



LOTUS

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.

Tuzla / İSTANBUL

(İnşa Halinde 57 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



YEŞİLGYO

Rapor No: 2020/1225

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.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	14
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	15
11.1.	İMAR DURUMU.....	15
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	16
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	16
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	16
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	18
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	18
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	20
12.2.2.	TUZLA İLÇESİ:	23
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	24
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	26
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	31
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	39
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	39
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	40
14.	AÇIKLAMALAR	41

15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	43
16.	DEĞERLENDİRME	43
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	44
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	44
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	46
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	47
18.	FİYATLANDIRMA	48
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	56
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	56
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	57
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	57
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	57
19.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	57
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	58
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	58
19.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	58
19.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	58
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	58
19.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	58
19.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	59
20.	SONUÇ	60

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, Elexia Tuzla Sitesi, No:6/3, C Blok, 57 Adet Bağımsız Bölüm <u>Tuzla / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	57 Adet Konut
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 7454 nolu parsel, C Blok, 57 adet konut (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret+Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen inşa halindeki "Elexia Tuzla" projesinde yer alan 57 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.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
TUZLA İLÇESİ, EVLİYA ÇELEBİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 7454 NOLU PARSELDE C BLOKTA KONUMLU 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAİ SEVİYELERİ İTİBARIYLA BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	21.815.000,-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	Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, Elexia Tuzla Sitesi, No:6/3, C Blok, 57 Adet Bağımsız Bölüm <u>Tuzla / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Kasım 2020 tarih ve 442 - 2020/026 no ile
MÜŞTERİ NO	442
RAPOR NO	2020/1225
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen inşa halindeki "Elexia Tuzla" projesinde yer alan 57 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.
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	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL GYO 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
KAYITLI SERMAYE TAVANI	303536
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	%83,06
HALKA AÇIKLIK ORANI	1.000.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (1/1 hisse) (*)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Tuzla
MAHALLESİ	Merkaz
PAFTA NO	21
ADA NO	--
PARSEL NO	7454
NİTELİĞİ	Arsa, 8'Er Katlı B1, B2 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası (B1 ve B2 Blok Tamam Diğer Bloklar Natamam) (**)
ARSA ALANI	17.063,91 m ²
YEVMIYE NO	9386
TAPU TARİHİ	15.05.2018

(*) Rapora konu 57 adet bağımsız bölüm, tapu kayıtlarında Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. adına kayıtlı olup rapor ekinde yer alan noter onaylı satış vaadi sözleşmesinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na satışı yapılmıştır.

(**) B1 ve B2 bloklar kat mülkiyetine geçmiş olup rapor konusu taşınmazların yer aldığı C Blok kat mülkiyetine geçmemiştir.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı			Hissesine düşen arsa miktarı (~m ²)
1	C	Konut	1	6	/	2.400	28,44
2	C	Konut	5	4	/	2.400	28,44
3	C	Konut	14	4	/	2.400	28,44
4	C	Konut	15	4	/	2.400	28,44
5	C	Konut	16	4	/	2.400	28,44
6	C	Konut	18	4	/	2.400	28,44
7	C	Konut	19	4	/	2.400	28,44
8	C	Konut	20	4	/	2.400	28,44
9	C	Konut	21	4	/	2.400	28,44
10	C	Konut	22	4	/	2.400	28,44
11	C	Konut	23	4	/	2.400	28,44
12	C	Konut	26	4	/	2.400	28,44
13	C	Konut	27	4	/	2.400	28,44
14	C	Konut	29	4	/	2.400	28,44
15	C	Konut	30	4	/	2.400	42,66
16	C	Konut	31	4	/	2.400	42,66
17	C	Konut	32	4	/	2.400	28,44
18	C	Konut	33	4	/	2.400	42,66
19	C	Konut	34	4	/	2.400	42,66
20	C	Konut	35	4	/	2.400	42,66
21	C	Konut	36	4	/	2.400	42,66
22	C	Konut	37	4	/	2.400	42,66
23	C	Konut	38	4	/	2.400	42,66
24	C	Konut	39	4	/	2.400	42,66
25	C	Konut	40	4	/	2.400	71,10
26	C	Konut	41	4	/	2.400	28,44
27	C	Konut	42	4	/	2.400	28,44
28	C	Konut	43	4	/	2.400	28,44
29	C	Konut	44	4	/	2.400	28,44
30	C	Konut	48	5	/	2.400	28,44
31	C	Konut	51	4	/	2.400	28,44
32	C	Konut	53	4	/	2.400	28,44
33	C	Konut	64	4	/	2.400	28,44
34	C	Konut	68	4	/	2.400	28,44
35	C	Konut	70	4	/	2.400	28,44
36	C	Konut	71	4	/	2.400	28,44
37	C	Konut	83	4	/	2.400	28,44
38	C	Konut	84	4	/	2.400	28,44
39	C	Konut	85	4	/	2.400	28,44

40	C	Konut	86	4	/	2.400	42,66
41	C	Konut	87	4	/	2.400	42,66
42	C	Konut	88	4	/	2.400	28,44
43	C	Konut	89	4	/	2.400	42,66
44	C	Konut	90	4	/	2.400	42,66
45	C	Konut	92	4	/	2.400	42,66
46	C	Konut	93	4	/	2.400	42,66
47	C	Konut	96	6	/	2.400	42,66
48	C	Konut	97	6	/	2.400	42,66
49	C	Konut	99	4	/	2.400	42,66
50	C	Konut	102	6	/	2.400	71,10
51	C	Konut	114	6	/	2.400	28,44
52	C	Konut	115	6	/	2.400	28,44
53	C	Konut	116	6	/	2.400	28,44
54	C	Konut	119	6	/	2.400	28,44
55	C	Konut	129	6	/	2.400	28,44
56	C	Konut	132	6	/	2.400	28,44
57	C	Konut	134	10	/	2.400	28,44

10.2. Tapu Takyidatı

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

Yeşil GYO tarafından 29.12.2020 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 12.04.2018 tarihli (15.05.2018 tarih-9386 yevmiye)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (29.05.2019 tarih, 10642 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- İrtifak hakkı vardır. M: İski Gen. Müd.lehine 518.28 m² lik kısımda daimi irtifak hakkı (25.11.2008 tarih 12844 yevmiye)
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar: Planında gösterilen 371.54 m² lik kısmında İSKİ lehine daimi irtifak hakkı)(17.04.2008 tarih 4294 yevmiye)

Şerhler Bölümü:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 krş kira şerhi) (06.11.2020 tarih 25565 yevmiye)
- İhtiyati Tedbir: Bakırköy 6. Tüketici Mahkemesinin 02/10/2018 tarih 2018/643 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3. kişilere satış ve devrinin önlenmesi için) (18.02.2019 tarih 3124 yevmiye)
- İcrai Haciz: İstanbul 30.İcra Dairesinin 09/08/2018 tarih 2018/15948 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4800 TL bedel ile Alacaklı: MAKBULE AKAR lehine haciz işlenmiştir. (10.08.2018 tarih 15357 yevmiye)
- Kamu Haczi: Davutpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğünün 18/09/2018 tarih E.831659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1066821.06 TL (Alacaklı: Davutpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü) (18.09.2018 tarih 17313 yevmiye)

- İcrai Haciz: Bakırköy 6. İcra Dairesinin 03/10/2018 tarih 2018/17311 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51605.26 TL bedel ile Alacaklı: OĞUZHAN AÇIL, 26908809552 T.C. lehine haciz işlenmiştir. (03.10.2018 tarih 18565 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 4. İcra Dairesinin 03/10/2018 tarih 2018/17223 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1051143.64 TL bedel ile Alacaklı: Özkan ARICI lehine haciz işlenmiştir. (04.10.2018 tarih 18581 yevmiye)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1.İcra Dairesinin 04/01/2019 tarih 2018/37516 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20928.08 TL bedel ile Alacaklı: Enerjisa İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Perakende Satış A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (04.01.2019 tarih 157 yevmiye)
- İhtiyati Tedbir: Bakırköy 5. Tüketici Mahkemesinin 07/01/2019 tarih 2018/960 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Tüketicinin açtığı itirazın iptali davası nedeniyle İhtiyati Tedbir vardır.) (07.01.2019 tarih 211 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 3.İcra Dairesinin 21/02/2019 tarih 2018/16166 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 41052.59 TL bedel ile Alacaklı: HÜSNİYE ARU lehine haciz işlenmiştir. (22.02.2019 tarihli 3561 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 9. İcra Dairesinin 18/03/2019 tarih 2018/19588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 178173.19 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir. (18.03.2019 tarihli 5241 yevmiye)
- Kamu Haczi: Davutpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğüne İstanbul nin 26/07/2019 tarih E.610054 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6056005.22 TL (Alacaklı: Davutpaşa Vergi Dairesi Müdürlüğü) (26.07.2019 tarih 14321 yevmiye)
- İhtiyati Tedbir: Bakırköy 2.Tüketici Mahkemesinin 05/09/2019 tarih 2019/1126ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İhtiyati Tedbir) (05.09.2019 tarih 17170 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 10.İcra Dairesinin 14/01/2020 tarih 2019/7545 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 94549.32 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa YAYLA lehine haciz işlenmiştir. (15.01.2020 tarih 1013 yevmiye)
- Kamu Haczi: Tuzla Sosyal Güvenlik Merkezinin 09/03/2020 tarih E.4206038 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 815466 TL (Alacaklı: Tuzla Sosyal Güvenlik Merkezİ) (10.03.2020 tarih 6056 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 9.İcra Dairesinin 19/06/2020 tarih 20196187 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 102968.70 TL bedel ile Alacaklı: CEVAHİR MÜGE AKGÜL(T.C 35023747854) lehine haciz işlenmiştir. (22.06.2020 tarih 10608 yevmiye)
- Kamu Haczi: Tuzla Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24/06/2020 tarih E.19331 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 138514.49 TL (Alacaklı: Tuzla Belediye Başkanlığı) (25.06.2020 tarih 11137 yevmiye)
- İcrai Haciz: Büyükçekmece 2.İcra Dairesinin 13/08/2020 tarih 2020/3469 E.sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23729.88 TL bedel ile alacaklı: Nurbeyaz Sancak lehine haciz işlenmiştir. (13.08.2020 tarih 17099 yevmiye)

