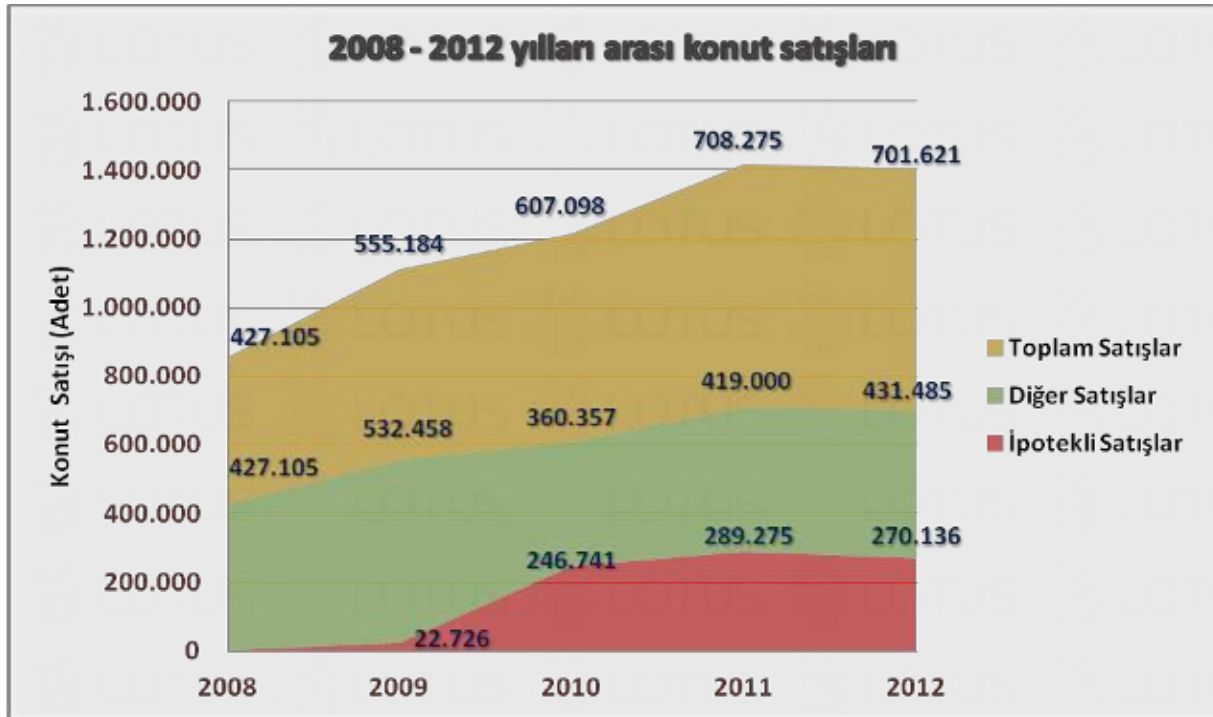
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve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

