



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

(Innovia 2 Sitesi – 53 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1751

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	14
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	18
11.1.	İMAR DURUMU	18
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	25
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	25
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	25
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	26
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	28
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	28
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	30
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	30
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ:	33
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	35
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	37
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	41
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	51
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	51
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	52
14.	AÇIKLAMALAR.....	53
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	56
16.	DEĞERLENDİRME.....	57

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	57
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	58
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	59
17.3. GELİR YAKLAŞIMI	61
18. FİYATLANDIRMA	62
18.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	62
18.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	62
18.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	70
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	71
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	71
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	72
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	72
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	72
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	73
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	73
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	73
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	73
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	73
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	73
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	73
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	74
20. SONUÇ	75

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 2 Sitesi, No: 51 (22 Adet Daire ve 30 Adet Ticari Ünite) <u>Esenyurt/ İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	53 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2947 Ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 54 nolu Parsellerde yer alan 53 Adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	“Ticaret + Konut Alanı” (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 53 Adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ESENYURT İLÇESİ, YEŞİLKENT (TAPU MAHALLESİ ESENYURT) MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNNOVIA 2 SİTESİNDEKİ (2947 ADA 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 54 PARSEL) 53 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	146.007.000-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yeşilkent Mah., Nazım Hikmet Bulvarı, İnnovia 2 Sitesi, No: 51 (22 Adet Daire ve 30 Adet Ticari Ünite) Esenyurt/ İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile
MÜŞTERİ NO	442
RAPOR NO	2021/1751
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2947 Ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 54 nolu Parsellerde yer alan 53 Adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2020
RAPOR NUMARASI	2014/3065	2014/1941	2020/1231
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)	10.745.000 (56 adet daire için)	13.845.000 (60 adet daire için)	15.048.665,-TL (36 adet daire için)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul
TELEFON NO	(212) 709 37 45
E-MAIL	(212) 353 09 09
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	23.12.1997
TİCARET SİCİL NO	303536
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	235.115.706,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%83,79
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2947
PARSEL NO	48
NİTELİĞİ	30 Ar Katlı Betonarme İki Blok Bina, Dükkanlar ve Arsası
ARSA ALANI	10.806,97 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçmiştir.

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2947
PARSEL NO	49
NİTELİĞİ	Yirmialtı Katlı Betonarme İki Blok Mesken, Bir Katlı Dükkan Binası ve Arsası
ARSA ALANI	12.359,57 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçmiştir.

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2947
PARSEL NO	50
NİTELİĞİ	30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar ve Arsası
ARSA ALANI	18.991,18 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçmiştir.

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2947
PARSEL NO	51
NİTELİĞİ	30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar ve Arsası
ARSA ALANI	25.090,37 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçmiştir.

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2947
PARSEL NO	52
NİTELİĞİ	30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar ve Arsası
ARSA ALANI	24.364,86 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçmiştir.

İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	Esenyurt
PAFTA NO	--
ADA NO	2947
PARSEL NO	54
NİTELİĞİ	Dört Blok Betonarme Bina ve Arsası
ARSA ALANI	22.417,50 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçmiştir.

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 03.12.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

2947 Ada /48-49-50-51-52-54 Parsel;

İrtifak: A:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 162 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI,(Başlama Tarih: 13/05/1993, Bitiş Tarih:13/05/1993) 13/05/1993 tarih, 2579 yevmiye

2947 Ada /48 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 02/06/2011 tarihli, 17958 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41769 yevmiye

2947 Ada /49 Parsel;

Yönetim Planı: 16.09.2014, 16/09/2014 tarihli, 50794 yevmiye
KM' ne Çevrilmiştir. 18/08/2017 tarihli 54151 yevmiye

2947 Ada /50 Parsel;

KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41773 yevmiye

2947 Ada /51 Parsel;

Yönetim Planı: 02.06.2011, 02/06/2011 tarihli, 17953 yevmiye

KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41780 yevmiye

2947 Ada /52 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 02/06/2011 tarihli, 17940 yevmiye

KM' ne Çevrilmiştir. 08/11/2012 tarihli 41787 yevmiye

2947 Ada /54 Parsel;

Yönetim Planı: 18.05.2011, 03/06/2011 tarihli, 17964 yevmiye

KM' ne Çevrilmiştir. 11/08/2014 tarihli 43351 yevmiye

Rehinler Hanesinde:

E Çarşı Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 18, 27 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 19.09.2011 tarih ve 29337 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 8920000.00 TL"

E Çarşı Blok 4, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 18, 27 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 16.11.2017 tarih ve 73075 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 2. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 3180000.00 TL"

E-E1 Blok 168 - C3 Blok 1 - D Blok 55, 93 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"

E-E1 Blok 236 - E-E2 Blok 50, 245 - E3 Blok 118, D Blok 85 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

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

E-E2 Blok 191 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

- 14.11.2014 tarih ve 63838 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 65,04 değişken faizli 40000000.00 TL"

E3 Blok 276, 277, 279 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 14.11.2014 tarih ve 63829 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 65,04 değişken faizli 40000000.00 TL"

E3 Blok 280 - E4 Blok 264, 267, 268 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 18.11.2014 tarih ve 64437 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 2, 5, 6, 7 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 19.09.2011 tarih ve 29348 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 5290000.00 TL"
- 16.11.22017 tarih ve 73077 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 2. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 2562000.00 TL"

F Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

- 19.09.2011 tarih ve 29343 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 4220000.00 TL"
- 16.11.22017 tarih ve 73072 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 2. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 1200000.00 TL"

M Blok 1, 4 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 11.07.2017 tarih ve 44992 yevmiye ile kayıtlı "TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 26,40 faizli 15600000.00 TL"

M Blok 2, 27 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 25.04.2013 tarih ve 20845 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 4125000.00 TL"

M Blok 12, 23 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 28.01.2013 tarih ve 4130 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 7500000.00 TL"

M Blok 23 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde,

- 11.12.2017 tarih ve 78749 yevmiye ile kayıtlı "DENİZBANK A.Ş. lehine 2. dereceden, F.B.K. süreyle ve % 60 faizli 4380000.00 TL"

C1 Blok 8 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde,

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

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

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

10.2. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı ve cins değişikliği yasal bir zorunluluk olup taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır. TEK lehine kira şerhi mevzuat uyarınca tanımlanması gereken bir şerh olup gayrimenkulleri kısıtlayıcı bir durum oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

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 kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

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

Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. firmaları arasında satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş olup rapor ekinde yer almaktadır.

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

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	MALİK - HİSSE	YEVMIYE	TARİH
1	2947	48	E ÇARŞI	1	1. BODRUM	İŞ YERİ	2443300	364194889	604	60002	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
2	2947	48	E ÇARŞI	2	1. BODRUM	İŞ YERİ	2443300	364194889	604	60003	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
3	2947	48	E ÇARŞI	3	1. BODRUM	İŞ YERİ	170000	364194889	604	60004	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
4	2947	48	E ÇARŞI	4	1. BODRUM	İŞ YERİ	264400	364194889	604	60005	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
5	2947	48	E ÇARŞI	5	1. BODRUM	İŞ YERİ	1333700	364194889	604	60006	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
6	2947	48	E ÇARŞI	6	1. BODRUM	İŞ YERİ	1333700	364194889	604	60007	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
7	2947	48	E ÇARŞI	7	1. BODRUM	İŞ YERİ	264400	364194889	604	60008	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
8	2947	48	E ÇARŞI	8	1. BODRUM	İŞ YERİ	170000	364194889	604	60009	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
9	2947	48	E ÇARŞI	15	ZEMİN	İŞ YERİ	499200	364194889	604	60016	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
10	2947	48	E ÇARŞI	16	ZEMİN	İŞ YERİ	357600	364194889	604	60017	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
11	2947	48	E ÇARŞI	17	ZEMİN	İŞ YERİ	3185789	364194889	604	60018	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
12	2947	48	E ÇARŞI	18	ZEMİN	İŞ YERİ	1079500	364194889	604	60019	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
13	2947	48	E ÇARŞI	27	ZEMİN	İŞ YERİ	1090000	364194889	604	60028	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
14	2947	48	E-E1	120	10	Konut	939600	364194889	606	60148	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
15	2947	48	E-E1	168	14	Konut	939600	364194889	606	61196	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
16	2947	48	E-E1	236	20	Konut	817900	364194889	607	60264	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
17	2947	48	E-E2	50	4	Konut	9396000	364194889	608	60346	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
18	2947	48	E-E2	191	16	Konut	529100	364194889	609	60487	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
19	2947	48	E-E2	211	17	Konut	640900	364194889	609	60507	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 81457/640900	17958	2.06.2011
20	2947	48	E-E2	245	20	Konut	817900	364194889	609	60541	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17958	2.06.2011
21	2947	49	E3	118	9	Konut	951100	364194889	1467	146255	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50794	16.09.2014
22	2947	49	E3	276	23	Konut	822100	364194889	1469	146413	YEŞİL GAYRİMENKUL	50794	16.09.2014

											YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
23	2947	49	E3	277	23	Konut	822100	364194889	1469	146414	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50794	16.09.2014
24	2947	49	E3	279	23	Konut	822100	364194889	1469	146416	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50794	16.09.2014
25	2947	49	E3	280	23	Konut	822100	364194889	1469	146417	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50794	16.09.2014
26	2947	49	E4	264	23	Konut	822100	364194889	1471	146684	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50794	16.09.2014
27	2947	49	E4	267	23	Konut	822100	364194889	1471	146687	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50794	16.09.2014
28	2947	49	E4	268	23	Konut	822100	364194889	1471	146688	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50794	16.09.2014
29	2947	49	G ÇARŞI	4	ZEMİN	İŞ YERİ	985997	375730928	1471	146694	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	50794	16.09.2014
30	2947	50	A ÇARŞI	2	BODRUM + ZEMİN + 1	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	2162574	672287772	641	63607	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
31	2947	50	B2	2	ZEMİN	Konut	12776000	672287772	635	63055	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 11127/63880	18867	10.06.2011
32	2947	50	C1	8	1	Konut	12776000	672287772	637	63231	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	18867	10.06.2011
33	2947	51	B ÇARŞI	2	BODRUM + ZEMİN + 1	TERASLI DEPOLU ASMA KATLI İŞYERİ	2125523	667403842	617	61269	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17953	2.06.2011
34	2947	51	B ÇARŞI	5	ZEMİN	İŞ YERİ	463304	667403842	617	61272	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17953	2.06.2011
35	2947	51	B ÇARŞI	6	ZEMİN + 1	TERASLI ASMA KATLI İŞYERİ	4182444	667403842	617	61273	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17953	2.06.2011
36	2947	51	B ÇARŞI	7	ZEMİN	TERASLI İŞYERİ	659131	667403842	617	61274	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17953	2.06.2011
37	2947	51	C4	188	26	Konut	6268000	667403842	617	61264	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 1133/3134	17953	2.06.2011
38	2947	52	C3	1	ZEMİN	KONUT	1020500	660287706	622	61788	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17940	2.06.2011
39	2947	52	F ÇARŞI	1	-	İŞ YERİ	4547890	660287706	624	61980	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17940	2.06.2011
40	2947	54	D	14	5	Konut	10168000	883249500	628	62364	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011

41	2947	54	D	55	15	Konut	10168000	883249500	628	62405	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
42	2947	54	D	85	23	KONUT	1295600	883249500	629	62435	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
43	2947	54	D	93	25	Konut	1295600	883249500	629	62443	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
44	2947	54	M	1	ZEMİN	DEPOLU İŞYERİ	4734800	883249500	631	62630	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
45	2947	54	M	2	ZEMİN+1	İŞ YERİ	4499900	883249500	631	62631	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
46	2947	54	M	4	1+2+3	ASMA KATLI İŞYERİ	5733800	883249500	631	62633	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
47	2947	54	M	8	2	DEPOLU İŞ YERİ	2603200	883249500	631	62637	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
48	2947	54	M	10	2	İŞYERİ	1241500	883249500	631	62639	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
49	2947	54	M	11	2	DEPOLU İŞYERİ	2673500	883249500	631	62640	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021
50	2947	54	M	12	2+3	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	7564800	883249500	631	62641	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
51	2947	54	M	23	2+3	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	15695700	883249500	631	62652	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
52	2947	54	M	27	3+4	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	11360600	883249500	631	62656	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17964	3.06.2011
53	2947	54	M	30	3+4	ASMA KATLI DEPOLU İŞYERİ	5089300	883249500	631	62659	ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	113477	30.11.2021

Not: Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. firmaları arasında satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş olup rapor ekinde yer almaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazın olduğu 2947 Ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 54 parsellerin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Konut" Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

KAKS: 2,50

TAKS: 0,40 şeklindedir.