- İcrai Haciz: Bakırköy 15. İcra Dairesinin 11/09/2020 tarih 2019/14467 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 102789.78 TL bedel ile Alacaklı: Evrim Yamar lehine haciz işlenmiştir. (14.09.2020 tarih 20381 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 10. İcra Dairesinin 24/09/2020 tarih 2020/9169 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 681363.47 TL bedel ile Alacaklı: Mohammed Fadhel Saleh Al Badri lehine haciz işlenmiştir. (24.09.2020 tarih 21585 yevmiye)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 25/09/2020 tarih 2020/13497 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22697.14 TL bedel ile Alacaklı: Kadir Açıkdeniz lehine haciz işlenmiştir. (25.09.2020 tarih 21795 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 14. İcra Dairesinin 08/10/2020 tarih 2020/1299 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 122030.56 TL bedel ile Alacaklı: Yousuf H A M Abdullah lehine haciz işlenmiştir. (08.10.2020 tarih 23015 yevmiye)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 6.İcra Dairesinin 04/11/2020 tarih 2020/20050 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 111186.59 TL bedelle alacaklı: Nihal Ağır lehine haciz işlenmiştir. (05.11.2020 tarih 25345 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 14. İcra Dairesinin 11/11/2020 tarih 2020/1299 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 122919.34 TL bedel ile Alacaklı: Yousuf H A M Abdullah lehine haciz işlenmiştir. (11.11.2020 tarih 25876 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 15. İcra Dairesinin 19/11/2020 tarih 2018/21499 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 291901.60 TL bedel ile Alacaklı: Sezar Hamza lehine haciz işlenmiştir. (19.11.2020 tarih 26741 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 17. İcra Dairesinin 23/11/2020 tarih 2018/19362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 79568.90 TL bedel ile Alacaklı: Manolya Aylanç Ovalıoğlu lehine haciz işlenmiştir. (23.11.2020 tarih 26935 yevmiye)
- İcrai Haciz: Bakırköy 17. İcra Dairesinin 23/11/2020 tarih 2018/19362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 79568.90 TL bedel ile Alacaklı: Manolya Aylanç Ovalıoğlu lehine haciz işlenmiştir. (23.11.2020 tarih 26935 yevmiye)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 2.İcra Dairesinin 24/11/2020 tarih 2020/3095 sayılı haciz yazısı yazıları ile 299659.30 TL bedel ile Alacaklı: Ayhan Yıldırım lehine haciz işlenmiştir. (25.11.2020 tarih 27161 yevmiye)
- İcrai Haciz : Bakırköy 17. İcra Dairesi nin 24/12/2020 tarih 2019/19610 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 92388.83 TL bedel ile Alacaklı: Cenk Aygün lehine haciz işlenmiştir. (24.12.2020-29643)

Rehinler Bölümü:

- ZEKİ ERKİN BÜTE lehine 750.000,-TL bedelle kanuni rehin bulunmaktadır. (19.02.2013 tarih 2503 yevmiye)
- MUSTAFA AKMAN lehine 750.000,-TL bedelle kanuni rehin bulunmaktadır. (19.02.2013 tarih 2503 yevmiye)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1.dereceden 95.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (10.02.2017 tarih 2634 yevmiye)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı ve cins değişikliği yasal bir zorunluluk olup taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir durum oluşturmamaktadır.

Teknik altyapı gereği mevzuat uyarınca tanımlanması gereken irtifak haklarının, gayrimenkulleri kısıtlayıcı bir durum oluşturmadiğı kanaatine varılmıştır.

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. arasında Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi bulunmakta olup tapu kayıtlarında işlenmediğı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğı'nin 26. Maddesi'nde "ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, ön alım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğı kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağılı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir. Bu maddeye istinaden satış vaadi sözleşmesinin tapu tescil ettirilmesi gerekmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğı'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceğı 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 diğ er 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 diğ er sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler (Zeki Erkin Büte ve Mustafa Akman arsa sahipleridir) 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 Tebliğı'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 "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

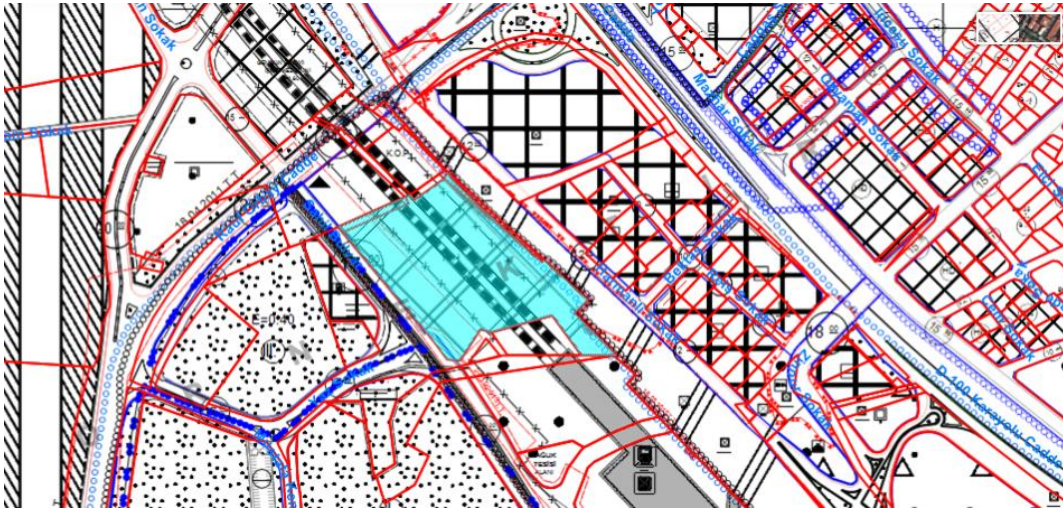
11.1. İmar Durumu

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.11.2017 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi E-5 İle Demiryolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret+Hizmet Alanı içerisinde kalmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir. Yapılaşma şartları;

KAKS: 1,75

Hmax: 6 kat şeklindedir.

Marmaray Projesi kalıcı inşaat sınırları kapsamında belirlenen alanda Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır. Bu alandaki uygulamalar ilgili kurumun plan ve projesi kapsamında uygulama yapılacaktır.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar dosyası incelemesi

Tuzla Belediyesi dijital arşivinden incelenen imar dosyasında taşınmazların konumlu olduğu projeye ait; 03.11.2011 tarihli 764/11 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 24.02.2014 tarihli 146/14 sayılı Tadilat Ruhsatı, 29.01.2016 tarihli 105/16 sayılı Tadilat Ruhsatı, A Bloğa ait; 26.10.2017 tarih 898/17 Tadilat Ruhsatı, 11.11.2020 tarih 378/20 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, B1 Bloğa ait; 26.10.2017 tarih 899/17 Tadilat Ruhsatı, B2 Bloğa ait; 26.10.2017 tarih 900/17 Tadilat Ruhsatı, C Bloğa ait; 26.10.2017 tarih 901/17 sayılı Tadilat Ruhsatı, 11.11.2020 tarih 377/20 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, D Bloğa ait; 26.10.2017 tarih 902/17 Tadilat Ruhsatı, 11.11.2020 tarih 379/20 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca B1 Bloğa ait; 26.04.2019 tarih 163/19 sayılı, B2 Bloğa ait 26.04.2019 tarih 164/19 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunduğu görülmüştür. Taşınmazların dijital olarak incelenen dosyasında herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

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)

Mizan Yapı Denetim LTD.ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

Adres: Orta Mahallesi, Demirkapı Caddesi, No: 7, D: 12

Bayrampaşa /İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar 15.05.2018 tarihinde kurulan kat irtifakı ile Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. adına tescil edilmiştir. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır. Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş şirketinin hisselerinin tamamı 26.09.2016 tarihli yönetim kurulu kararıyla YEŞİL GYO tarafından satın alınmıştır. Hisse devrine ilişkin belge rapor ekinde yer almaktadır.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje henüz inşa aşamasındadır. Blokların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı 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 imalatları devam etmektedir. Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

11.5.6. Proje Bilgileri

Taşınmazların konumlu olduğu Elexia Tuzla projesi 17.063,91 m² yüzölçümlü 7454 nolu parsel üzerine inşa edilmiştir. Proje, 5 adet bloktan (A, B1, B2, C ve D) oluşmakta olup toplam 312 bağımsız bölüm yer almaktadır. B1 ve B2 Blok tamamlanmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Tamamlanan bloklar okul olarak kullanılmaktadır. Diğer blokların ise inşai faaliyetleri devam etmektedir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

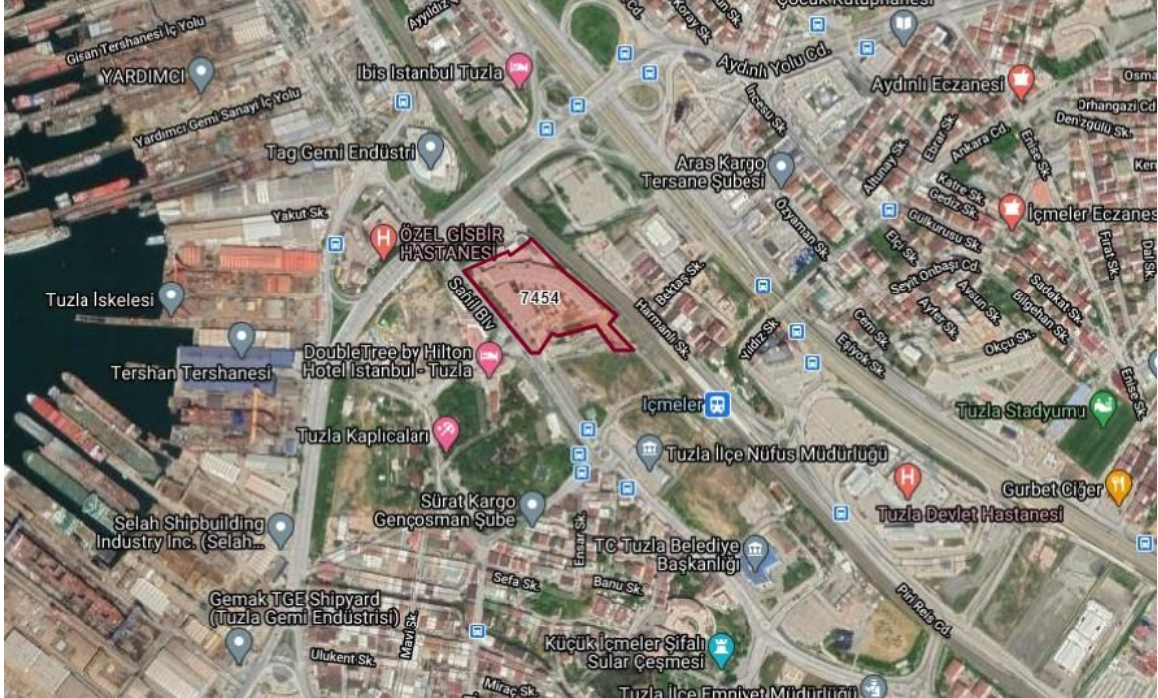
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı üzerinde konumlu Elexia Tuzla Sitesi bünyesindeki, 6/3 dış kapı numaralı **C Blokta yer alan toplam 57 adet** bağımsız bölümdür.

Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşımı mümkün olan taşınmazın yakın çevresinde genellikle ayrıık nizamda inşa edilmiş, mesken amaçlı kullanılan 4-6 katlı apartmanlar, apartman siteleri, Tuzla Tersanesi, Tuzla Belediyesi ve Kaymakamlığı, Tuzla Devlet Hastanesi, İş Bankası ve Şişecam Genel Müdürlükleri bulunmaktadır.

Taşınmazlar, ulaşım imkânlarının kolaylığı, E-5 Karayolu, TEM Otoyolu, Sabiha Gökçen Havalimanı ve Tuzla Marina gibi merkezlere kolay ulaşılabilir olmaları, yakın çevresindeki nitelikli konut sitelerinin mevcudiyeti ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması gibi niteliklere sahiptir.

Elexia Tuzla proje sahasına, E-5 karayolu üzerinden kolaylıkla ulaşılabilir. Konu projenin bazı noktalara uzaklıkları ise şöyledir;

Konum	Uzaklık
Tuzla Tersane	250 m.
D-100 Karayolu İçmeler Kavşağı	350 m.
Tersane KöprülÜ Kavşağı	3,5 km.
Tuzla Marina	5 km.
Sabiha Gökçen Havaalanı	10 km.





Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

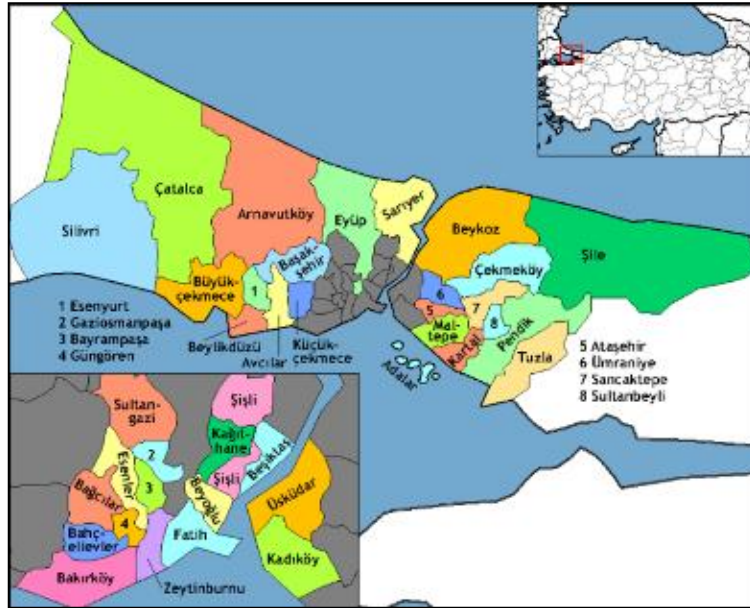
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan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

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

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



Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

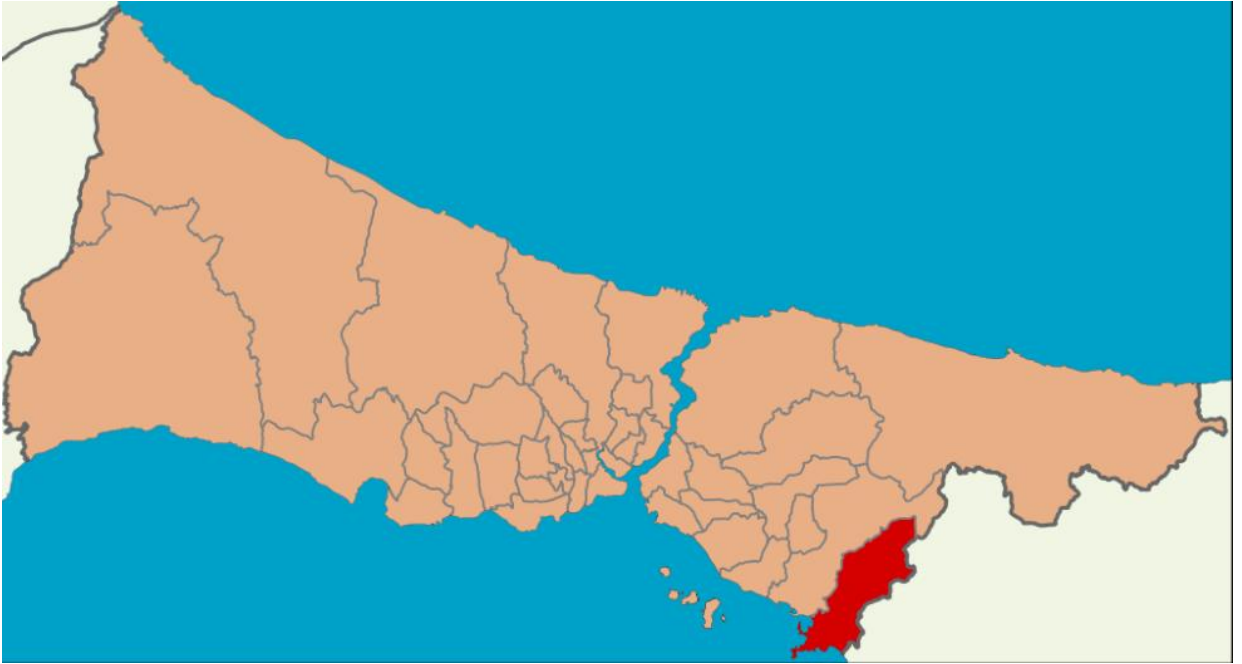
İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul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

12.2.2. Tuzla İlçesi:

Tuzla, İstanbul ilinin en güneyinde konumlanmaktadır. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır.

Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik ilçesi bulunur. Doğusunda Kocaeli'nin Çayırova ilçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25-30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Araziler genellikle alçak tepelerle düzlük araziler şeklindedir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250-300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m ile Akfırat'tadır.

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e ve Bostancı'ya otobüs hatları bulunmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yetersizdir. Demir yolu ile şehir içi ve şehir dışı ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Ayrıca Sabiha Gökçen Havaalanı da yakın bölgede yer almaktadır. Şifa Mahallesi'nden 500T hattı ile Topkapı'ya ulaşım varken 130Ş ile Kadıköy'e ve yine KM Kodlu İETT araçları ile Pendik-Kadıköy Metrosuna aktarma yapılabilmektedir.



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

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

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

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

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

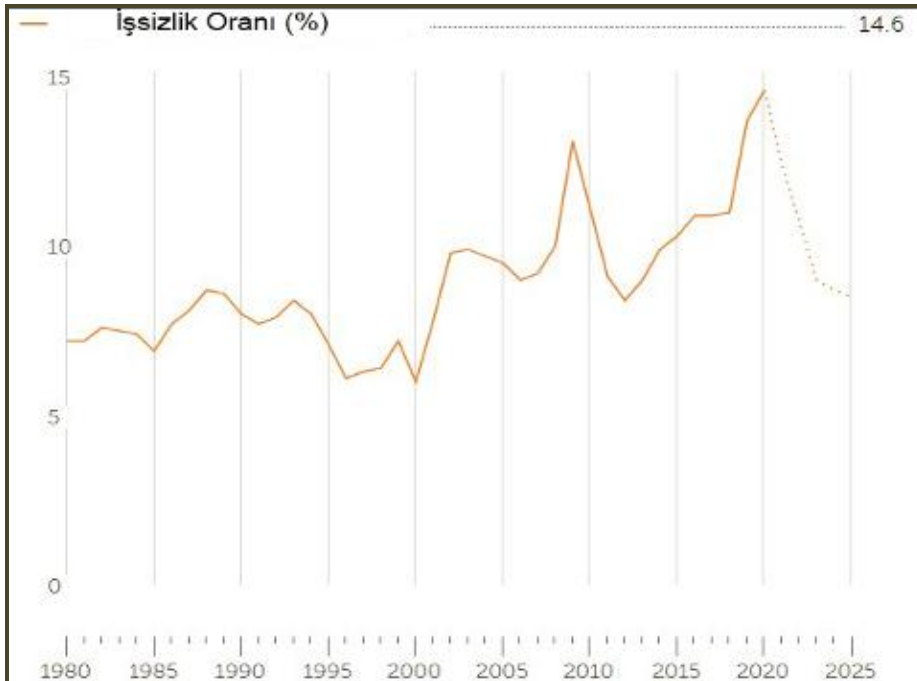
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