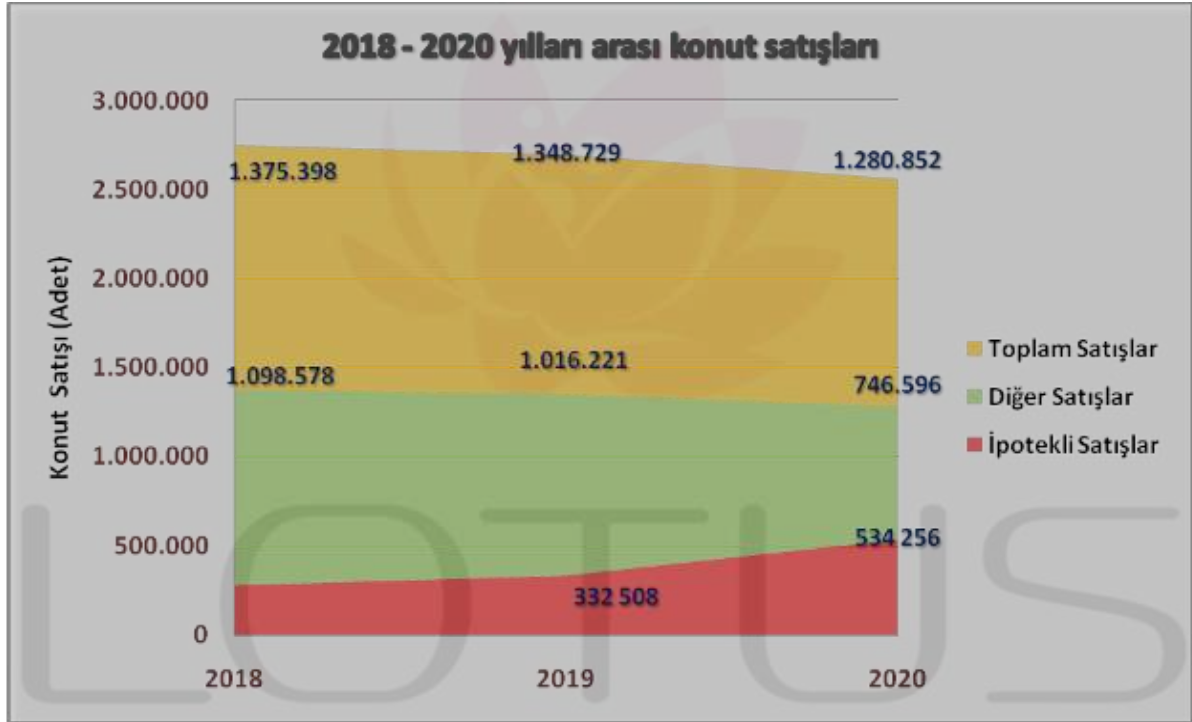
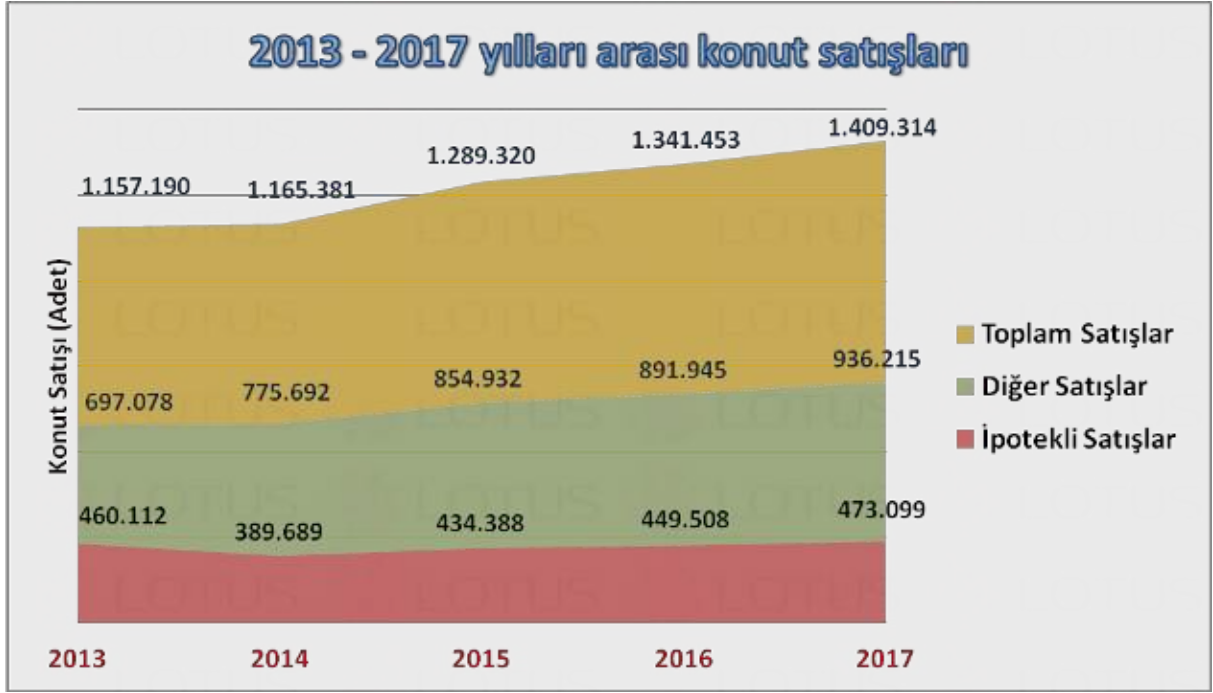


*Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.*

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

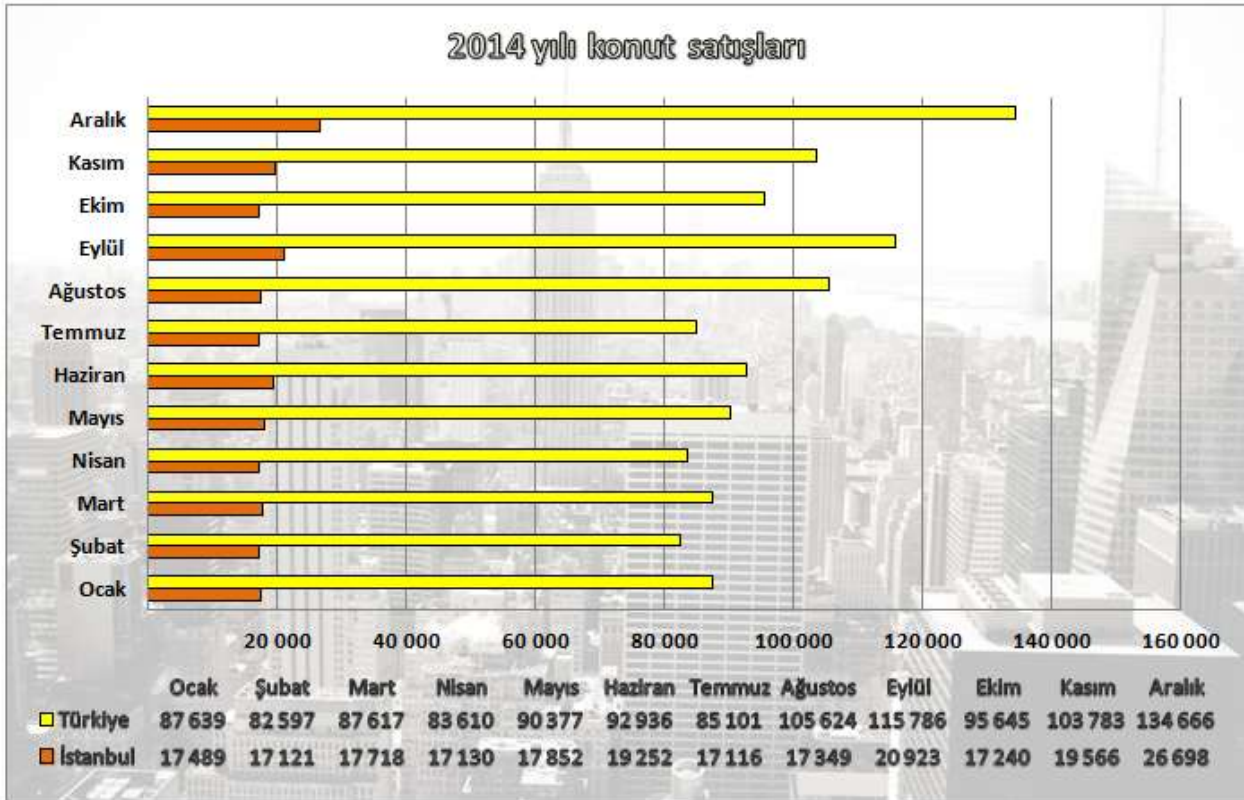
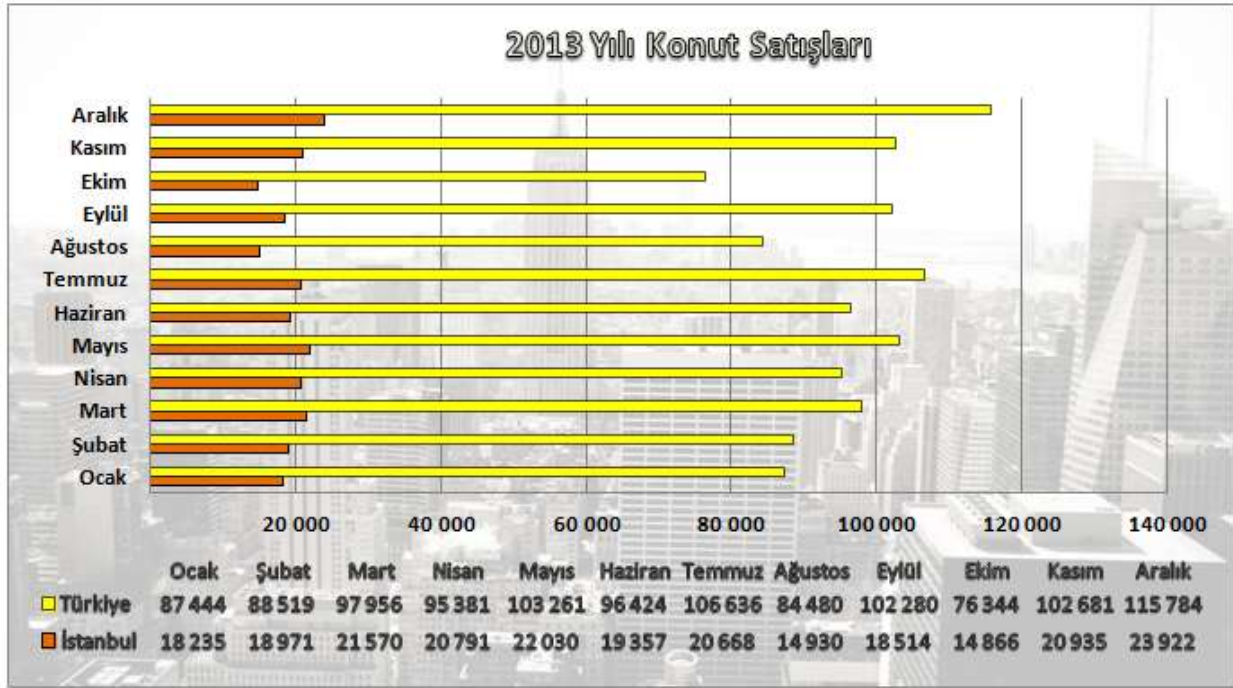
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