Plan Notları:

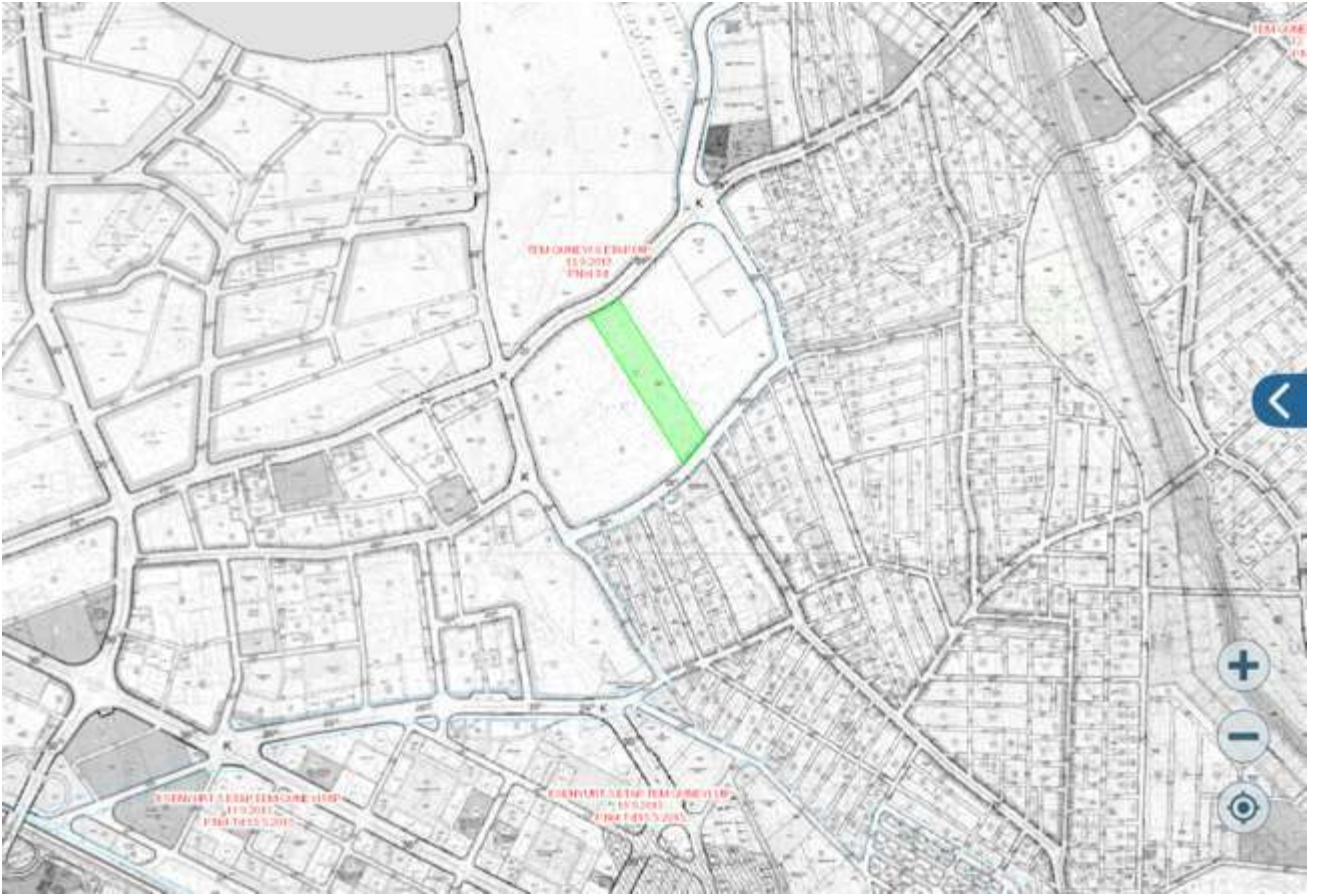
- Konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den küçük parsellerde hmax:15.50 mt yi geçmemek koşulu ile planda belirlenen bahçe mesafeleri içerisinde simge (ayrık, ikiz, bitişik nizam) yapılaşma düzeni uygulanır. 1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:1.50, 400 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:2.00, 500 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde T AKS:0,40 KAKS:2.25, 600 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m2 den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.50 değerleri aşılamaz.
- Konut, konut+ticaret ve ticaret adalarında ön bahçe mesafesi 3 mt den az olamaz. Ancak imar adasının en az %50 si yapılaşmış olması durumunda 15mt ye kadar olan yollarda (15mt dahil) ön bahçe mesafesi 2 mt den az olmaması koşulu ile teşekküle göre uygulama yapılabilir.15 mt den geniş yollarda ön bahçe mesafesi 3 mt den az olamaz. 20 mt ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 5 mt den az olamaz.
- Konut, konut+ticaret ve ticaret alanlarında yan bahçe mesafesi en az 3 mt dir. Ancak bina cephesinin 6 metreden az olması durumunda yan bahçe mesafesi 2 metreye düşürülebilir.
- Konut, konut+ticaret, ticaret alanlarında arka bahçe mesafesi en az 3 mt dir. Bina derinliğinin 7 metrenin altına düşmesi durumunda arka bahçe mesafesi 1 metreye kadar azaltılabilir.
- Konut alanlarında çatı eğimi bitişik ve ikiz nizamlarda %33'ü, ayrık ve blok nizamlarda %40'i geçemez. Parapet üzerine çatı oturtulamaz.
- Konutlarda sıhhi tesisat projelerinde doğalgaz tesisatının bulunması zorunluluğu vardır.



2947 Ada 48 Parsel İmar Plan Görüntüsü



2947 Ada 49 Parsel İmar Plan Görüntüsü



2947 Ada 50 Parsel İmar Plan Görüntüsü



2947 Ada 51 Parsel İmar Plan Görüntüsü



2947 Ada 52 Parsel İmar Plan Görüntüsü



2947 Ada 54 Parsel İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar dosyası incelemesi

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2947 ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 - 54 parsellerde toplam 20 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. Mahallen yapılan incelemede 2947 Ada 54 Parsel üzerinde konumlu olan O bloğun inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Projesine ve ruhsatına göre 54 parselde yer alan O Blok hariç 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;

2947 Ada 48 – 49 – 50 – 52 – 54 nolu parseller için düzenlenmiş,

- 19.02.2010 tarih ve 2010/28641 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 29.12.2010 tarih ve 2010/19828 - 2010/19829 - 2010/19827 - 2010/19832 sayılı tadilat yapı ruhsatları,

2947 Ada 48 nolu parsel için düzenlenmiş,

- 11.03.2012 tarih ve 2012/16198 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

2947 Ada 49 - 54 nolu parseller için düzenlenmiş,

- 02.10.2013 tarih ve 2013/9132 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

2947 Ada 50 – 51 - 52 nolu parseller için düzenlenmiş,

- 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Yapı kullanma izin belgesinden elde edilen bilgilere göre projenin toplam inşaat alanı 487.924,52 m²'dir. Henüz inşa edilmemiş O Blok alanı ile birlikte projenin toplam ruhsat alanı 522.167,56 m²' ye tekabül etmektedir.

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

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine 02.06.2011 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 2947 ada 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 54 nolu parseller 13.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Esenyurt Tem Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak ayrılan bölgede kalmakta ve Kaks: 2,50; Taks: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parsel üzerinde "İnnovia 2" projesi adı altında ve ruhsat dahilinde inşa edilmiş ve tamamlanmış mevcut yapıların kullanımına başlanmıştır.

Ancak 2947 ada 54 parsel üzerinde yer alan O Blok mahallen inşaatı tamamlanmamasına rağmen (ekspertiz günü su basman kotu seviyesinde) projesinde tasarlanan toplam 4 adet blok üzerinden "Dört Blok Betonarme Bina ve Arsası" olarak kat mülkiyeti kurulmuştur. Halihazırda inşa edilmemiş "O" Blok tanımlı yapının da tapu kaydında cins değişikliği yapıldığı görülmüş olup inşa edilmediğinden kazanılmış hak olarak nitelendirilememektedir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Herhangi bir bilgi bulunmaktadır.

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatiyesi 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 2 Sitesi'nde oturma başlamıştır. Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir. Ancak 2947 ada 54 nolu parsel üzerinde yer alan O Blok'un inşaatı tamamlanmamıştır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Esenyurt Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2947 ada 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 54 parsellerde 20 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	ADA / PARSEL	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ODA SAYISI	KAT	MANZARA	BRÜT m2
1	2947/48	E Çarşı	1	FİTNESS SALONU	1. BODRUM	SİTE İÇİ	249,33
2	2947/48	E Çarşı	2	FİTNESS SALONU	1. BODRUM	SİTE İÇİ	249,33
3	2947/48	E Çarşı	3	FİTNESS SALONU	1. BODRUM	SİTE İÇİ	17,00
4	2947/48	E ÇARŞI	4	FİTNESS SALONU	1. BODRUM	SİTE İÇİ	26,44
5	2947/48	E ÇARŞI	5	FİTNESS SALONU	1. BODRUM	SİTE İÇİ	134,77
6	2947/48	E ÇARŞI	6	FİTNESS SALONU	1. BODRUM	SİTE İÇİ	134,77
7	2947/48	E ÇARŞI	7	FİTNESS SALONU	1. BODRUM	SİTE İÇİ	26,44
8	2947/48	E ÇARŞI	8	FİTNESS SALONU	1. BODRUM	SİTE İÇİ	17,00
9	2947/48	E ÇARŞI	15	MUTFAK	ZEMİN	SİTE İÇİ	49,92
10	2947/48	E ÇARŞI	16	MUTFAK	ZEMİN	SİTE İÇİ	35,76
11	2947/48	E ÇARŞI	17	CAFE	ZEMİN	SİTE İÇİ	326,46
12	2947/48	E ÇARŞI	18	AÇIK BÜFE	ZEMİN	SİTE İÇİ	109,35
13	2947/48	E ÇARŞI	27	HAVUZ CAFE	ZEMİN	SİTE İÇİ	110,40
14	2947/48	E1	120	2+1	10	DIŞ PEYZAJ	94,00
15	2947/48	E1	168	2+1	14	DIŞ PEYZAJ	94,00
16	2947/48	E1	236	1+1	20	DIŞ PEYZAJ	82,00
17	2947/48	E2	50	2+1	4	YAN PEYZAJ	94,00
18	2947/48	E2	191	1+1	16	DIŞARI	53,00
19	2947/48	E2	211	1+1	17	DIŞARI	64,00
20	2947/48	E2	245	1+1	20	YAN PEYZAJ	82,00
21	2947/49	E3	118	2+1	9	PEYZAJ	96,00
22	2947/49	E3	276	1+1	23	DIŞARI	58,00
23	2947/49	E3	277	1+1	23	PEYZAJ	58,00
24	2947/49	E3	279	1+1	23	PEYZAJ	58,00
25	2947/49	E3	280	1+1	23	DIŞARI	58,00
26	2947/49	E4	264	1+1	23	DIŞARI	58,00
27	2947/49	E4	267	1+1	23	PEYZAJ	58,00
28	2947/49	E4	268	1+1	23	DIŞARI	58,00
29	2947/49	G Çarşı	4	DÜKKAN	ZEMİN	SİTE DIŞI	99,89
30	2947/50	A ÇARŞI	2	DÜKKAN	BODRUM + ZEMİN + 1	SİTE DIŞI	209,63
31	2947/50	B2	2	3+1	ZEMİN	PEYZAJ	128,00
32	2947/51	C1	8	3+1	1	PEYZAJ	128,00
33	2947/51	B ÇARŞI	2	DÜKKAN	BODRUM + ZEMİN + 1	SİTE DIŞI	202,32
34	2947/51	B ÇARŞI	5	DÜKKAN	ZEMİN	SİTE DIŞI	44,10
35	2947/51	B ÇARŞI	6	DÜKKAN	ZEMİN + 1	SİTE DIŞI	398,11
36	2947/51	B ÇARŞI	7	DÜKKAN	ZEMİN	SİTE DIŞI	62,74
37	2947/51	C4	188	1+1	26	DIŞARI	63,00
38	2947/52	C3	1	2+1	ZEMİN	DIŞ PEYZAJ	102,00

39	2947/52	F ÇARŞI	1	HAVUZ CAFE	-	SİTE İÇİ	398,75
40	2947/54	D	14	2+1	5	DIŞARI	102
41	2947/54	D	55	2+1	15	DIŞARI	102,00
42	2947/54	D	85	3+1	23	PEYZAJ	129,00
43	2947/54	D	93	3+1	25	PEYZAJ	129,00
44	2947/54	M	1	DÜKKAN	ZEMİN	YAN YOL	473,48
45	2947/54	M	2	DÜKKAN	ZEMİN+1	SİTE İÇİ	449,99
46	2947/54	M	4	DÜKKAN	1+2+3	YAN YOL	573,38
47	2947/54	M	8	DÜKKAN	2	ANA YOL	260,32
48	2947/54	M	10	DÜKKAN	2	ANA YOL	124,15
49	2947/54	M	11	DÜKKAN	2	ANA YOL	267,35
50	2947/54	M	12	DÜKKAN	2+3	ANA YOL	756,48
51	2947/54	M	23	DÜKKAN	2+3	ZEMİN	1569,57
52	2947/54	M	27	DÜKKAN	3+4	ZEMİN	1136,06
TOPLAM							10970,22

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 İnnovia 2 Sitesi bünyesinde konumlu 2947 ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 - 44 parsellerde yer alan 53 Adet bağımsız bölümdür.