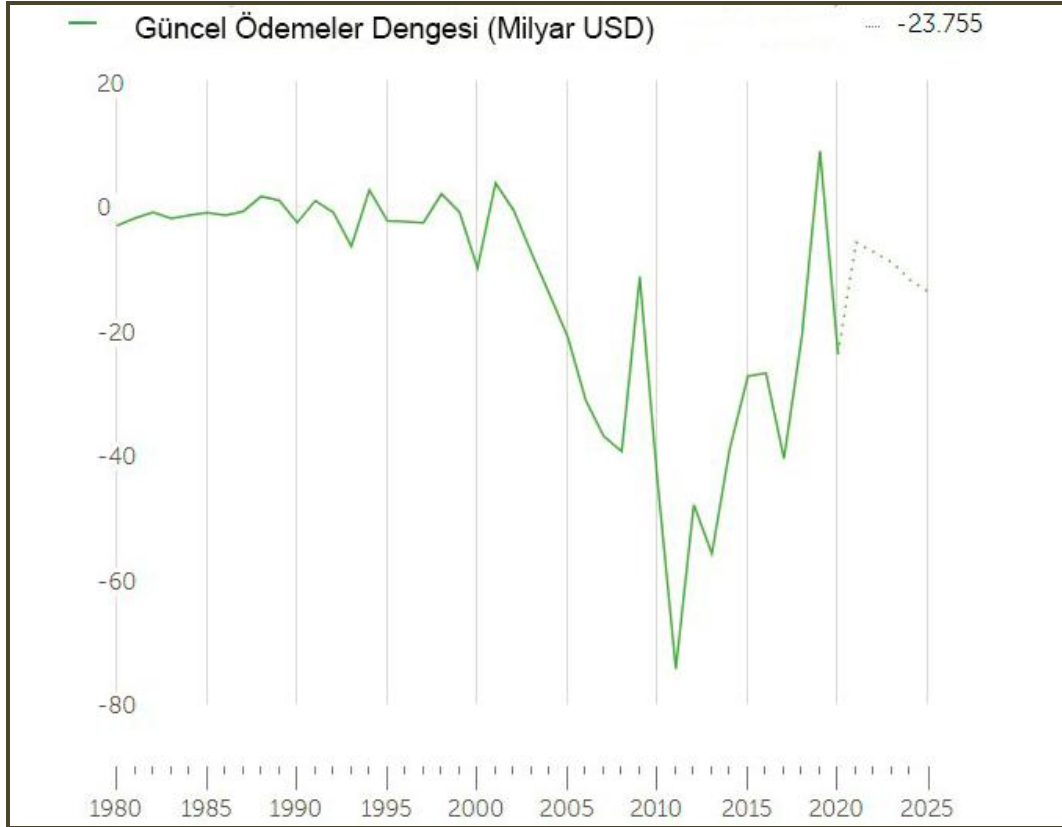
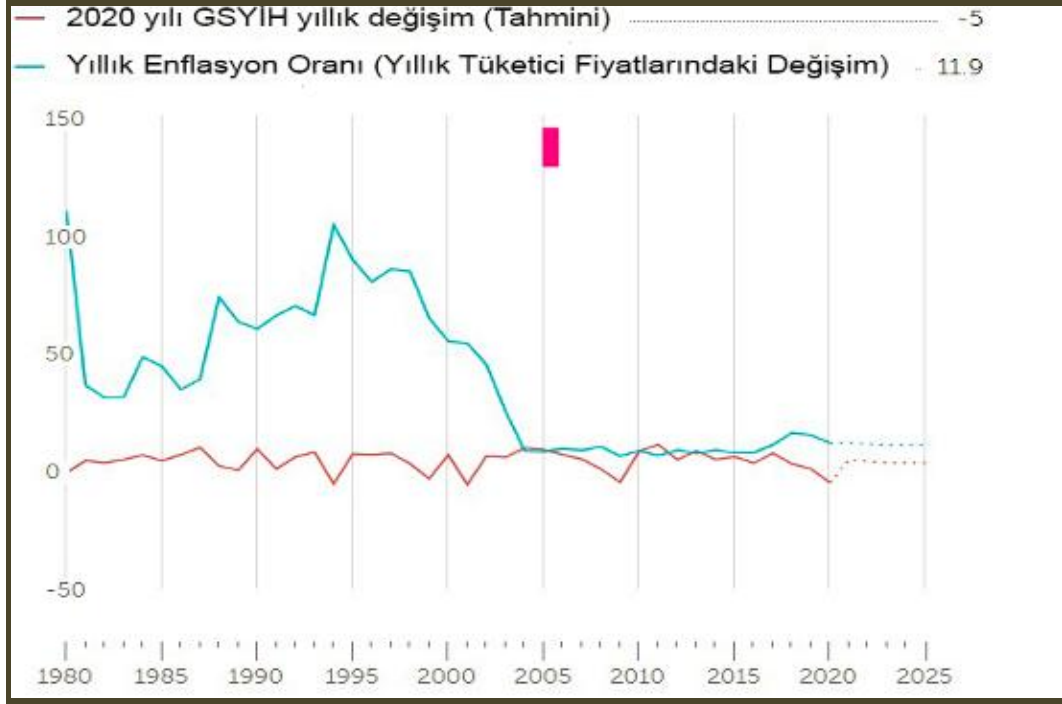
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına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

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

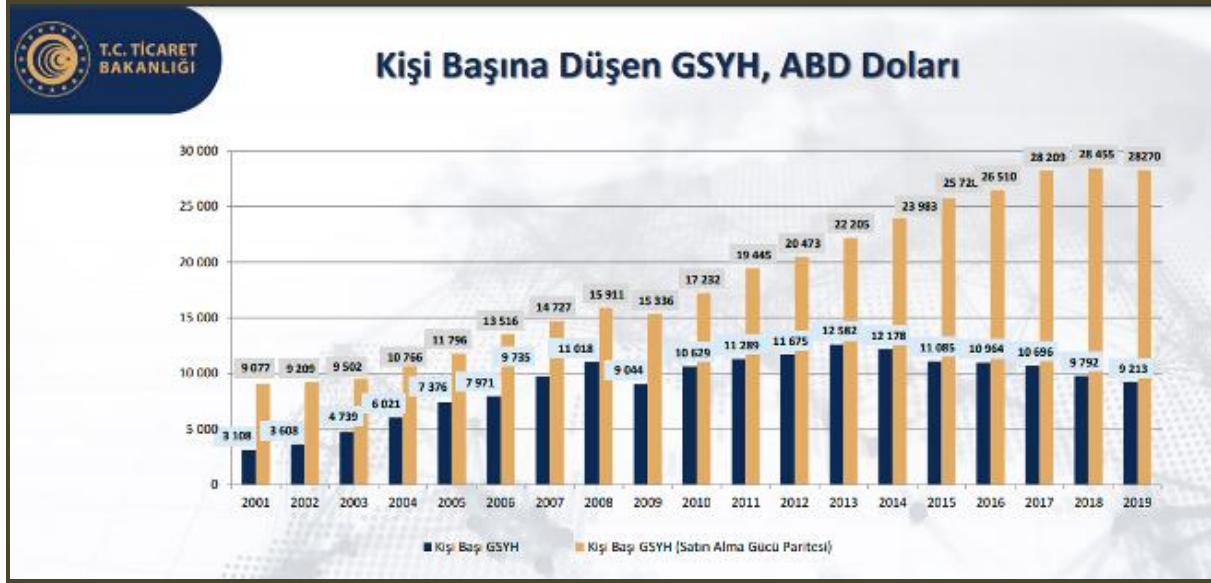
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TÜİK, TCMB

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

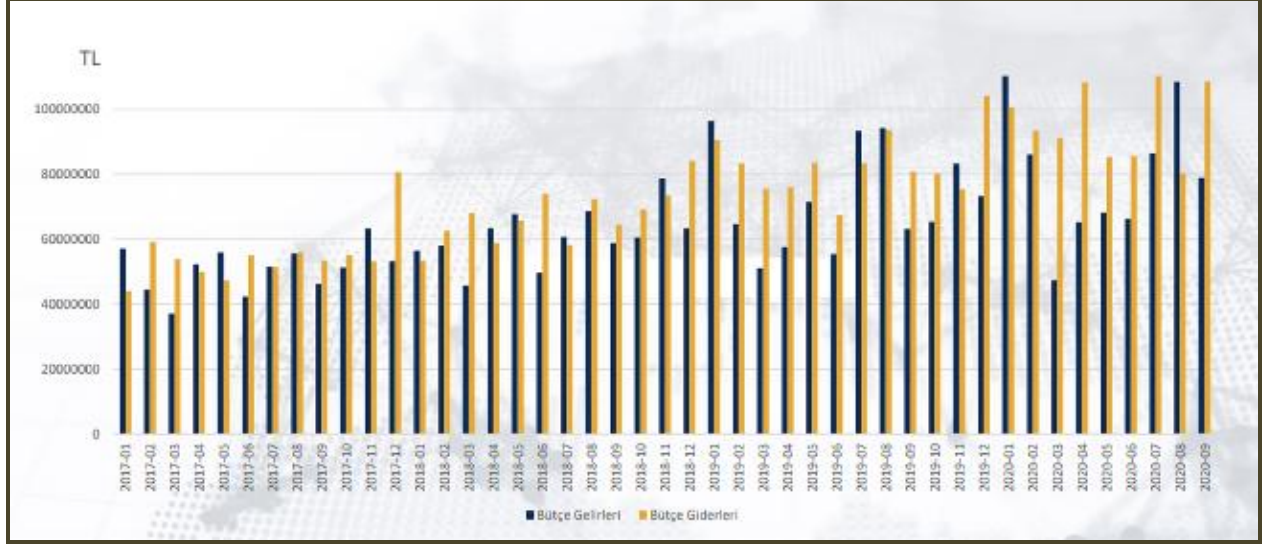
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