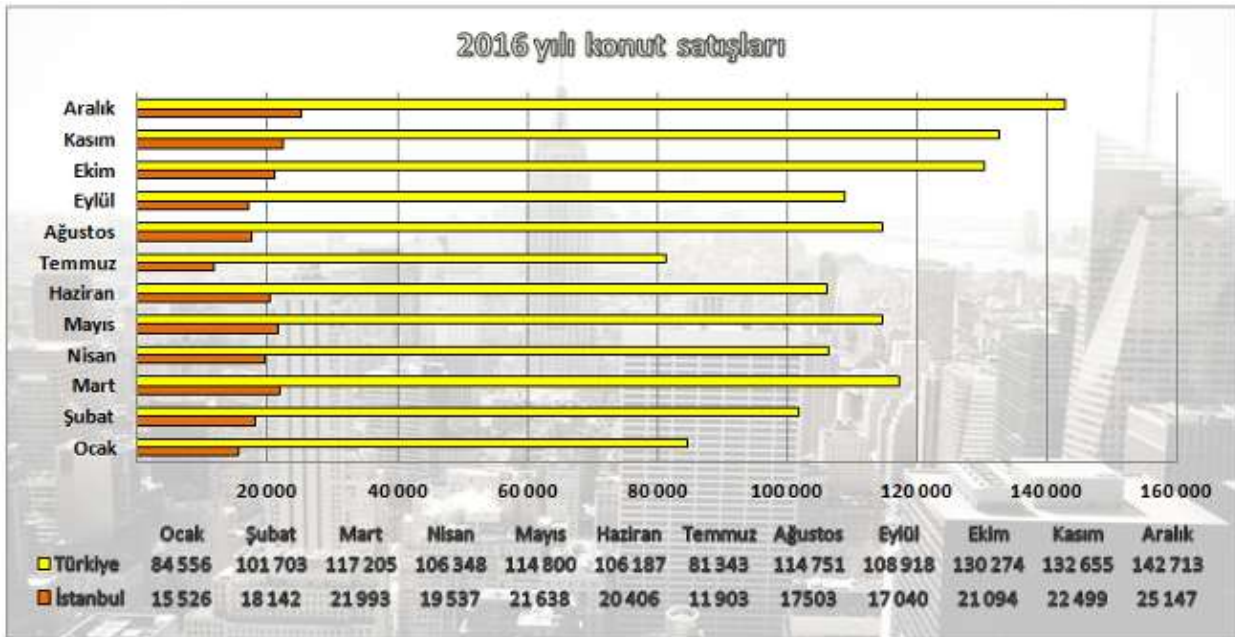
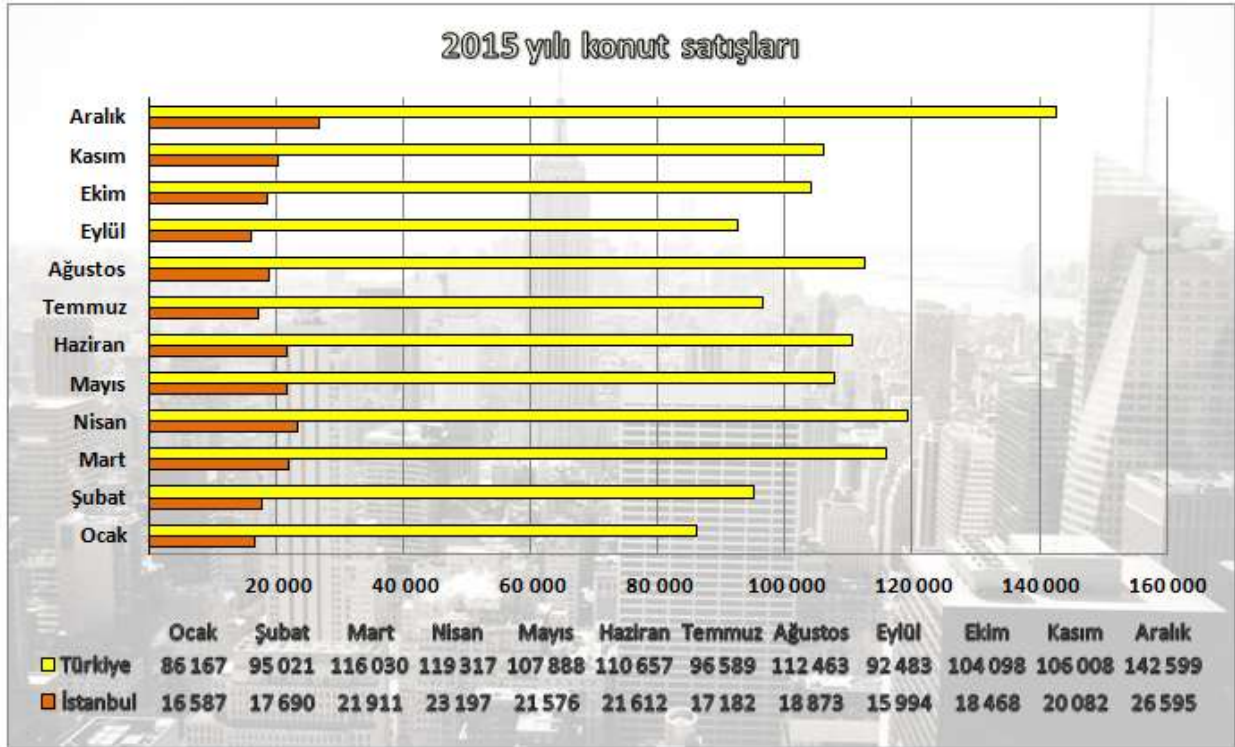