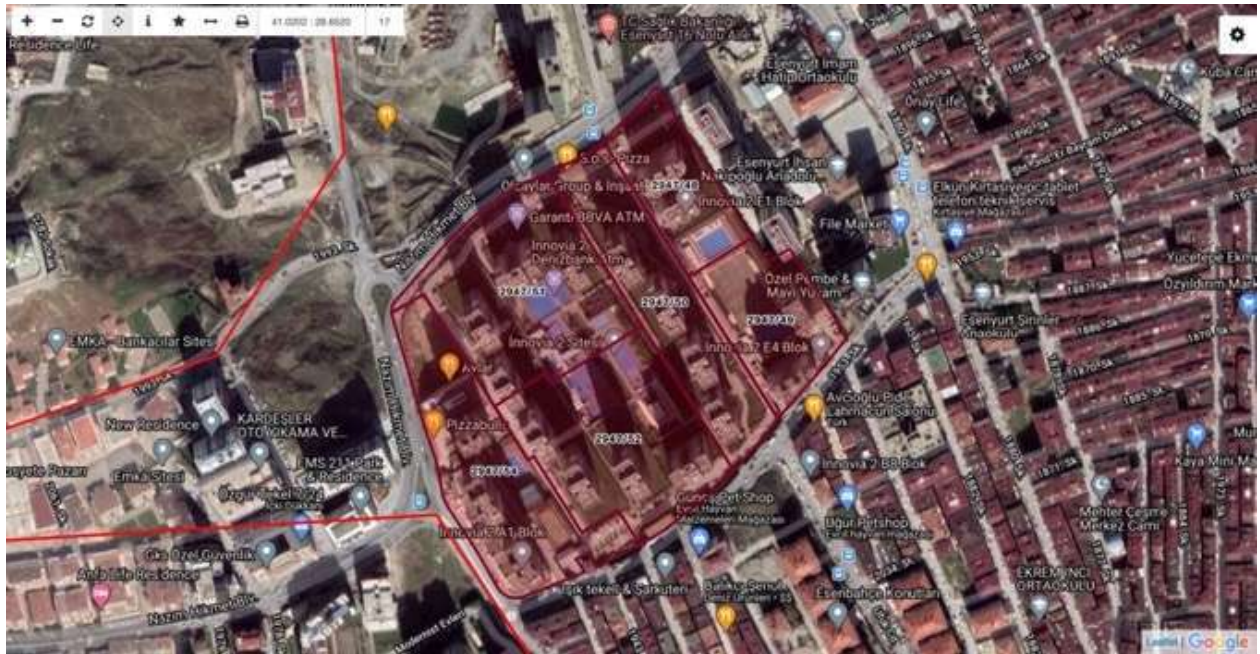
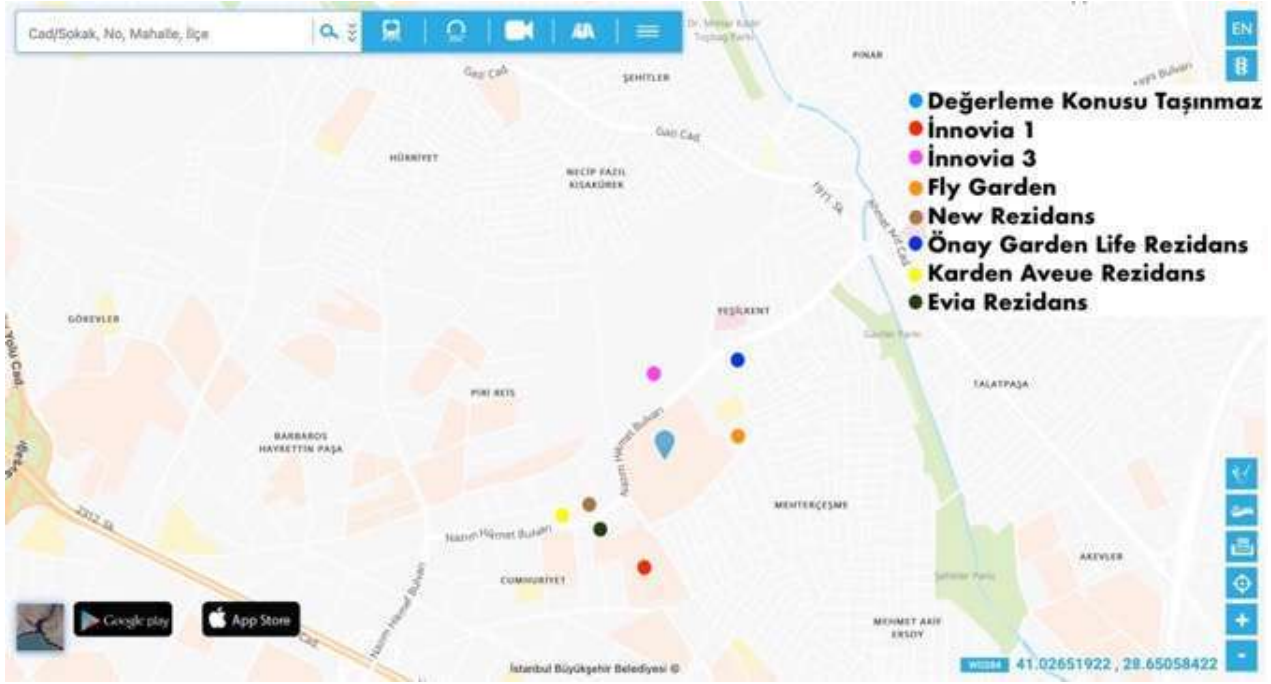
İnnovia 3 karşısında, İnnovia 1 Sitesi'ne komşu durumda yer alan proje Beylikdüzü Belediyesi Metrobüs İstasyonu'na orta mesafede ulaşım konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İnnovia 3 Sitesi, İnnovia 4 Sitesi, New Rezidans, İhsan Nakipoğlu Anadolu İmam Hatip Lisesi, Eviva Rezidans, Esenyurt İmam Hatip Ortaokulu, 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 3 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. (kuş bakışı) mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi/ Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli

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

2020 yılı itibariyle nüfusu 15.462.452 kişidir.

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

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

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

Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa,



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

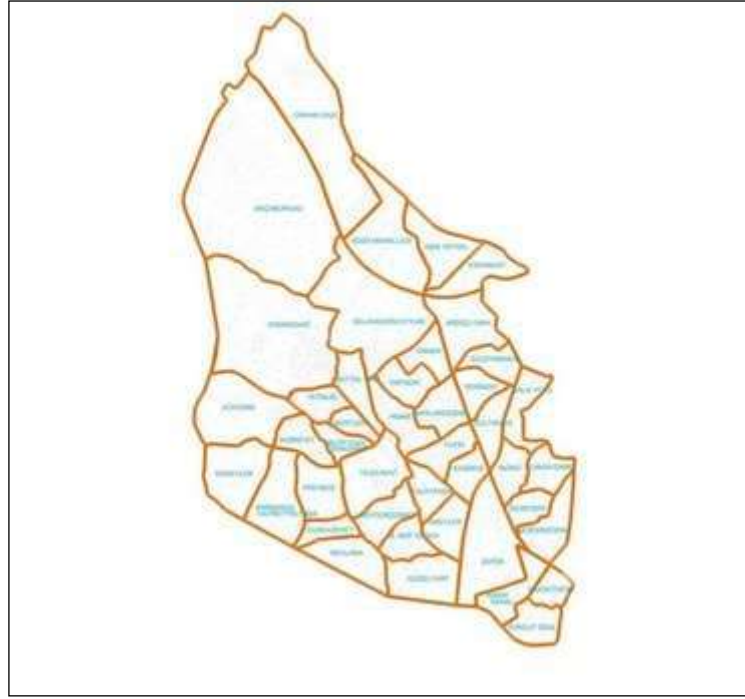
Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca 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.

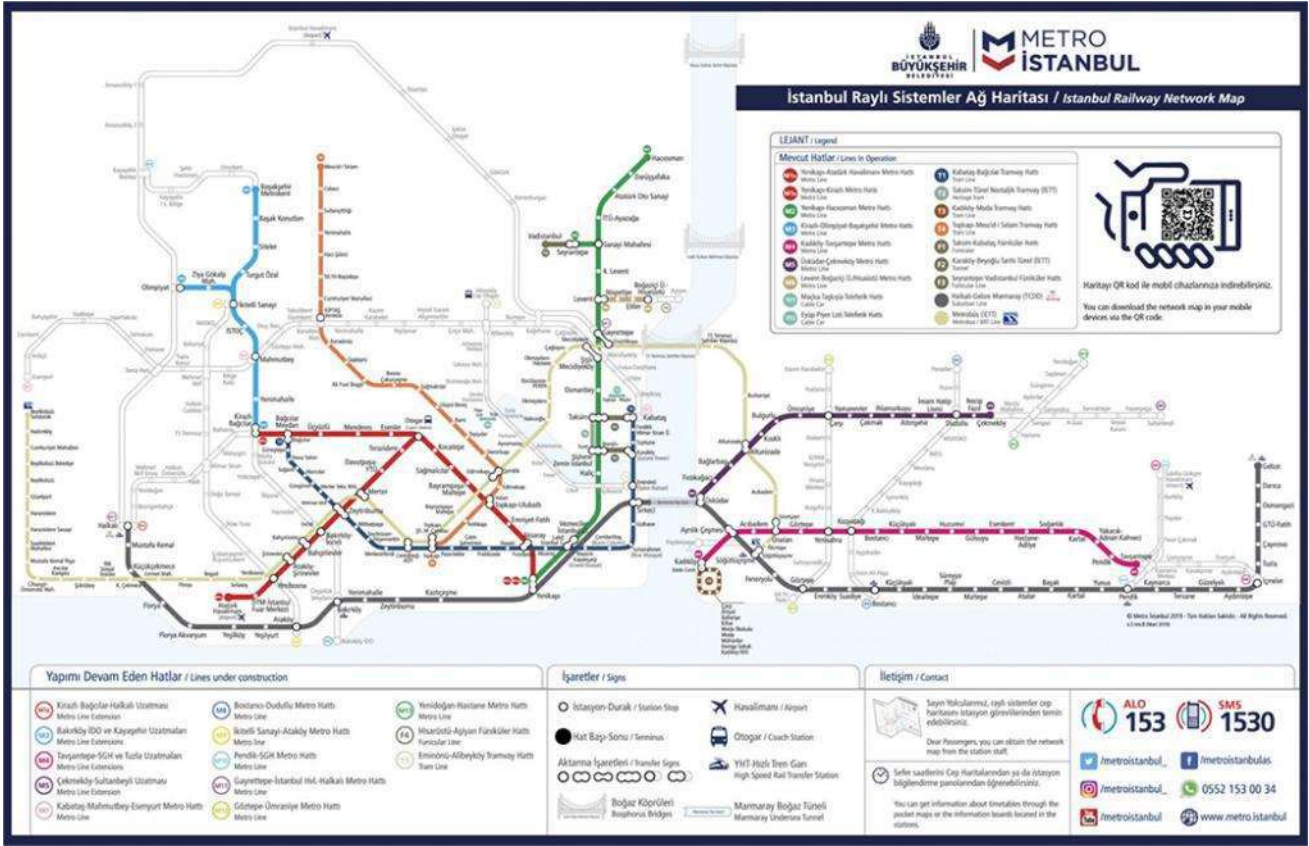
İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul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

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

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

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

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

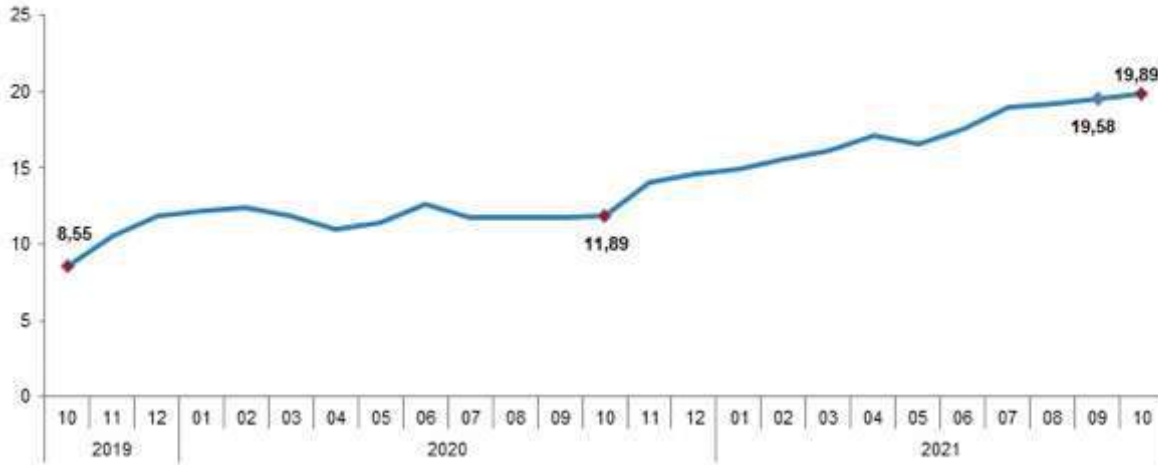
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