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

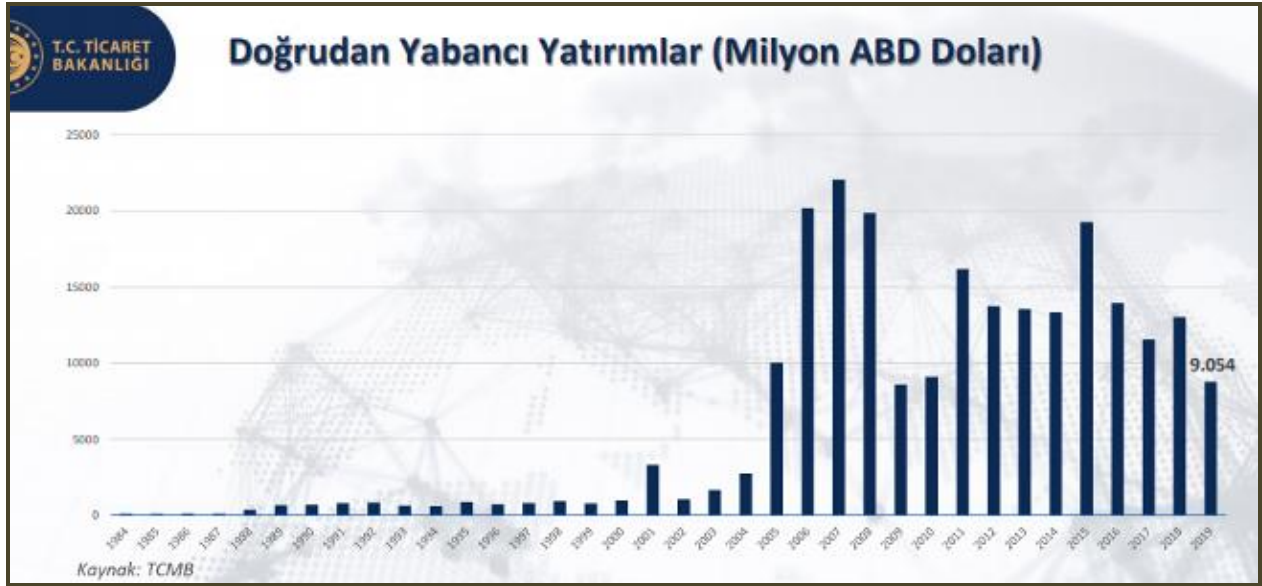
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

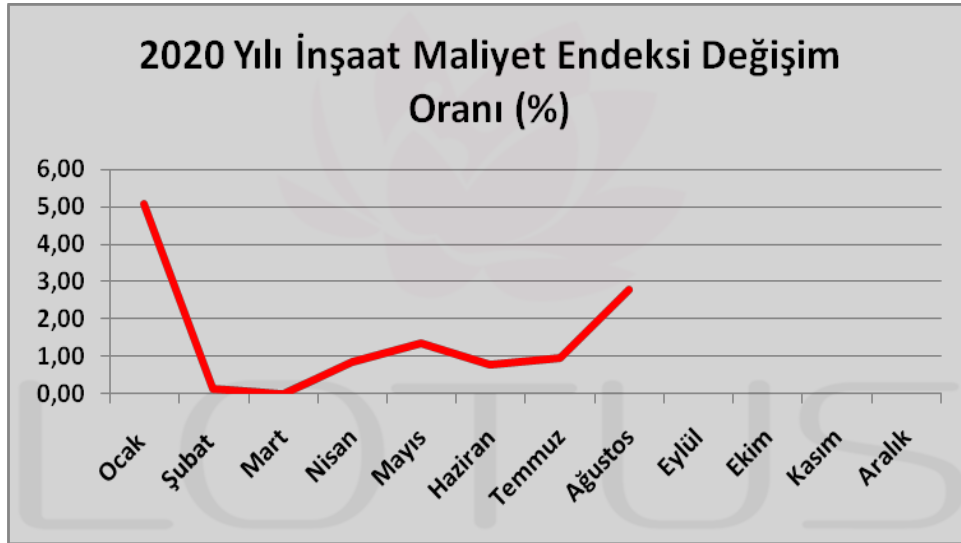
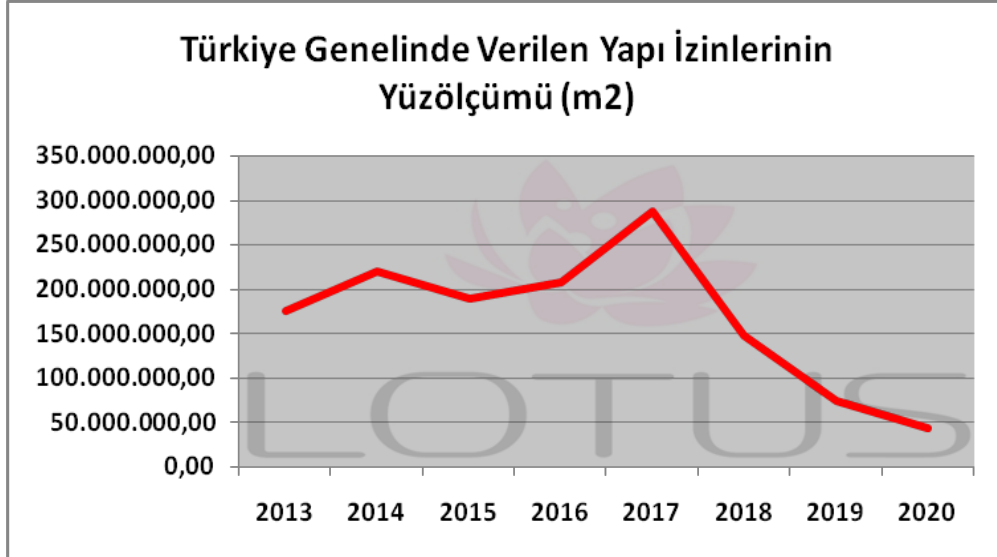
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

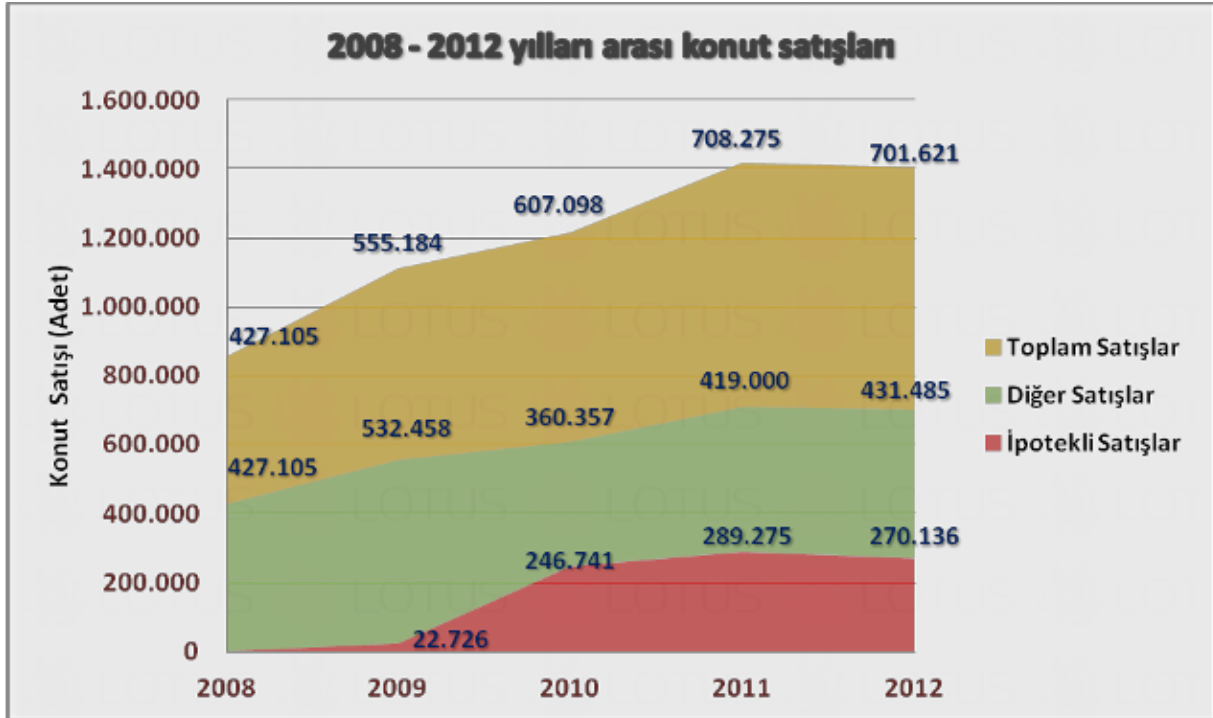
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve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