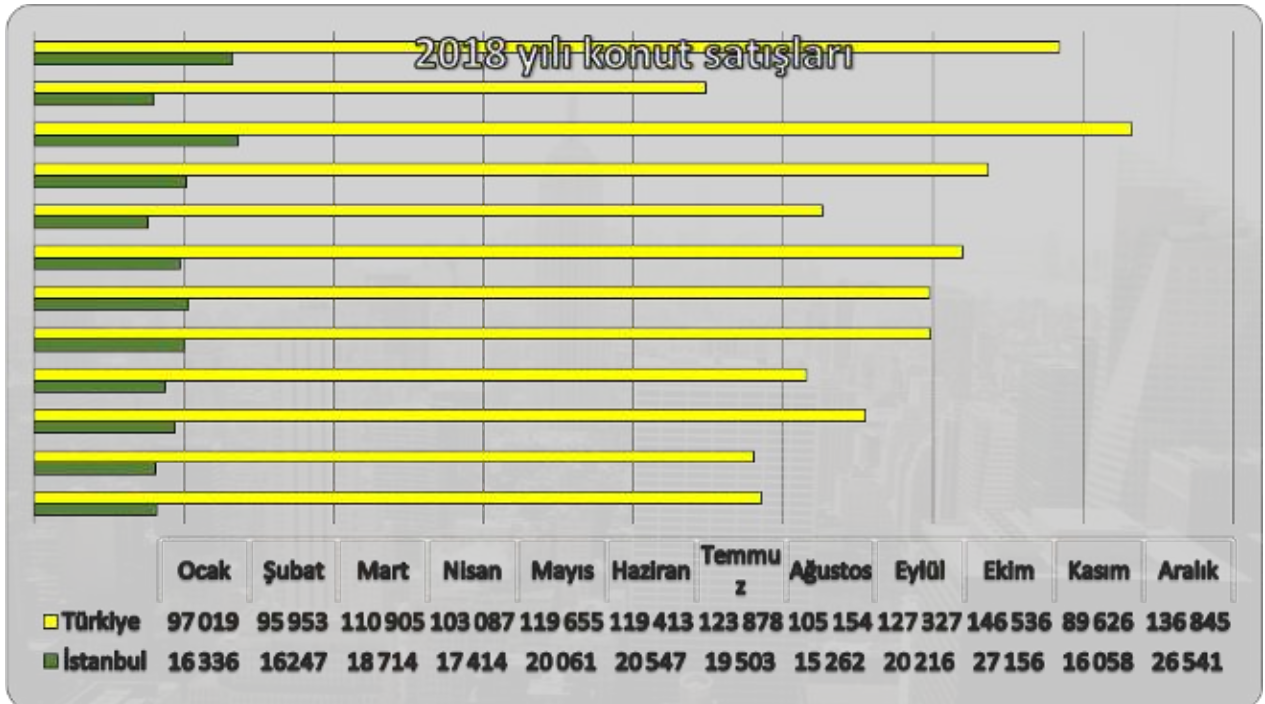
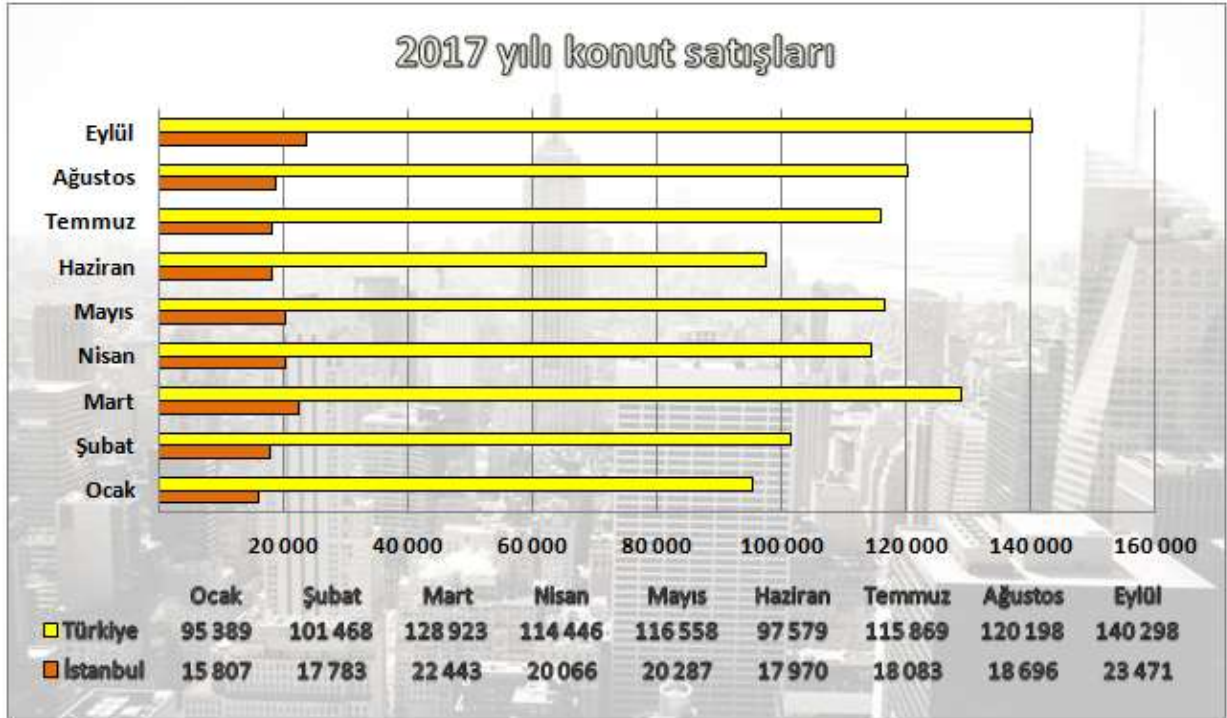


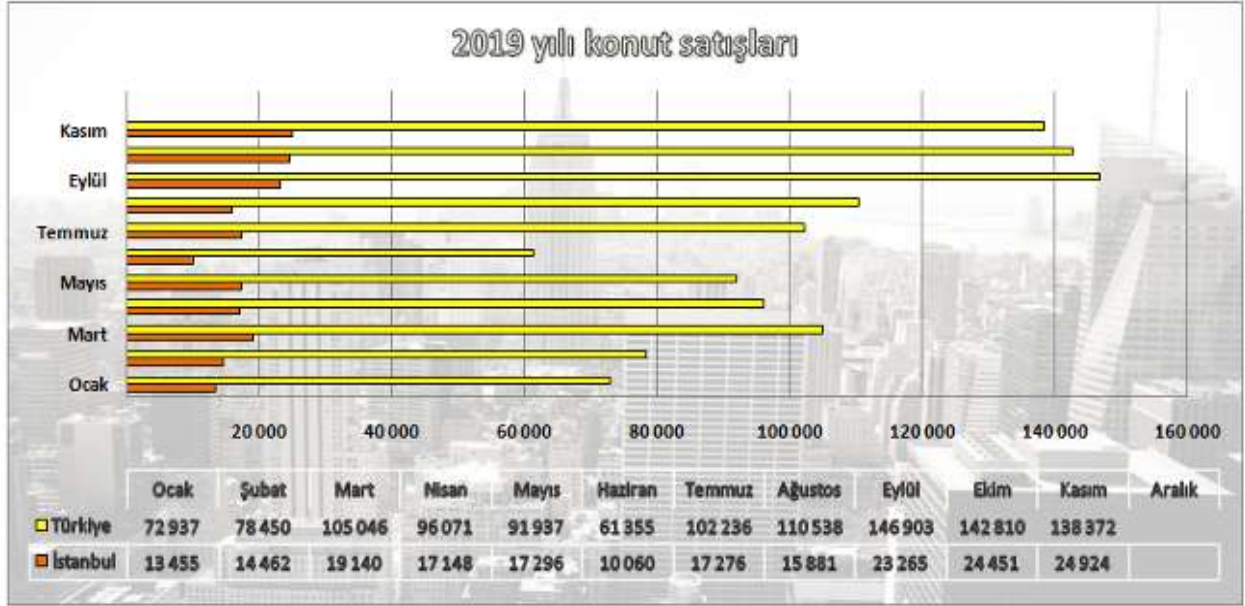
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır  
Kaynak: TÜİK