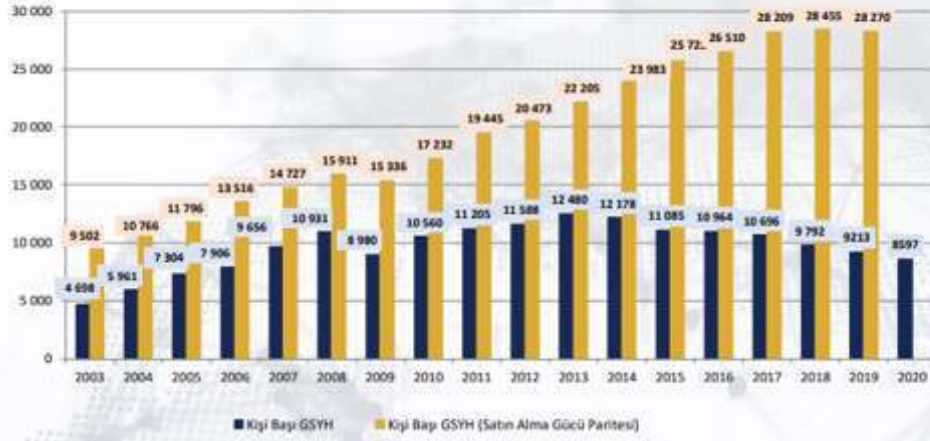
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

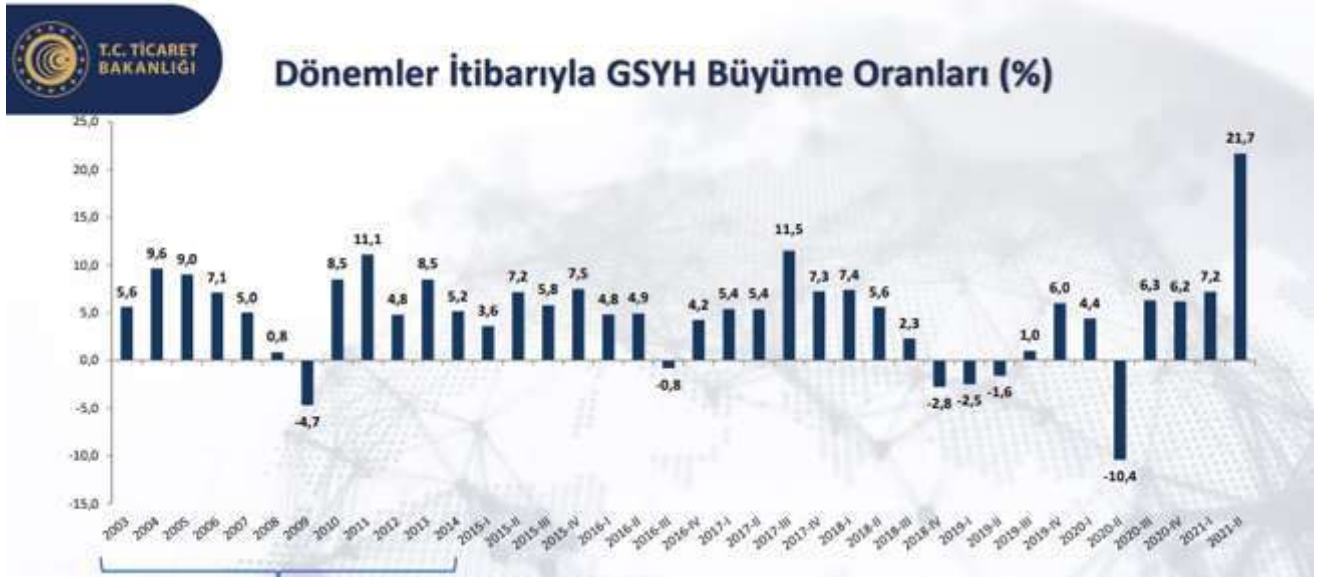
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313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

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

Dönemler İtibarıyla Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

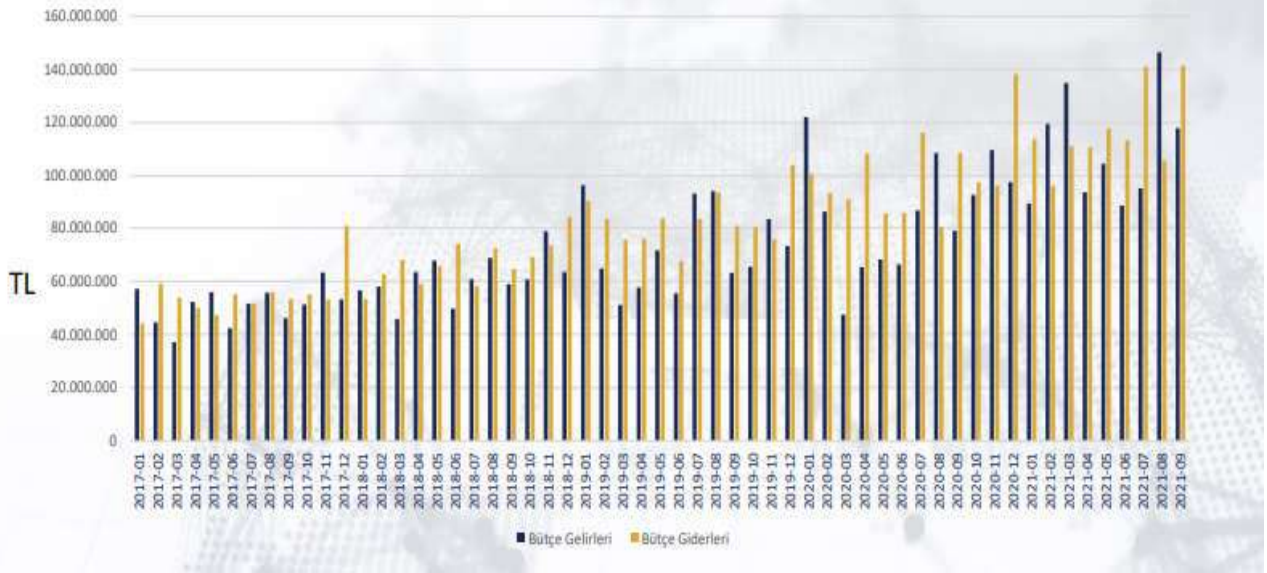
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

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

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

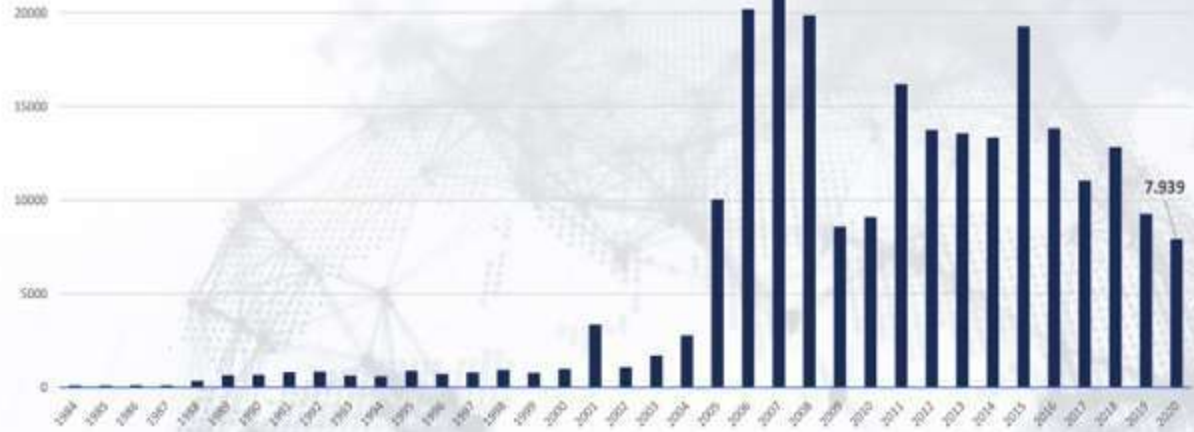
2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon ABD Doları)



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

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

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

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

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

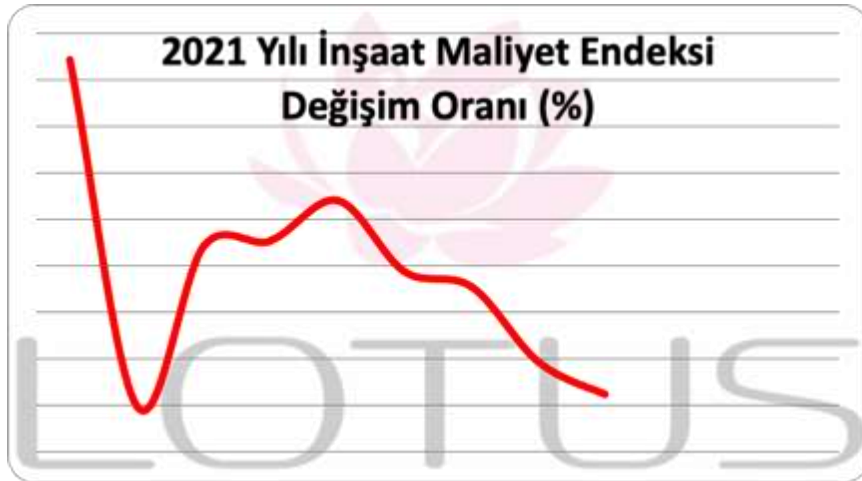
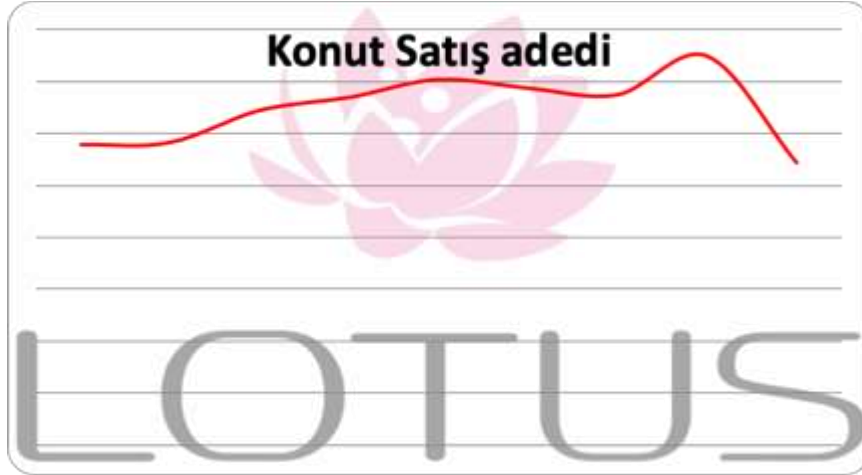
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