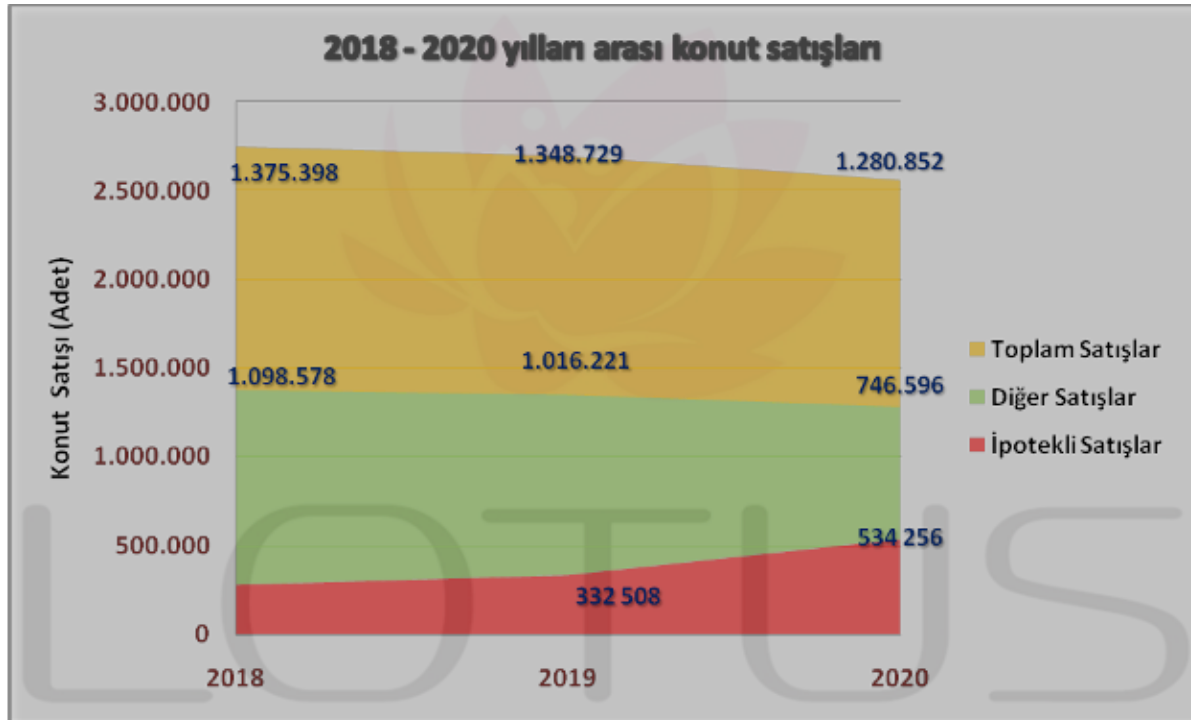
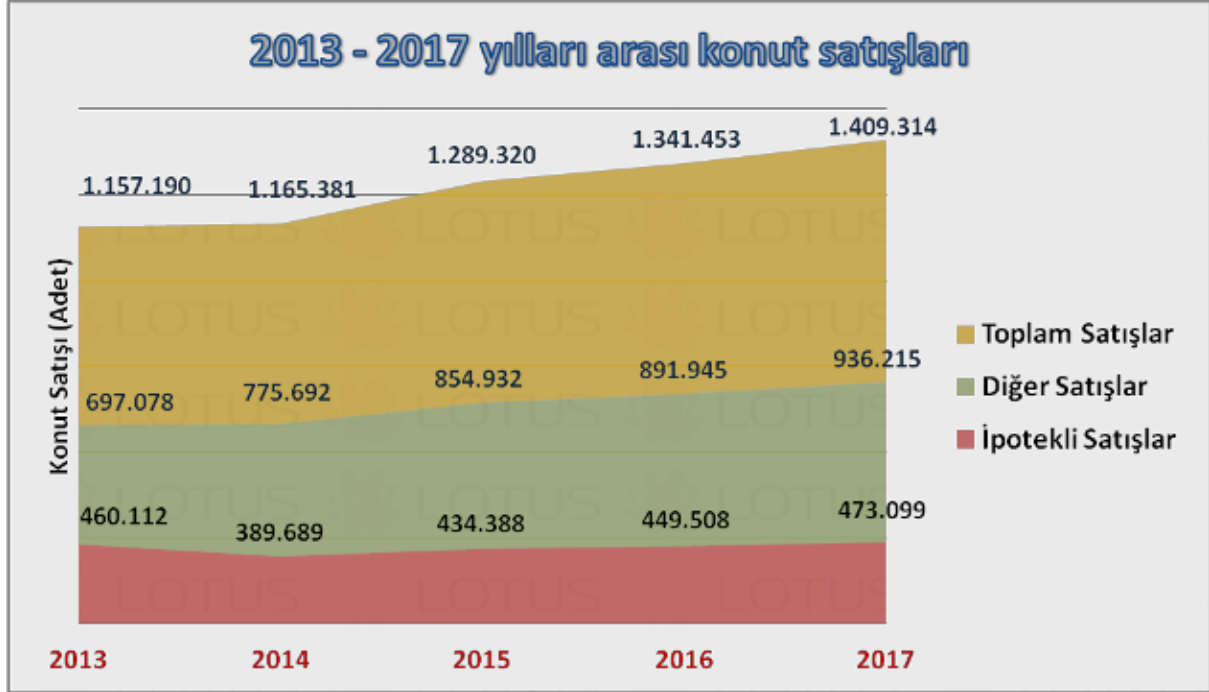


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

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

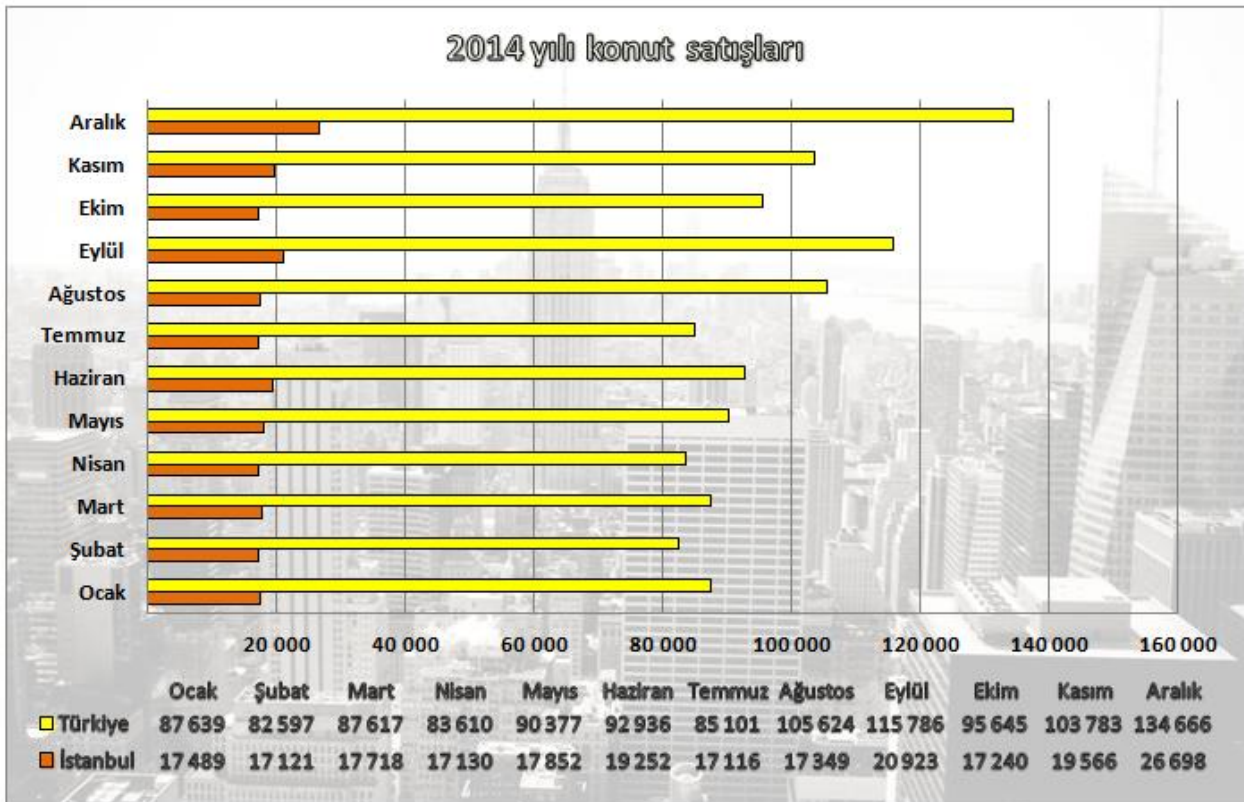
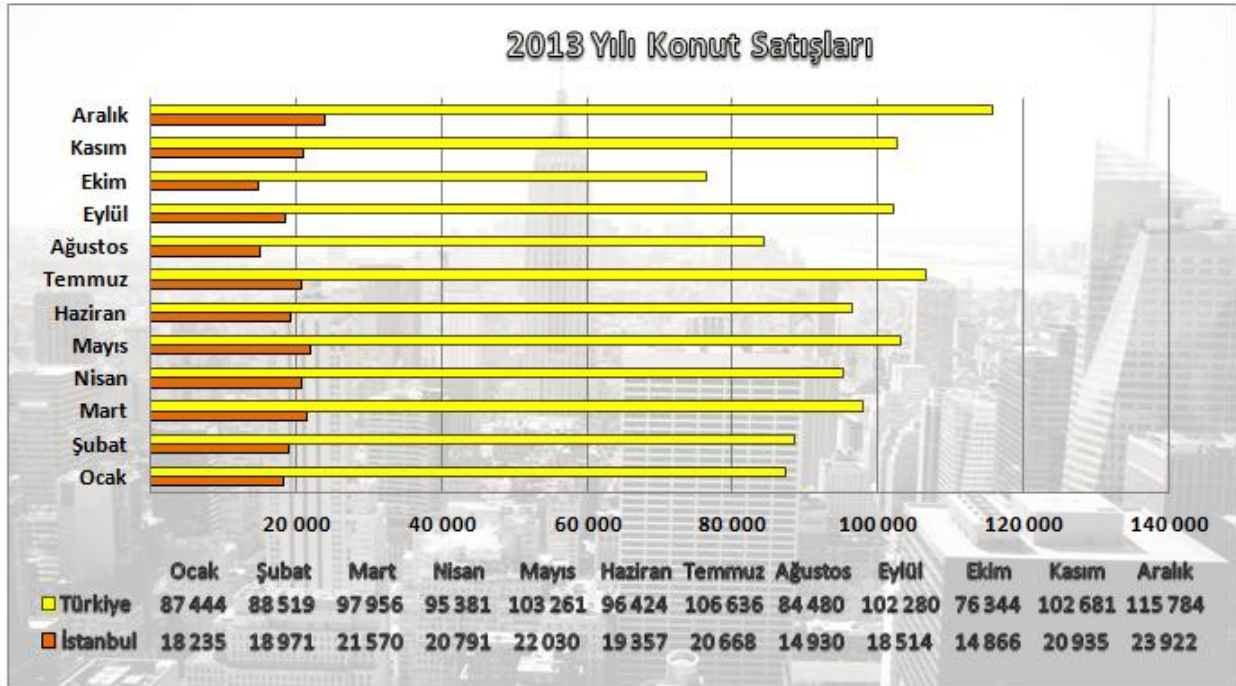
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları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