Kaynak:TÜİK

## **12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

### **Tehditler:**

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu artışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## **12.7. Genel Konjunktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi**

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

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

## 13. AÇIKLAMALAR

### Parselin Fiziki Özellikleri:

- İnnovia 3 Sitesi 65.563,18 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2945 ada 35 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje, 11 adet konut bloku ve iş yerinden oluşmaktadır.
- Parseller amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup sitenin Nazım Hikmet Bulvarı cephesi yaklaşık 235 m. dir.
- Parselin kuzey Nazım Hikmet Bulvarı cephesi bulunmakta olup diğer cepheleri komşu parsellere sıfırdır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Üzerinde yer alan İnnovia 3 Sitesi tamamlanmış ve oturma başlamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

### İnnovia 3 Projesi:

- İnnovia 3 Sitesi 65.563,18 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Çarşı	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 Çarşı	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 Çarşı, H Çarşı ve K Blok'ta toplam 77 adet ticari ünite mevcuttur.
- A Çarşı'da yer alan ticari üniteler genelde Nazım Hikmet Bulvarı'nın bulunduğu kısımda, H Çarşı'da yer alan yer 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
<b>Antre ve Koridor</b>	1.Sınıf Granit Seramik	Alçı Sıva + Saten Boya	Plastik Boya	
<b>Salon ve Odalar</b>	Lamine Parke	Saten Boya	Plastik Boya	Salon Odasından Split Klima Altyapısı
<b>Mutfak</b>	1.Sınıf Granit Seramik	1.Sınıf Seramik + Saten Boya	Plastik Boya	1.Sınıf Mutfak Dolapları ve Tezgah + 1.Sınıf Sıhhi Tesisat Armütürleri
<b>Banyo / WC</b>	1.Sınıf Granit Seramik	1.Sınıf Seramik	Plastik Boya	1.sınıf Banyo Dolapları + 1.Sınıf Vitrifiye ve Korme Malzeme
<b>Kapılar</b>	Daire Kapıları: 1.Sınıf Çelik Kapı, İç Kapılar: Amerikan Panel Kapı			
<b>Pencere Doğramaları</b>	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"><li>- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,</li><li>- Önemli bir kavşak noktasında yer alması,</li><li>- Parsel üzerinde yer alan sitenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması,</li><li>- Reklam kabiliyeti,</li><li>- Ticari alanları mevcudiyeti,</li><li>- Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması,</li><li>- Kat mülkiyetine geçmiş olması,</li><li>- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olması,</li><li>- Tamamlanmış altyapı,</li><li>- Tercih edilen bir bölgede yer alması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ticari ünitelerin siteye hitap etmesi.</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Sitenin Metrobüs Hattına yakın olması,</li><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,</li><li>- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.</li></ul>

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

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

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

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

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

### **16.3. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle 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 gerçekleştiren 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 "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## **17. FİYATLANDIRMA**

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

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### **17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı**

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

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

## 17.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

### Bölgede yer alan benzer projeler:

#### İNNOVIA 1 (Değerleme Konusu Taşınmazların Yer Aldığı Proje)



**BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ:** 1073

**ARSA ALANI:** 58.240,13

**BLOK ADEDİ:** 7

**DAİRE SEÇENEKLERİ:** 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

## İNNOVIA 2



**BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ:** 3682

**ARSA ALANI:** 114.030,45

**BLOK ADEDİ:** 19

**DAİRE SEÇENEKLERİ:** 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

## İNNOVIA 3



**KONUT ADEDİ:** 3293

**ARSA ALANI:** 26.000

**BLOK ADEDİ:** 10

**DAİRE SEÇENEKLERİ:** 1+0, 1+1, 2+1, 3+1

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



### FLY GARDEN



**KONUT ADEDİ:** 296

**ARSA ALANI:** 9.775,40

**BLOK ADEDİ:** 2

**DAİRE SEÇENEKLERİ:** 1+1, 2+1, 3+1

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

### ÖNAY LIFE



**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: Rüyam Gayrimenkul - SATILIK - 546 295 00 23**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 15. katta yer alan 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 320.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.000,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **2-Emsal: MY Group Gayrimenkul - SATILIK - 212 856 03 03**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 11. katta yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 235.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.916,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **3-Emsal: My Home - SATILIK - 212 924 81 80**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 24. katta yer alan 107 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 439.990,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.112, TL/m<sup>2</sup>)