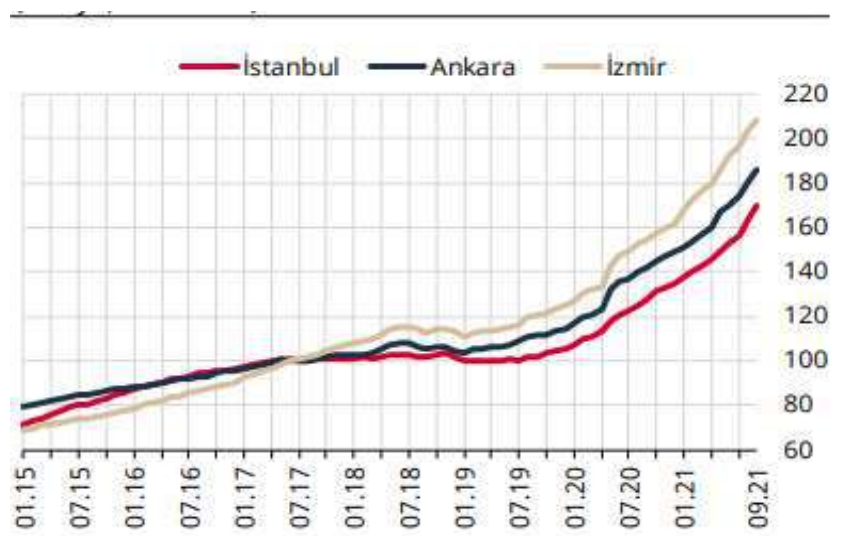
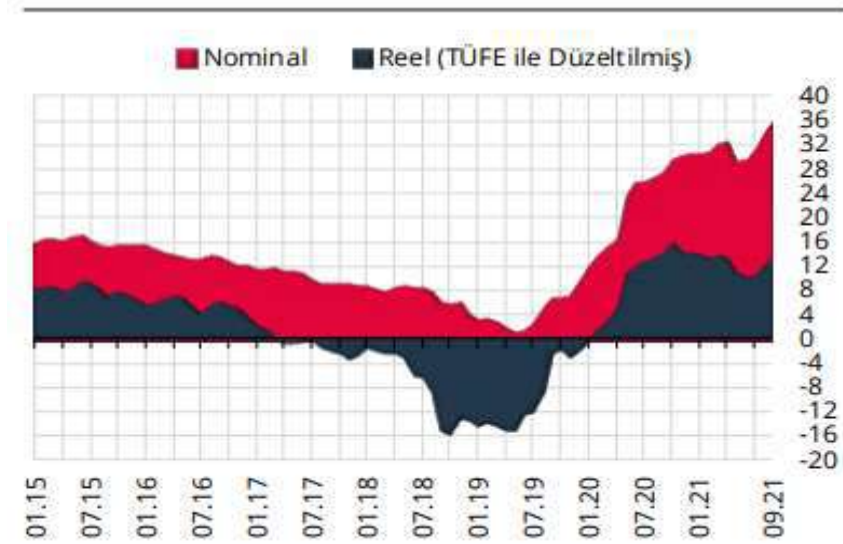
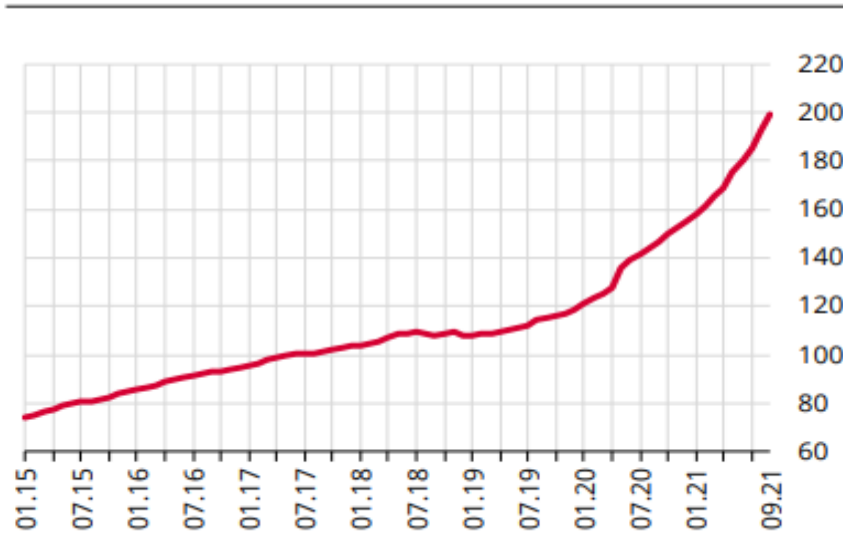
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya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

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

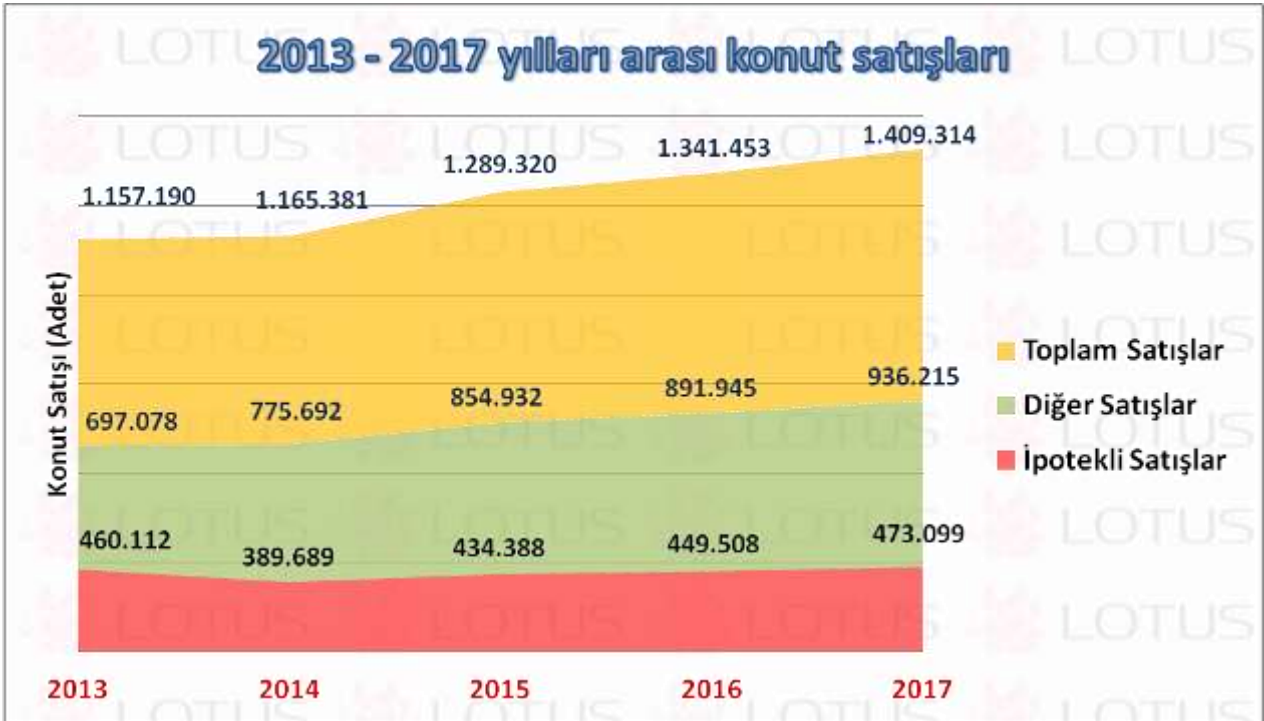
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüğe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüğe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021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

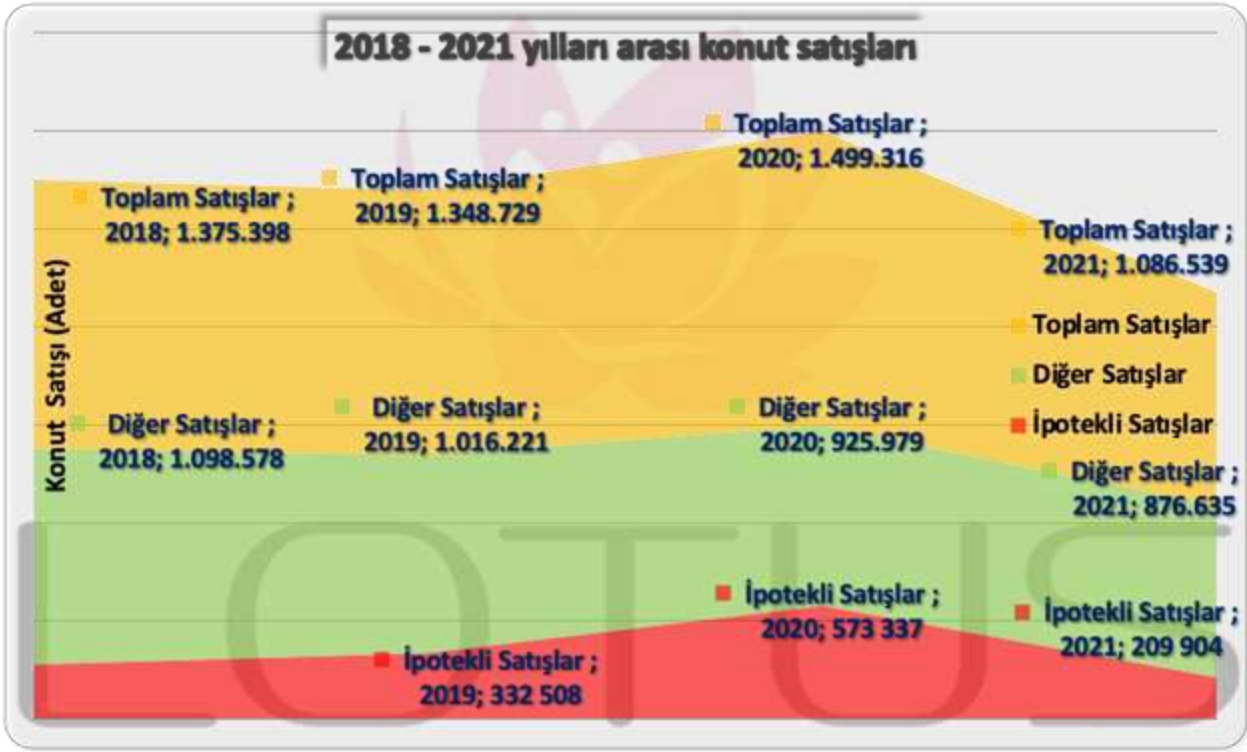
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)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