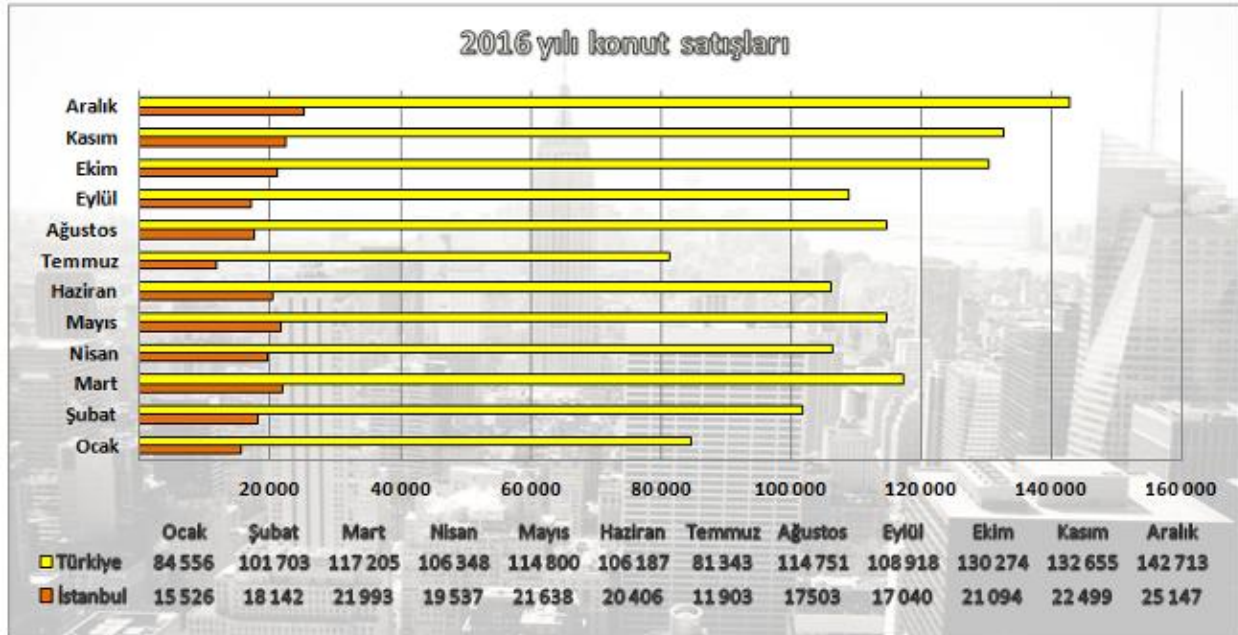
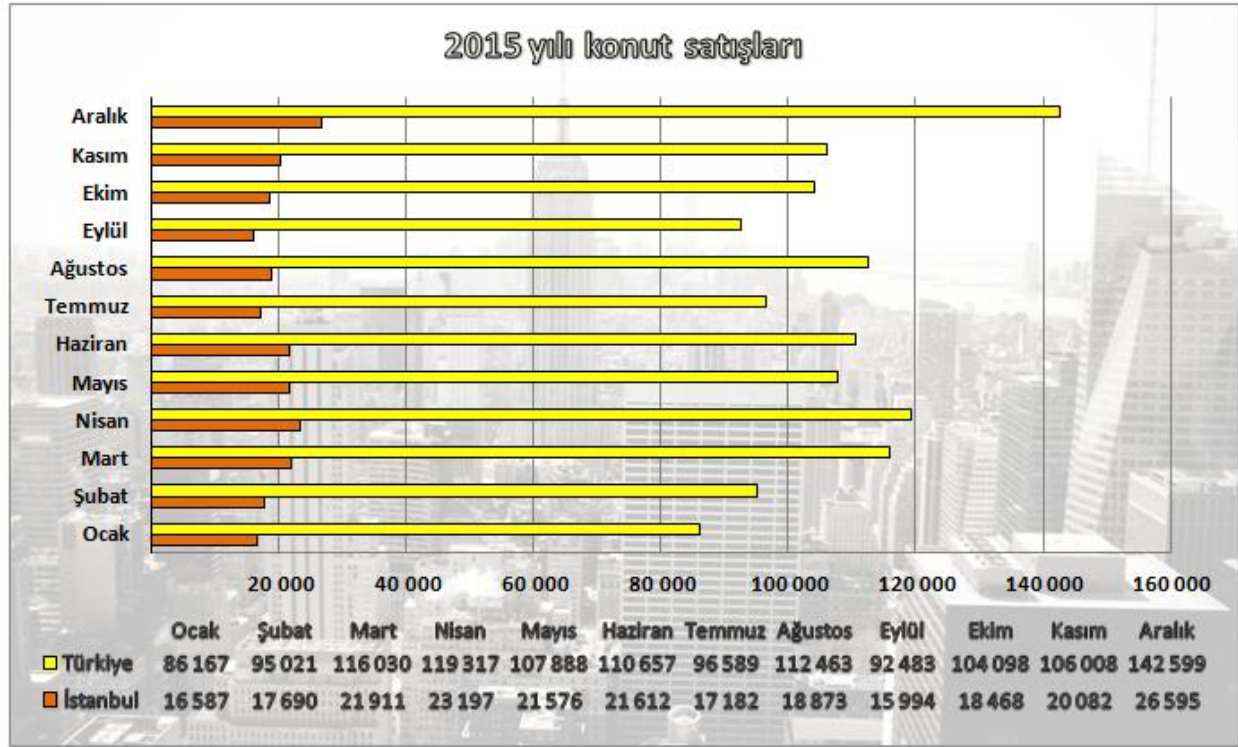


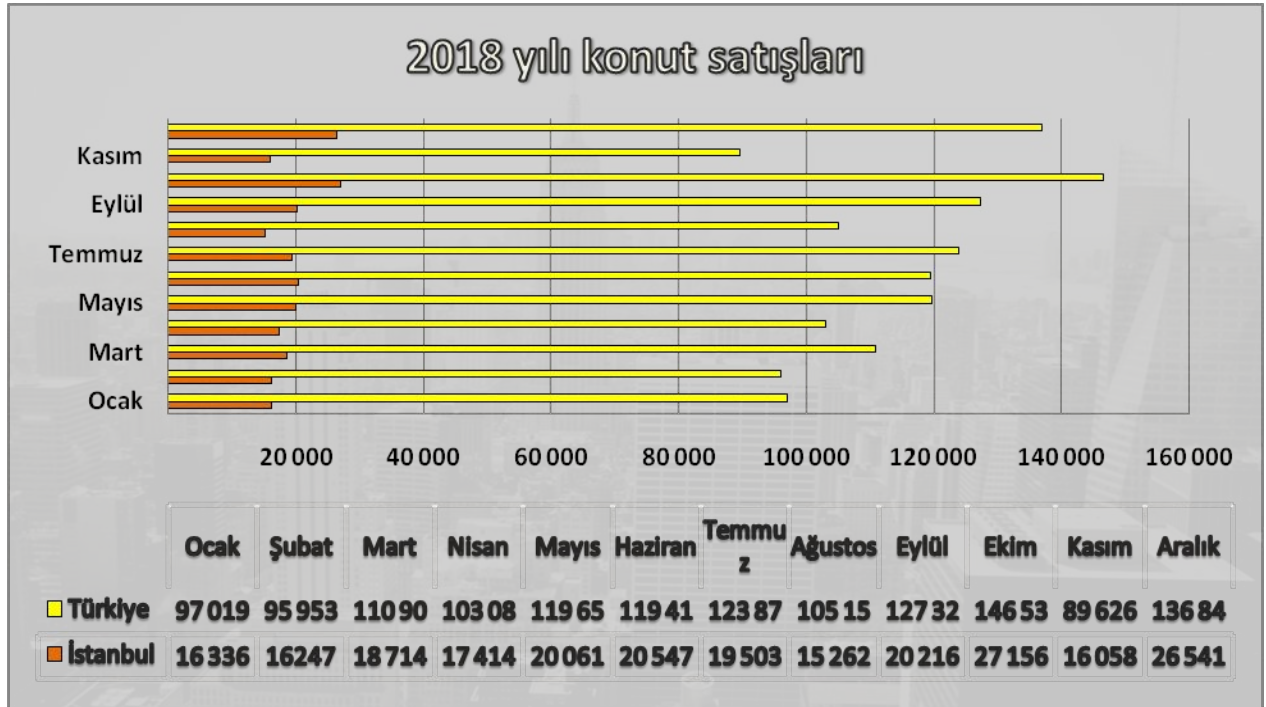
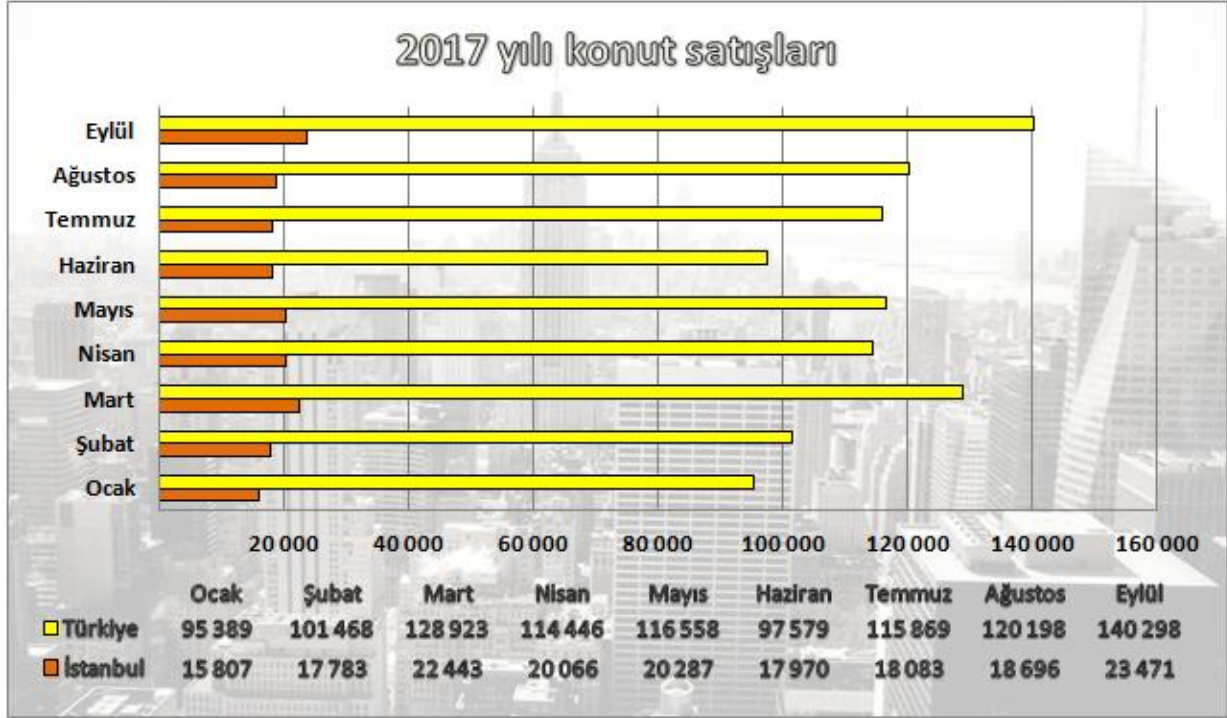