#### **4-Emsal: Evim Gayrimenkul - SATILIK - 539 362 92 75**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 2. katta yer alan 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 229.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.163,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **5-Emsal: Rüyam Gayrimenkul - SATILIK - 546 295 00 23**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 1. katta yer alan 68 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 235.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.455,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **6-Emsal: Gayrimax Gayrimenkul - SATILIK - 212 852 12 82**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 4. katta yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 233.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.888,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **7-Emsal: Taş Gayrimenkul - SATILIK - 532 447 91 48**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 11. katta yer alan 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 215.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.909,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **8-Emsal: Güzide Gayrimenkul - SATILIK - 212 852 98 74**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 4. katta yer alan 127 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 510.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.015,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **9-Emsal: Demir Gayrimenkul - SATILIK - 537 861 74 45**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 1. katta yer alan 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 235.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.272,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **10-Emsal: Sahibi - SATILIK - 535 338 66 79**

Evviva Sitesi bünyesinde 2. katta yer alan 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 425.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.863, TL/m<sup>2</sup>)

**11-Emsal: Çebi Gayrimenkul - SATILIK - 212 872 43 03**

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 10. katta yer alan 105 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 400.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 3.809, TL/m<sup>2</sup>)

**12-Emsal: Sahibi - SATILIK - 535 338 66 79**

Karden Aveue Rezidans bünyesinde 10. katta yer alan 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 450.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.090, TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Konut Emsaller**

**1-Emsal: Keskin Gayrimenkul - KİRALIK - 531 601 54 15**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 27. katta yer alan 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.200,-TL bedelle kiralıktır. (~ 18,46 TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Sahibi - KİRALIK - 507 384 26 35**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 21. katta yer alan 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.200,-TL bedelle kiralıktır. (~ 18,46 TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: İnan Gayrimenkul - KİRALIK - 543 482 40 02**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde 4. katta yer alan 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.250,-TL bedelle kiralıktır. (~ 17,85 TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: SMY Yapı - KİRALIK - 533 765 90 80**

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 6. katta yer alan 107 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.800,-TL bedelle kiralıktır. (~ 16,82 TL/m<sup>2</sup>)

**5-Emsal: Gayrimax Gayrimenkul - KİRALIK - 212 852 12 82**

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde bahçe katta yer alan 170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 2.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 14,70 TL/m<sup>2</sup>)

**6-Emsal: Demir Gayrimenkul - KİRALIK - 543 887 40 50**

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde 17 katta yer alan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 2.750,-TL bedelle kiralıktır. (~ 18,33 TL/m<sup>2</sup>)

**7-Emsal: SMY Yapı - KİRALIK - 533 765 90 80**

İnnovia 1 Sitesi bünyesinde bahçe katta yer alan 127 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 1.900,-TL bedelle kiralıktır. (~ 14,69 TL/m<sup>2</sup>)

**Satılık Ticari Emsaller**

**1-Emsal: Pusula Gayrimenkul - SATILIK - 553 733 13 33**

İnnovia 2 Sitesi çıkışının karşısında yer alan zemin kat düz giriş 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 625.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.944, TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Çebei Gaytimenkul - SATILIK - 212 872 43 03**

İnnovia 2 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli düz giriş 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.700.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 28.333, TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Rıdvan Koza Gayrimenkul - SATILIK - 212 405 00 62**

İnnovia 2 Sitesi dahilinde çarşı içinde 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.666, TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: İnan Gayrimenkul - SATILIK - 543 482 40 08**

Önay Life Rezidans dahilinde iç kısımda yer alan 141 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 850.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.028, TL/m<sup>2</sup>)

**5-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94**

İnnovia 1 Sitesi girişi karşısında düz giriş (market kiracısı olduğu beyan edildi) 430 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.395, TL/m<sup>2</sup>)

**6-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94**

Delta Tower altında düz giriş 135 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 550.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.074, TL/m<sup>2</sup>)

**7-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94**

New Rezidans karşısında market olarak kullanıma uygun düz giriş 270 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 10.740, TL/m<sup>2</sup>)

**8-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94**

Turgut Reis Rezidans altında düz giriş 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 550.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.230, TL/m<sup>2</sup>)

**9-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94**

Ay Rezidans pasaj içinde 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 720.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.800, TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Ticari Emsaller**

**1-Emsal: Bağdatlılar İnşaat - KİRALIK - 212 789 32 44**

Eviva Rezidans bünyesinde yer alan zemin kat düz giriş 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 4.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 50,00 TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Çirirciler İnşaat - KİRALIK - 212 852 25 34**

Cadde yer alan zemin kat düz giriş 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 3.250,-TL bedelle kiralıktır. (~ 29,54 TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Gayrimax Gayrimenkul - KİRALIK - 212 852 12 82**

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı  
dükkan 5.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 33,33 TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: My Home - KİRALIK - 212 924 81 80**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı  
dükkan 4.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 57,14 TL/m<sup>2</sup>)

**5-Emsal: Emlak Center - KİRALIK - 212 607 02 42**

İnnovia 3 Sitesi bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı  
dükkan 4.250,-TL bedelle kiralıktır. (~ 42,50 TL/m<sup>2</sup>)

**6-Emsal: Remax Referans - KİRALIK - 212 824 44 24**

Buray Rezidans bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 225 m<sup>2</sup> kullanım alanlı  
dükkan 6.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 28,88 TL/m<sup>2</sup>)

**7-Emsal: Sahibi - KİRALIK - 532 284 71 62**

Önay Garden Life Rezidans bünyesinde cadde üzerinde yer alan kısımda konumlu 202 m<sup>2</sup>  
kullanım alanlı dükkan 8.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 42,07 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):**