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

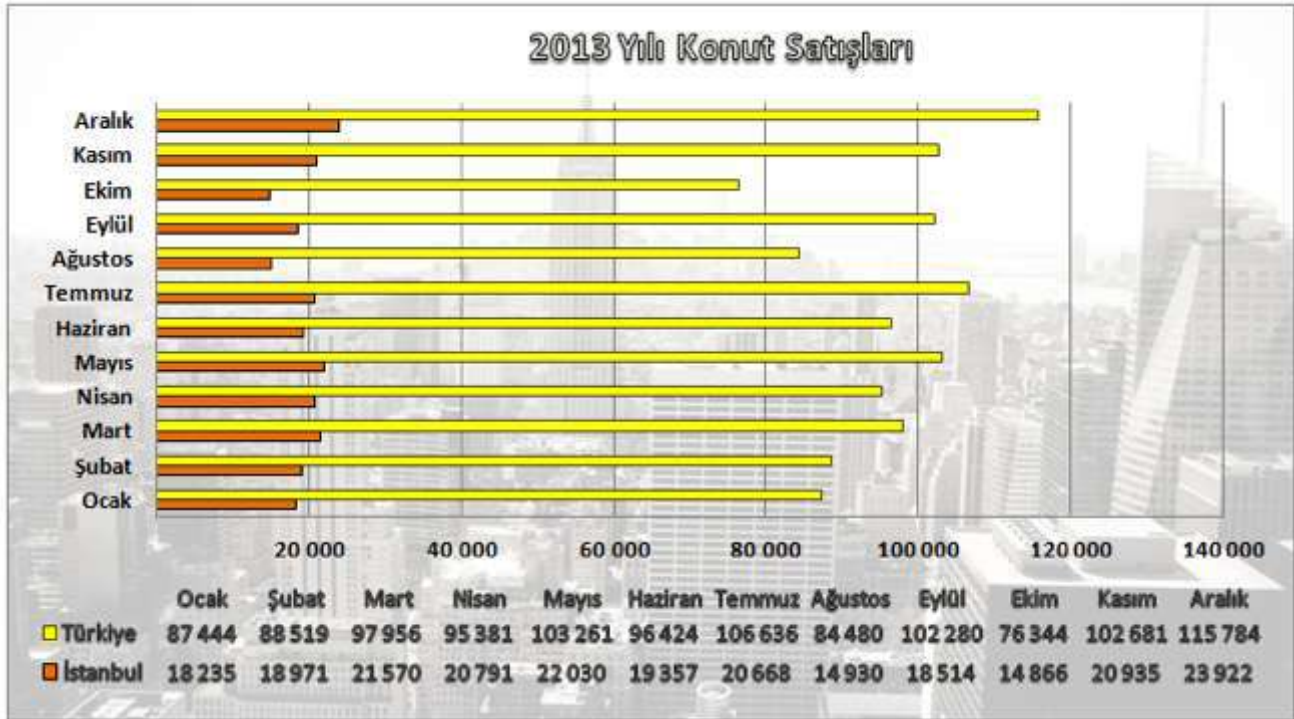


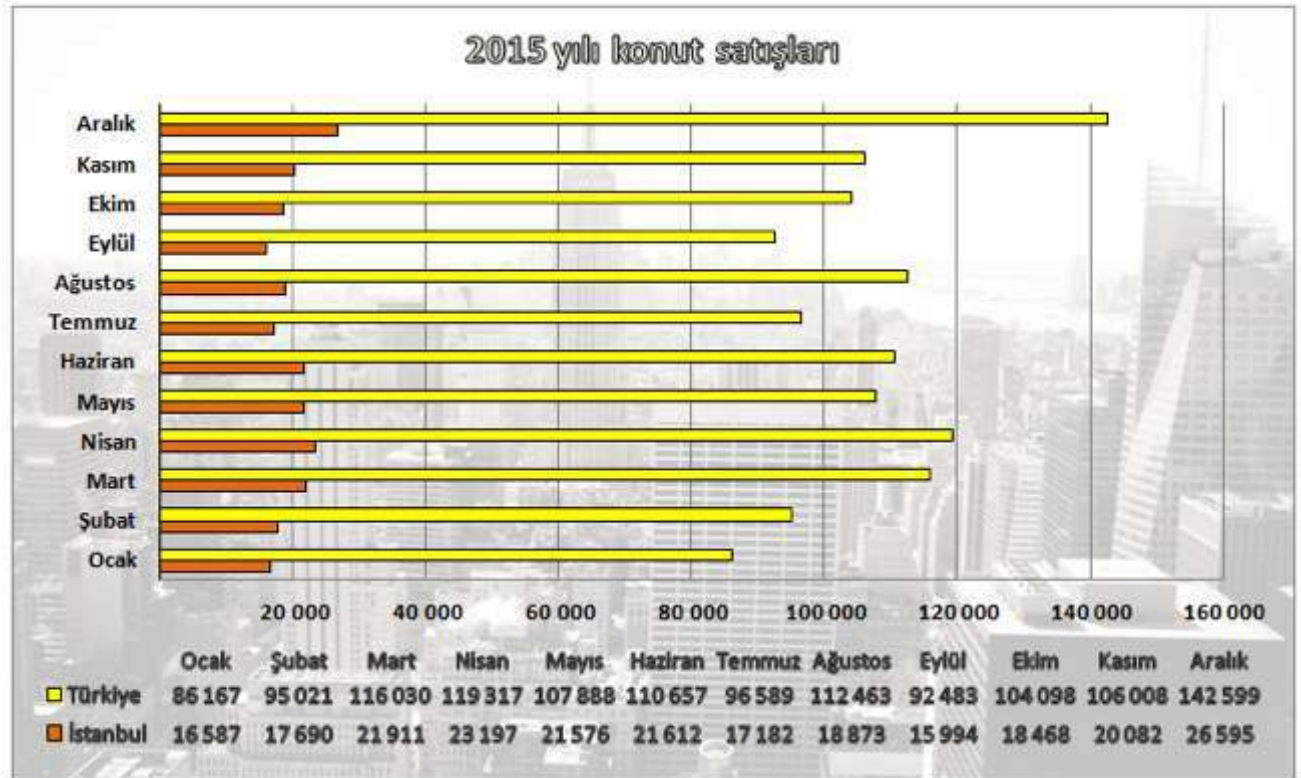
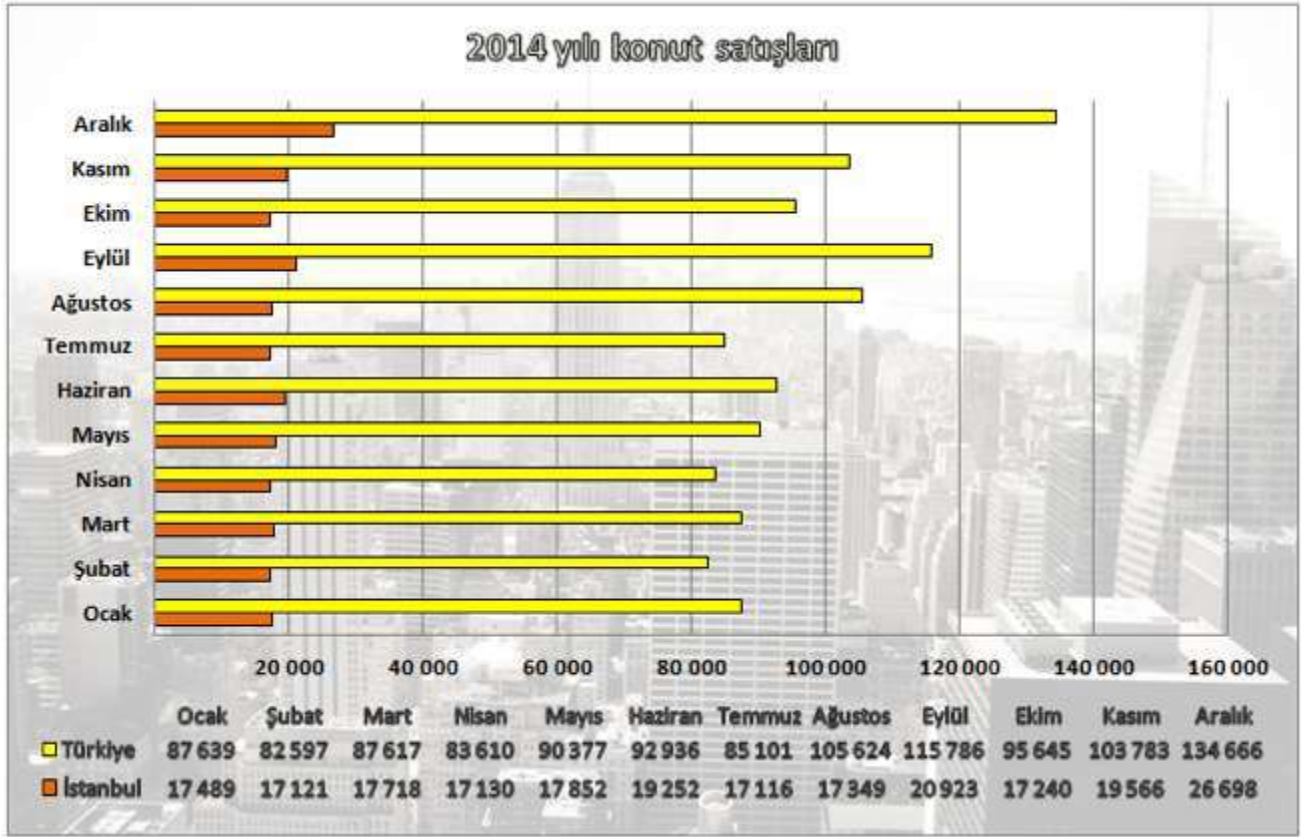
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

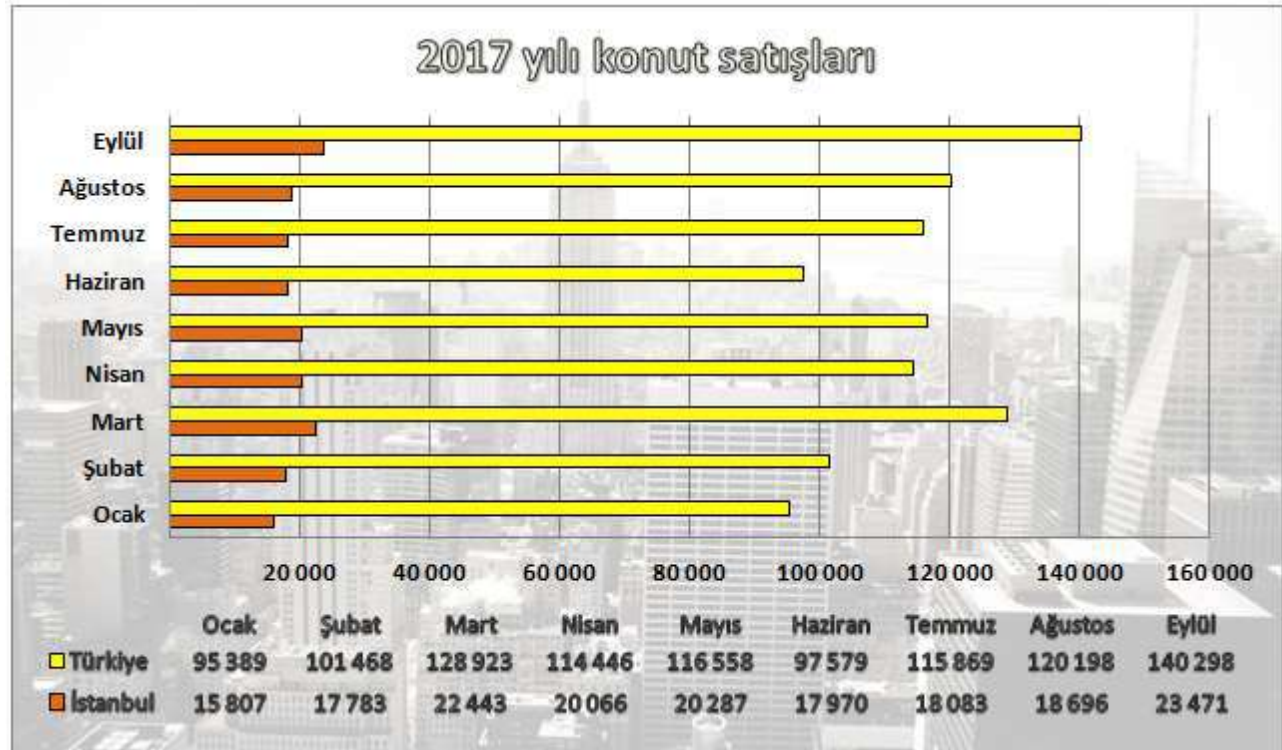
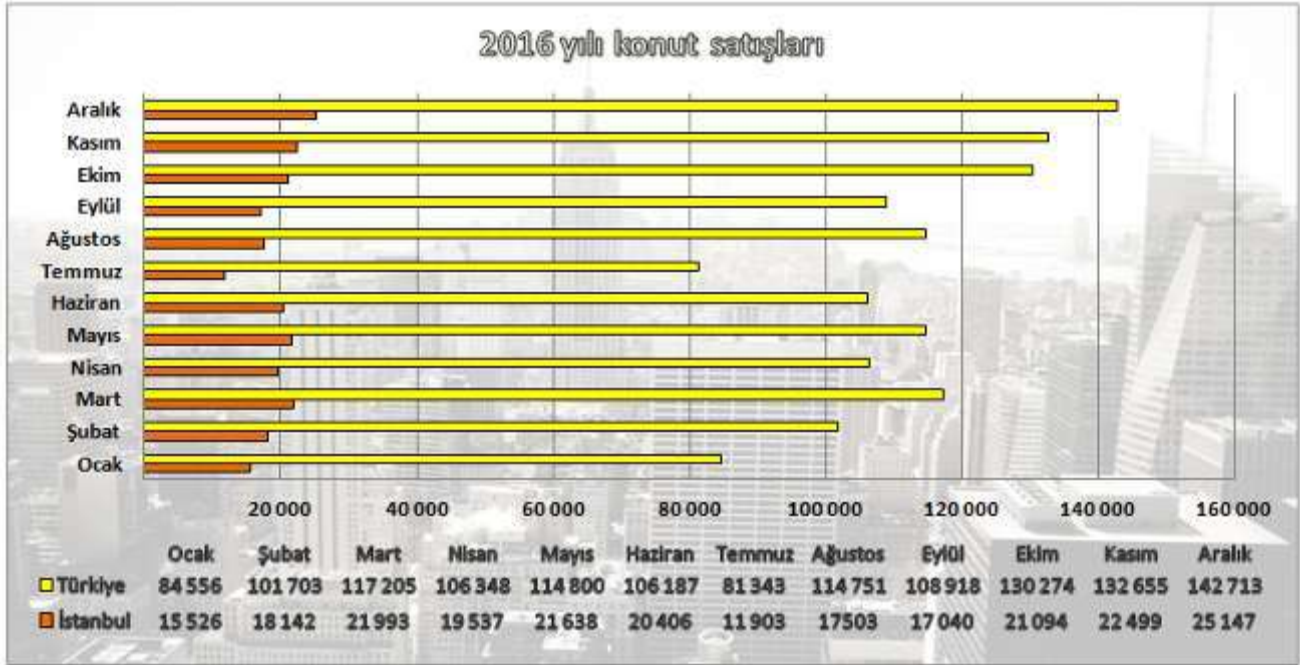