### Emsal Analizi (Satılık Daire)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alani	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
		Düz. Oranı	Alani	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	4.000	-10%	100	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	4.000
Emsal 2	3.916	-10%	107	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.916
Emsal 3	4.112	-10%	107	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	4.112
Emsal 4	4.163	-10%	101	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	4.163
Emsal 5	3.455	-10%	122	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.455
Emsal 6	3.888	-10%	110	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.888
Emsal 7	3.909	-10%	120	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.909
Emsal 8	4.015	-10%	115	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	4.015
Emsal 9	4.272	-10%	85	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	4.272
Emsal 10	3.863	-10%	105	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.863
Emsal 11	3.809	-10%	105	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	3.809
Emsal 12	4.090	-10%	110	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	4.090

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

### Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Konut Emsalleri):



### Emsal Analizi (Kiralık Daire)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	18,46	-10%	107	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	18
Emsal 2	18,46	-10%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	18
Emsal 3	17,85	-10%	80	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	18
Emsal 4	16,82	-10%	107	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	17
Emsal 5	14,70	-10%	170	10%	Kötü	10%	Benzer	0%	Daha iyi	-10%	0%	15
Emsal 6	18,33	-10%	150	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha iyi	-10%	-10%	16
Emsal 7	14,69	-10%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha iyi	-10%	-10%	13

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

### Emsal Kroki Tablosu (Satılık Dükkan Emsalleri):



### Emsal Analizi (Satılık Dükkan)

Konu Mülk	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		
Emsal 1	6.944	-15%	90	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	6.597
Emsal 2	28.333	-15%	60	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	26.916
Emsal 3	6.666	-15%	240	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	6.333
Emsal 4	6.028	-15%	141	10%	Benzer	0%	Kötü	10%	5%	6.329
Emsal 5	6.395	-15%	430	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	6.075
Emsal 6	4.074	-15%	135	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	40%	35%	5.500
Emsal 7	10.740	-15%	270	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	10.203
Emsal 8	4.230	-15%	130	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	40%	35%	5.711
Emsal 9	4.800	-15%	150	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	40%	35%	6.480

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

### Emsal Kroki Tablosu (Kiralık Dükkan Emsalleri):





### Emsal Analizi (Kiralık Dükkan)

Konu Mülk	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		
Emsal 1	50	-15%	80	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	48
Emsal 2	30	-15%	110	10%	Benzer	0%	Kötü	10%	5%	31
Emsal 3	33	-15%	150	10%	Benzer	0%	Kötü	10%	5%	35
Emsal 4	57	-15%	70	10%	Benzer	0%	Kötü	10%	5%	60
Emsal 5	43	-15%	100	10%	Benzer	0%	Kötü	10%	5%	45
Emsal 6	29	-15%	225	10%	Benzer	0%	Kötü	20%	15%	33
Emsal 7	42	-15%	202	10%	Benzer	0%	Kötü	10%	5%	44

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

### Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle "**İnnovia 3 Sitesi**" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri nitelik bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekinde dir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> ) BİRİM FİYATI	TOPLAM DEĞER (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)
Konut	83	7.777,45	3.140,49	24.425.000	23.718.900
Ticari	39	2.586,33	6.406,76	16.570.000	16.570.000
<b>TOPLAM</b>	<b>122</b>	<b>10.363,78</b>		<b>40.995.000</b>	<b>40.288.900</b>

### 17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

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

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

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

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

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

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından ve emsal analizlerinden hareketle konutlar için % 5, işyerleri için ise % 6 olarak belirlenmiştir.

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

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSE DEĞERİ (TL)
Konut	83	7.777,45	101.730	1.220.760	5,00%	24.415.200,00	23.710.800
Ticari	39	2.586,33	76.560	918.720	6,00%	15.312.000,00	15.312.000
<b>TOPLAM</b>			<b>178.290</b>	<b>2.139.480</b>		<b>39.727.200</b>	<b>39.022.800</b>

## 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

İNNOVIA 3 SİTESİNDE YER ALAN 121 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ		
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	40.995.000	40.288.900
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	39.727.200	39.022.800

**Ancak nihai değer olarak** gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri **40.995.000,-TL ve Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin Toplam Değeri 40.288.900,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

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

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	83	7.777,45	13,08	101.730	98.796	1.185.552
Ticari	39	2.586,33	29,60	76.560	76.560	918.720
<b>TOPLAM</b>	<b>122</b>	<b>10.363,78</b>		<b>178.290</b>	<b>175.356</b>	<b>2.104.272</b>

### 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 terkinini halinde, taşınmazlar devredilebilir nitelik kazanacaktır.

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

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

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

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

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia 3 Sitesi bünyesindeki 121 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;

**A. Arsa Payları Dahil Yeşil GYO A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam Değeri İçin,**

**40.288.900,-TL** (Kırmilyonikiyüzseksensekizbindokuzyüz Türk Lirası);

(40.288.900,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (\*) ≅ **5.430.000,-USD**)

(40.288.900,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (\*) ≅ **4.419.000,-Euro**)

**B. Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin Aylık Kira Değerleri Toplamı İçin ise, 175.356,-TL** (Yüzyetmişbeşbinüçyüzelli altı Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(175.356,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (\*) ≅ **23.635,-USD**)

(175.356,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (\*) ≅ **19.235,-Euro**)

(\*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kurları 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,-USD = 7,4194 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazlardaki Yeşil GYO A.Ş. hisselerinin KDV dahil (%18) toplam değeri 47.540.902,-TL; KDV dahil aylık toplam kira değeri ise 206.920,08-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2021  
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

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

**Eki:**

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

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

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)