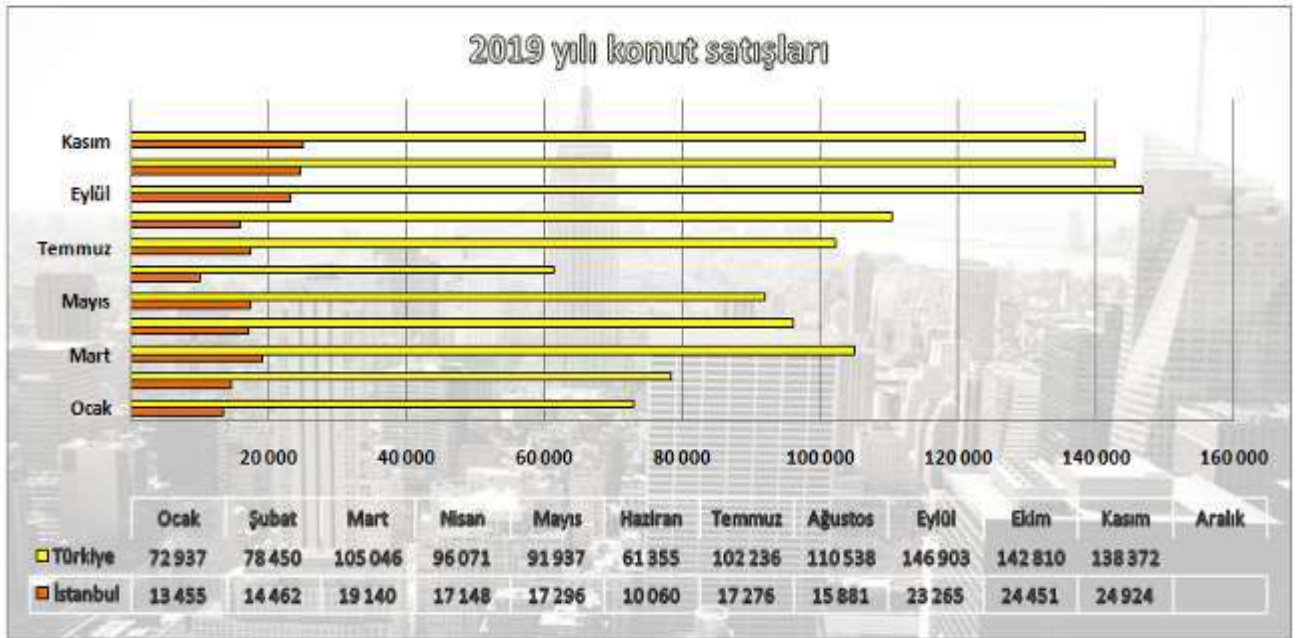
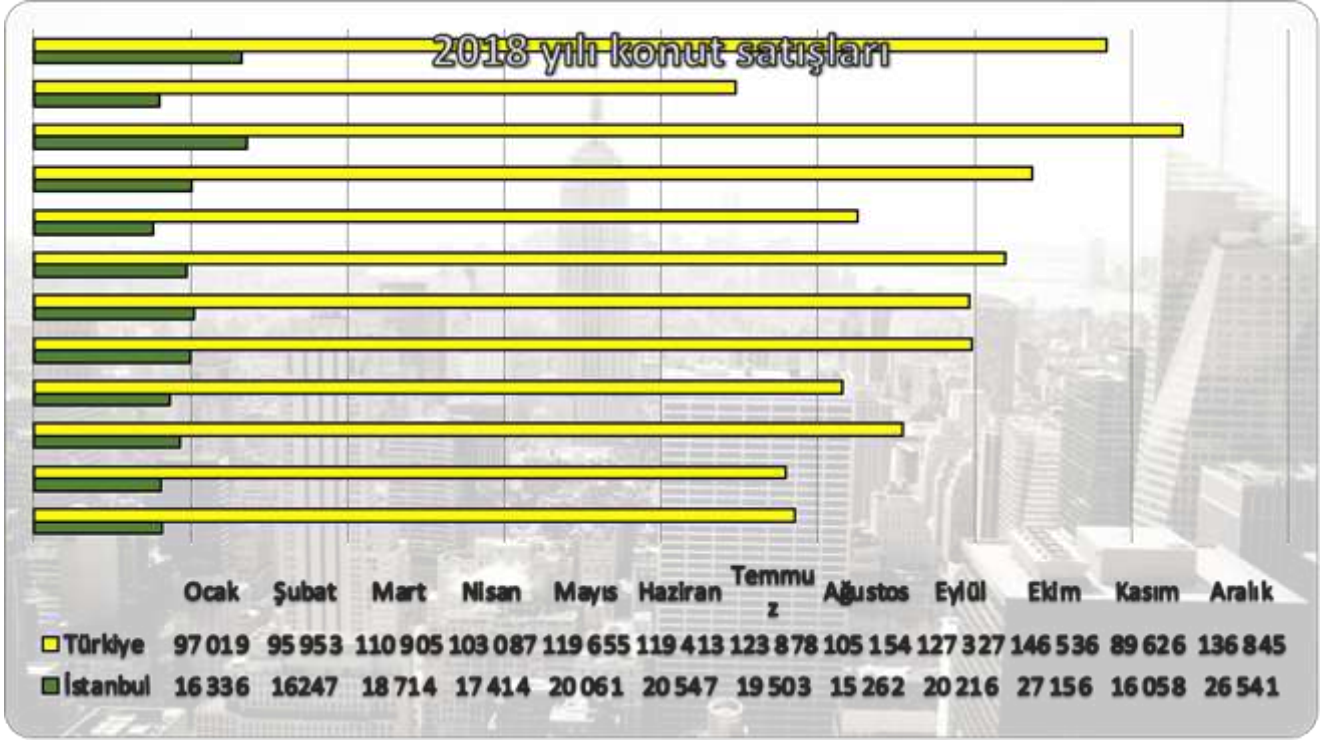


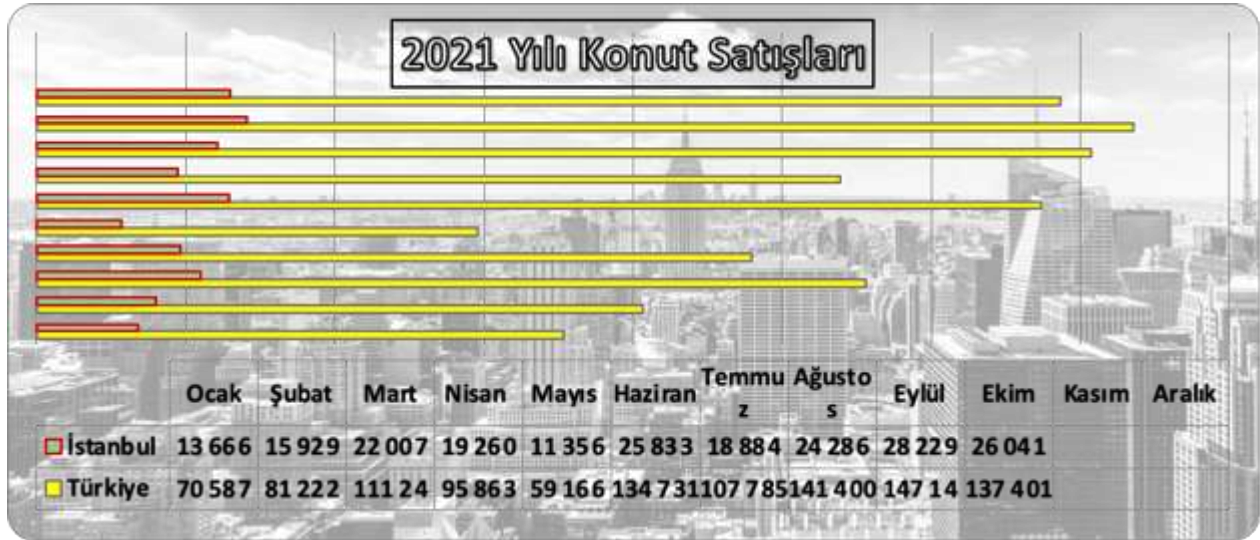
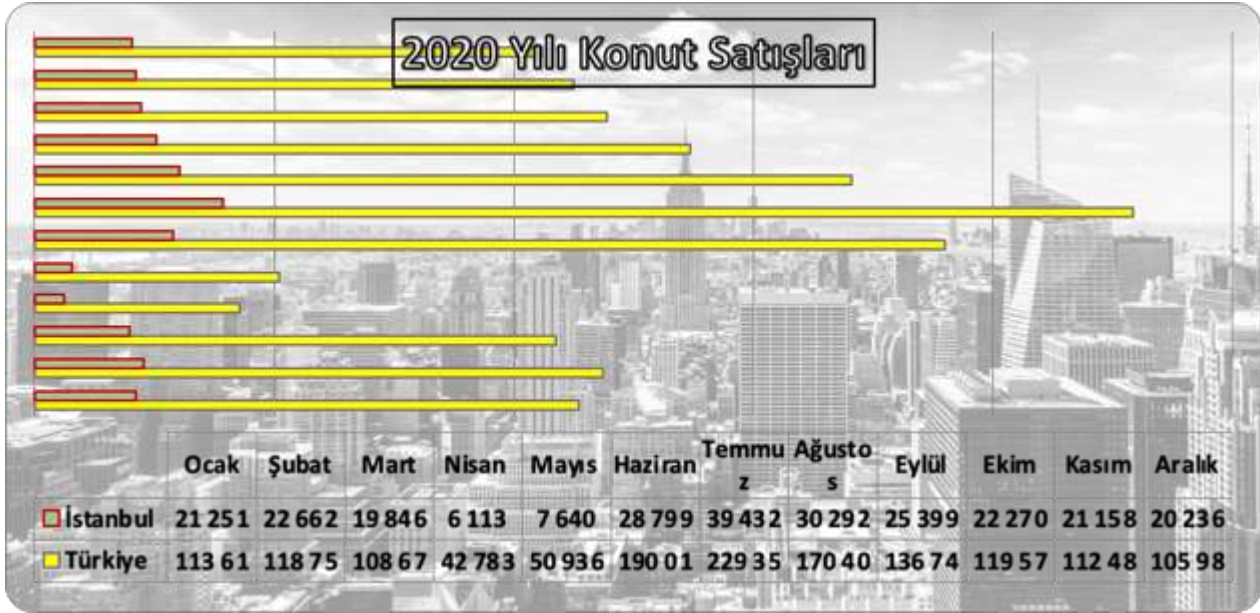
Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır
Kaynak: TÜİK











Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Covid-19 Salgınının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

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

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

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

Rapora konusu İnnovia 2 Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	8 (Ruhsat belgesine göre)
KAT ADEDİ	Bkz. Açıklamalar
KULLANIM ALANI (*)	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Kapalı ve Açık Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	Üzerindeki takyidatlar terkin edildikten sonra "Satılabilir" özelliğine sahip olacaktır.

(*)Taşınmazların kullanım alanları Web Tapu Sisteminden ve Esenyurt Belediyesi Dijital Arşivinden incelenen 01.08.2017 tarihli tadilat proje üzerinden yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

14. AÇIKLAMALAR

Parsellerin Fiziki Özellikleri:

- İnnovia 2 Sitesi 6 parsel üzerinde inşa edilmiş toplam 114.030,45 m² yüzölçümlü 2947 ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 54 parseller üzerinde yer almaktadır.
- İnnovia 2 Sitesi dahilinde 20 adet konut bloku ve iş yerinden oluşmaktadır.
- Parseller amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup sitenin Nazım Hikmet Bulvarı cephesi yaklaşık 530 m., 1953. Sokak cephesi yaklaşık 410 m. ve 2068. Sokak cephesi yaklaşık 110m. dir.
- Parselin kuzey ve batı cephesinde Nazım Hikmet Bulvarı, Güney cephesinde 1953. Sokak, batı cephede 2068. Sokak cephesi bulunmakta olup diğer cepheleri komşu parsellere sıfırdır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde İnnovia 2 Sitesi tamamlanmış ve oturma başlamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

İnnovia 2 Projesi:

- İnnovia 2 Sitesi toplam 114.030,45 m² alan üzerinde 20 konut bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 3682 adet konut, 49 ticari ünite olmak üzere toplam 3949 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşan projede yaklaşık 93.000 m² alanlı bahçe, meydan ve ortak kullanım alanlarında oluşan yaşam alanları bulunmaktadır.
- Proje bünyesindeki sosyal donatılar;
 - Açık/Kapalı Yüzme Havuzu
 - Jakuzi ve Sauna Odaları
 - Seyir ve Güneşlenme Terasları
 - Yürüme, Koşu ve Bisiklet Yolları
 - Şelale ve Süs Havuzları
 - Çocuk Oyun Alanı ve Havuzu
 - Spor Salonu
 - Basketbol ve Voleybol Sahası
 - Futbol Sahası
 - Sosyal Tesis Alanları
 - Ticari Ünite Alanları
 - 24 Saat Güvenlik
 - Kameralı güvenlik

- Değerleme tarihi itibarıyla İnnovia 2 Sitesi'nde oturma uzun süredir devam etmekte olup değerlendirme konusu taşınmazların tamamının dolu olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer adlığı İnnovia 2 Sitesi dahilindeki blokların blok özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK ADI	TOPLAM KAT SAYISI	KAT DAĞILIMI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A1	28	2 Bodrum + Zemin + 25 Normal Kat	187
A2	28	2 Bodrum + Zemin + 25 Normal Kat	183
B1	27	2 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat	170
B2	27	2 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat	170
B3	27	2 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat	170
B4	27	2 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat	170
B5	27	2 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat	170
B6	27	2 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat	170
B7	27	2 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat	172
B8	27	2 Bodrum + Zemin + 24 Normal Kat	172
C1	30	2 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	191
C2	30	2 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	191
C3	30	2 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	191
C4	30	2 Bodrum + Zemin + 27 Normal Kat	191
D	28	2 Bodrum + Zemin + 25 Normal Kat	96
E1	26	2 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat	268
E2	26	2 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat	268
E3	26	2 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat	282
E4	26	2 Bodrum + Zemin + 23 Normal Kat	270
TOPLAM			3682

- Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.
- Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında ayrıca toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) tasarlanmıştır.
- Proje bünyesinde toplam 3.949 bağımsız bölüm mevcuttur.

- Projedeki daire tipleri ve özellikleri aşağıda liste halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI (m2)	SATIŞA ESAS NET KULLANIM ALANI (m2)	BLOK NO	MİMARİ PROPORSİYON
1+1A	60	76	A1-A2	Antre, koridor, salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve blk.
1+1A	60	76	E3-E4	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo, blk. ve frz. blk.
1+1B	54	57	A1-A2	Antre, koridor, salon, a. mutfak, yat. od., banyo, blk. ve 2 adet frz. blk.
1+1B	54	57	E3-E4	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo, 2 adet frz. blk.
1+1B1	51	51	E3-E4	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo, 2 adet frz. blk.
1+1BT	72	72	C3-C4	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo, teras ve frz. blk.
1+1C	61	61	E3-E4	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve 2 adet frz. blk.
1+1D	68	68	E3-E4	Antre, salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve 2 adet frz.blk.
1+1DT	82	82	E3-E4	Antre, salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve teras
1+1E	72	72	E3-E4	Antre, salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve 2 adet frz. blk.
1+1F	57,5	57,5	E3-E4	Antre, salon, a. mutfak, yat. od., banyo, 2 adet teras ve frz. blk.
2+1A	96	102	A1-A2	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 2 adet yat. od., e. banyo, banyo ve 2 adet frz. blk.
2+1A	96	102	D	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 2 adet yat. od., banyo ve 2 adet frz. blk.
2+1A	96	102	E3-E4	Antre, hol, salon, a. mutfak, 2 adet yat. od., e. banyo, banyo ve 2 adet frz. blk.
2+1B	101	122	A1-A2	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 2 adet yat. od., e. banyo, banyo ve 2 adet frz. blk.
2+1B	101	122	D	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 2 adet yat. od., e. banyo, banyo ve frz. blk.
2+1C	112	117	A1-A2	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 2 adet yat. od., e. banyo, banyo ve frz. blk.
3+1A	149	149	A1-A2	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 3 adet yat. od., e. banyo, banyo ve 2 adet frz. blk.
3+1B	126	129	A1-A2	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 3 adet yat. od., e. banyo, banyo ve frz. blk.
3+1B	126	129	D	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 3 adet yat. od., e. banyo, banyo ve frz. blk.
1+1A	63	64	B-C	Salon, a. mutfak, koridor, yat. od., banyo ve frz.blk.
1+1A	63	64	E1-E2	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve 2 adet frz. blk.
1+1B	53	63	B-C	Salon, a. mutfak, koridor, yat. od., banyo ve 2 adet frz. blk.
1+1B	53	63	E1-E2	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve 2 adet frz. blk.
1+1BT	70	70	E1-E2	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo, teras ve frz. blk.
1+1C	54	54	E1-E2	Salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve 2 adet frz.blk.
1+1D	64	64	E1-E2	Antre, salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve 2 adet frz. blk.
1+1DT	82	82	E1-E2	Antre, salon, a. mutfak, yat. od., banyo ve teras
2+1A	94	102	B-C	Antre, salon, a. mutfak, 2 adet yat. od., e. banyo, banyo ve 2 adet frz. blk.
2+1A	94	102	E1-E2	Antre, hol, salon, a. mutfak, 2 adet yat. od., e.b anyo, banyo ve 2 adet frz. blk.
3+1A	128	128	B-C	Antre, koridor, salon, a. mutfak, 3 adet yat. od., e. banyo, banyo ve 2 adet frz. blk.

- Değerleme konusu ticari ünitelerin özellikleri aşağıda liste halinde sunulmuştur.

AÇIKLAMA
2947 Ada 48 Parsel (E Çarşı Blok): Parsel bünyesinde E1 ve E2 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile bu blokların arasında yer alan E Çarşı Bloğu bulunmaktadır. Rapora konu taşınmazların yer aldığı E Çarşı bodrum, zemin olmak üzere toplam 2 katlı ve toplam 2.180,91 m2 kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bodrum katta 8 adet, zemin katta 19 adet işyeri bulunmaktadır. 27 nolu bağımsız bölüm parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzunun kenarında yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları proje bilgileri kısmında tablo halinde gösterilmiştir.
2947 Ada 49 Parsel (G Çarşı Blok): Parsel bünyesinde E3 ve E4 olarak adlandırılan 2 adet konut bloğu ile G Çarşı olarak adlandırılan blok yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların yer aldığı G Çarşı blok E4 blok ile sitenin güney sınırını oluşturan yol arasında konumlanmıştır. Tek kattan oluşan G çarşı bünyesinde 7 adet iş yeri bulunmakta olup 8 nolu iş yeri ise parsel bünyesinde yer alan yüzme havuzunun yanında yer almaktadır. Taşınmaza havuz teras alanının 326,75 m2 lik kısmı tahsis edilmiştir. Rapora konu taşınmazların kullanım alanları proje bilgileri kısmında tablo halinde gösterilmiştir.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulleri Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

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

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

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

17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme

konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

18. FİYATLANDIRMA

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

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. 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.)

İnnovi 2 Sitesi bünyesinde yer alan 53 Adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

18.2. 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 LİFE



KONUT ADEDİ: 442

ARSA ALANI: 7.703,09

BLOK ADEDİ: 1

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1- Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 417 41 77

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 1. katta yer alan 80 m² kullanım alanlı daire 630.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.875, TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 167 33 02

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 21. katta yer alan 75 m² kullanım alanlı daire 680.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.067, TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 216 317 37 74

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 5. katta yer alan 127 m² kullanım alanlı daire 1.350.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 10.630, TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 535 721 50 90

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 2. katta yer alan 67 m² kullanım alanlı daire 620.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.254, TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 853 12 89

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 23. katta yer alan 70 m² kullanım alanlı daire 700.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 10.000, TL/m²)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/İnşaat Kalitesi		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	7.875	-5%	80	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	8.269
Emsal 2	9.067	-5%	75	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	9.520
Emsal 3	10.630	-5%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	11.161
Emsal 4	9.254	-5%	67	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	9.716
Emsal 5	10.000	-5%	70	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	10.500

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.

Kiralık Konut Emsaller

6-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 553 421 92 41

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 6. katta yer alan 70 m² kullanım alanlı daire 3.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 42.86 TL/m²)

7-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 531 601 54 15

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 25. katta yer alan 60 m² kullanım alanlı daire 4.200,-TL bedelle kiralıktır. (~ 70,00 TL/m²)

8-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 212 853 81 80

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 10. katta yer alan 60 m² kullanım alanlı daire 3.700,-TL bedelle kiralıktır. (~ 61,67 TL/m²)

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

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 8. katta yer alan 127 m² kullanım alanlı daire 5.400,-TL bedelle kiralıktır. (~ 42,52 TL/m²)

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

İnnovia 2 Sitesi bünyesinde 16. katta yer alan 61 m² kullanım alanlı daire 2.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 40,98 TL/m²)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/İnşaat Kalitesi		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk												50
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 6	42,86	-5%	70	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	45
Emsal 7	70,00	-5%	60	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	74
Emsal 8	61,67	-5%	60	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	65
Emsal 9	42,52	-5%	127	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	45
Emsal 10	40,98	-5%	61	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	43

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 (Satılık – Kiralık Konut Emsalleri):



Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 538 037 50 99

İnnovia 3 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı cepheli 70 m² kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 41.429, TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 533 341 35 96

İnnovia 3 Sitesi dahilinde Nazım Hikmet Bulvarı cepheli 100 m² kullanım alanlı dükkan 2.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 27.500, TL/m²)

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

İnnovia 2 çarşı içinde yer alan 225 m² kullanım alanlı dükkan 2.800.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 12.444, TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 830 81 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde cepheli 60 m² kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 48.333, TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 212 872 43 03

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda cadde cepheli 60 m² kullanım alanlı dükkan 2.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 48.333, TL/m²)

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

İnnovia 3 Sitesi dahilinde çarşı içinde 240 m² kullanım alanlı dükkan 1.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.917, TL/m²)

Konu Mük	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		
	41.429	-5%	70	10%	Benzer	0%	Daha iyi	-50%	-45%	22.786
	27.500	-5%	100	10%	Benzer	0%	Daha iyi	-30%	-25%	20.625
	12.444	-5%	225	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	13.067
	48.333	-5%	60	10%	Benzer	0%	Daha iyi	-50%	-45%	26.583
	48.333	-5%	60	10%	Benzer	0%	Daha iyi	-50%	-45%	26.583
	7.917	-5%	240	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	8.313

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.

Kiralık Ticari Emsaller

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşı blokun tamamı 5.000 m² kullanım alanlı olarak 200.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 40,00 TL/m²)

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşı blokta 180 m² kullanım alanlı olarak 12.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 67,00 TL/m²)

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşı blokta 329 m² kullanım alanlı olarak 20.000,- TL bedelle kiralıktır. (~ 61,00 TL/m²)

10-Emsal: Emlak Ofisi - KİRALIK - 537 742 13 83

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede daha iç kısımda yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan 4.000,-TL bedelle kiralıktır. (~ 50,00 TL/m²)

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede daha iç kısımda yer alan 100 m² kullanım alanlı dükkan 5.500,-TL bedelle kiralıktır. (~ 55,00 TL/m²)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
Konu Mülk										65
Emsal 7	40	-5%	5.000	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	50%	55%	62
Emsal 8	67	-5%	180	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	70
Emsal 9	61	-5%	329	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	64
Emsal 10	50	-5%	80	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	15%	58
Emsal 11	55	-5%	100	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	15%	63

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 (Satılık – Kiralık Dükkan Emsalleri):



Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **“İnnovia 2 Sitesi”** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payları 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 ²)	ORTALAMA (m ²) BİRİM FİYATI	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN DEĞERİ (TL)
Konut	23	1.948,00	7.861,91	15.315.000	13.737.000
Ticari	30	9.022,22	14.660,47	132.270.000	132.270.000
TOPLAM	53	10.970,22		147.585.000	146.007.000

18.3. 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 2 Sitesi**" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibariyle kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan aylık kira değerleri ise rapor ekindedir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN DEĞERİ (TL)
Konut	23	1.948,00	85.083	1.021.000	5,00%	20.420.000	17.377.000
Ticari	30	9.022,22	551.125	6.613.500	6,00%	110.225.000	110.225.000
TOPLAM			636.208	7.634.500		130.645.000	127.602.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

İNNOVIA 2 SİTESİNDE YER ALAN 53 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ		
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)	YEŞİL GYO A.Ş.'NE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	147.585.000	146.007.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	130.645.000	127.602.000

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 değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri **147.585.000,-TL ve Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin toplam değeri 146.007.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler için kira analizi yapılmış olup raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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 kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazısı rapor ekinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için bu madde kullanılmamıştır.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşaatları blok bazında farklı seviyelerde devam etmektedir. Yapı ruhsatları alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

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

Taşınmazlar 2010 tarihlerinde inşaatına başlanmış olup O Blok hariç parsel üzerinde İnnovia 2 Sitesi inşa edilerek oturma başlamıştır.

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde bulunan şerhler ve ipotek gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Halihazırda tamamlanmış oturum başlamış ve iskana bağlanmış olan sitede, 2947 ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 nolu parseller üzerindeki bağımsız bölümlerin fiili kullanım şekli ile tapu niteliğinin uyumlu olması sebebiyle, değerlendirme yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında alınması uygun görünmektedir.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **İnnovia 2 Sitesi bünyesindeki 53 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.'ne Ait Hisselerin Toplamı Değeri İçin,

146.007.000,-TL (Yüzkırkaltımilyonyedibin Türk Lirası);

(146.007.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **10.954.000,-USD**)

(146.007.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **9.678.000,-Euro**)

B. Aylık Kira Yeşil GYO A.Ş.'ne Ait Hisselerin Değer Toplamı İçin,

636.208,-TL (Altıyüzotuzaltıbinikiyüzsekiz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(636.208,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **47.731,-USD**)

(636.208,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **42.170,-Euro**)

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

Taşınmazların Yeşil GYO A.Ş.'ne ait hisselerin KDV Dahil toplam değeri; 169.241.306,66 TL'dir.

Halihazırda tamamlanmış oturma başlamış ve iskana bağlanmış olan sitede, 2947 ada 48 – 49 – 50 – 51 – 52 nolu parseller üzerindeki bağımsız bölümlerin fiili kullanım şekli ile tapu niteliğinin uyumlu olması sebebiyle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında alınması uygun görünmektedir.

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Vaziyet Planı / Proje
- İmar Yazısı
- İmar Paftası
- İpotek Yazısı
- Satış Vaadi Sözleşmesi
- 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)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)