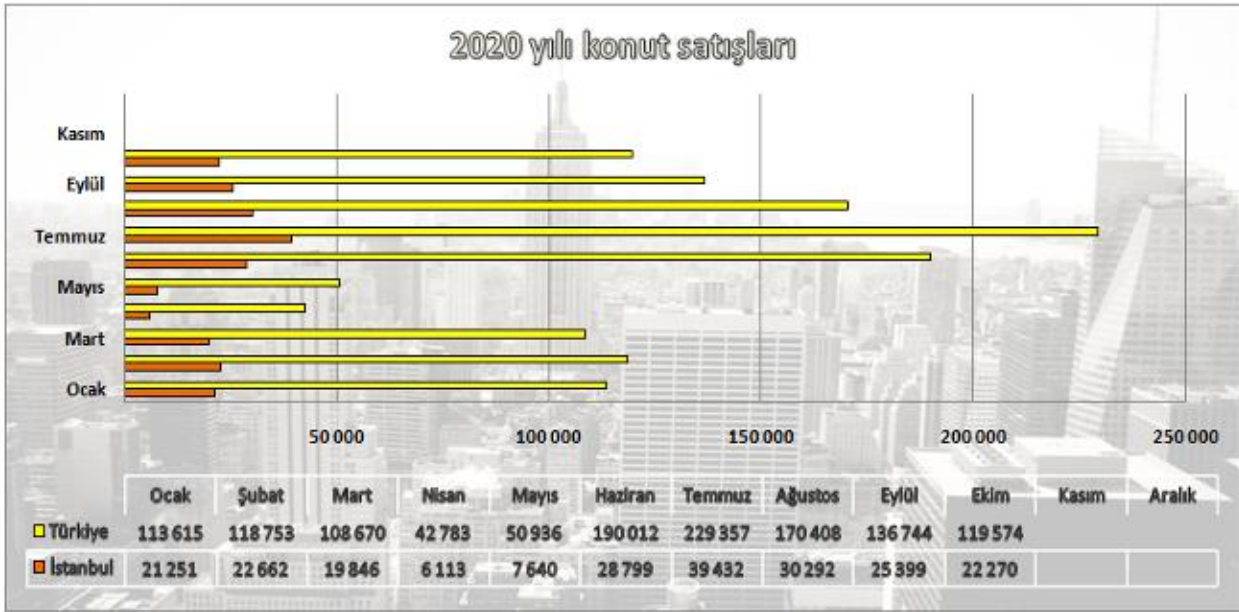
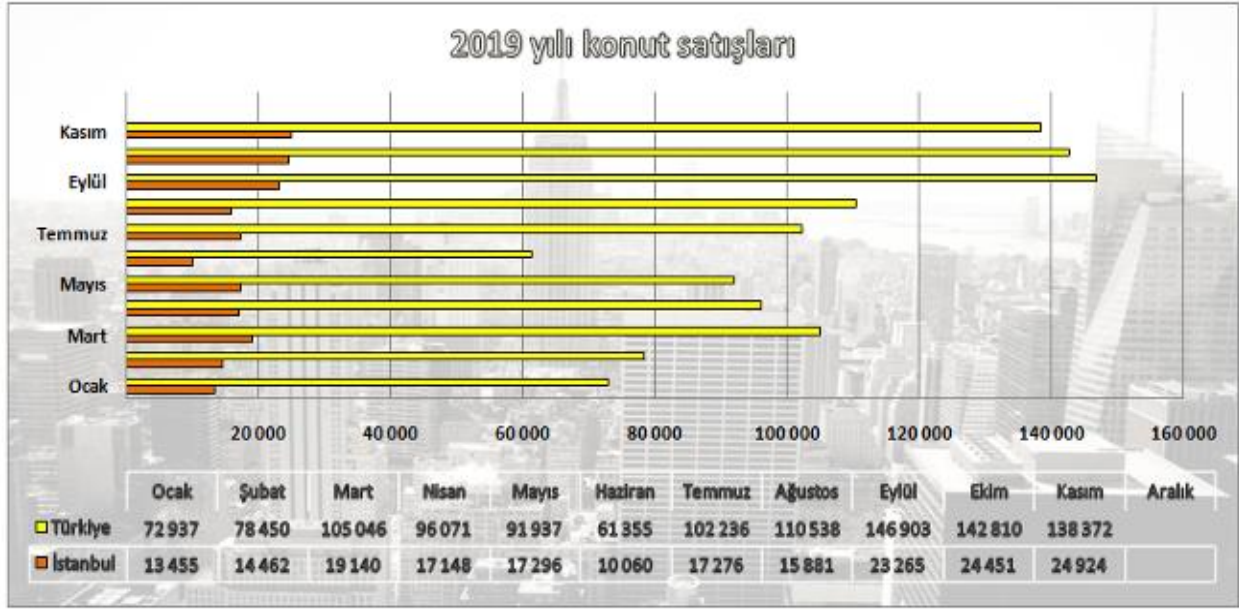
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

12.7. Genel 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 geçirmiştir.

Rapora Tuzla Elexia Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin yapılmaya başlandığı 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	Blok
YAPININ YAŞI	İnşa Halinde
KAT ADEDİ	C Blok 9 (2B + Z + 5 NK + Çatı)
BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	Bkz. Açıklamalar (**)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz Yakıtlı Merkezi Sistem
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut/Mevcut
PARK YERİ	Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler. (Tapu takyidatları dikkate alınmaksızın.)

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

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

14. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- Taşınmazların konumlu olduğu Elexia Tuzla projesi 17.063,91 m² yüzölçümlü 7454 nolu parsel üzerine inşa edilmiştir.
- Parselin amorf bir geometrik yapısı bulunmakta olup Sahil Bulvarına cephesi yaklaşık 147 m.'dir.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde Elexia Tuzla projesi inşaatı devam etmektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

Elexia Projesi:

- Proje, 5 adet bloktan (A, B1, B2, C ve D) oluşmakta olup toplam 312 bağımsız bölüm yer almaktadır. B1 ve B2 Bloklar tamamlanmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Tamamlanan bloklar okul olarak kullanılmaktadır. Diğer blokların ise inşai faaliyetleri devam etmektedir.
- Site bünyesinde otopark, AVM, Konut, Ofis, Otel ve Thermal Spa planlanmaktadır.
- C Blok; 2 bodrum, zemin, 5 normal ve çatı kat olmak üzere 9 kat ve 134 adet daire ve 73 adet ofis/iş yeri olmak üzere toplam 207 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- C Bloğun; 2.bodrum katında; ortak depo, kazan dairesi, tesisat malzeme ofisi, otopark, jimnastik salonu ve bay-bayan wc hacimleri, 1. bodrum katında; mutfak, yemekhane, çamaşırhane, klima santrali, depo, bay-bayan mescid ve otopark, zemin katında; 8 adet asma katlı dükkan ve 11 dükkan, 1. normal katında; 21 adet ofis ve zemin kattaki 8 adet dükkanın asma katları, 2.normal katında; 32 adet ofis, 3.normal katına, 1 adet ofis, 23 adet 46 mesken, 4.normal katında; 49 adet mesken, 5.normal katında; 36 adet mesken ve 3 adet dubleks mesken yer almaktadır.
- Rapor konusu 57 adet bağımsız bölümün genel özellikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BLOK NO	B.B. NO	BULUNDUĞU KAT	CEPHE	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)
C	1	3. NORMAL KAT	İÇ	78,61	86,94
C	5	3. NORMAL KAT	İÇ	57,56	66,52
C	14	3. NORMAL KAT	İÇ	54,69	62,50
C	15	3. NORMAL KAT	İÇ	54,73	62,51
C	16	3. NORMAL KAT	İÇ	28,92	32,11
C	18	3. NORMAL KAT	DIŞ	73,24	80,61
C	19	3. NORMAL KAT	DIŞ	31,43	34,50
C	20	3. NORMAL KAT	DIŞ	31,43	34,99
C	21	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,40	34,85
C	22	3. NORMAL KAT	DIŞ	31,38	36,17
C	23	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,76	33,80
C	26	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,62	33,74
C	27	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,75	33,67
C	29	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,86	35,65
C	30	3. NORMAL KAT	DIŞ	32,29	37,03
C	31	3. NORMAL KAT	DIŞ	31,64	34,71
C	32	3. NORMAL KAT	DIŞ	29,76	32,93
C	33	3. NORMAL KAT	DIŞ	31,64	35,52
C	34	3. NORMAL KAT	DIŞ	32,03	35,81
C	35	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,62	33,79
C	36	3. NORMAL KAT	DIŞ	31,49	34,44
C	37	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,77	35,78
C	38	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,13	34,92
C	39	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,41	33,57
C	40	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,46	33,85
C	41	3. NORMAL KAT	DIŞ	30,64	33,78
C	42	3. NORMAL KAT	DIŞ	60,88	70,43
C	43	3. NORMAL KAT	DIŞ	37,06	43,16
C	44	3. NORMAL KAT	DIŞ	50,69	59,76
C	48	4. NORMAL KAT	İÇ	62,30	69,04
C	51	4. NORMAL KAT	İÇ	56,56	64,32
C	53	4. NORMAL KAT	İÇ	54,77	62,60
C	64	4. NORMAL KAT	İÇ	54,73	62,51
C	68	4. NORMAL KAT	DIŞ	31,43	34,50
C	70	4. NORMAL KAT	DIŞ	30,40	34,85
C	71	4. NORMAL KAT	DIŞ	31,38	36,17
C	83	4. NORMAL KAT	DIŞ	32,03	35,81
C	84	4. NORMAL KAT	DIŞ	30,62	33,79
C	85	4. NORMAL KAT	DIŞ	31,49	34,44
C	86	4. NORMAL KAT	DIŞ	30,77	35,78
C	87	4. NORMAL KAT	DIŞ	30,13	34,92
C	88	4. NORMAL KAT	DIŞ	30,41	33,57
C	89	4. NORMAL KAT	DIŞ	30,46	33,85
C	90	4. NORMAL KAT	DIŞ	30,64	33,78
C	92	4. NORMAL KAT	DIŞ	37,06	43,16
C	93	4. NORMAL KAT	DIŞ	50,69	59,76
C	96	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	İÇ	101,43	118,93
C	97	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	İÇ	91,32	104,77
C	99	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	İÇ	54,16	63,69
C	102	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	İÇ	91,68	104,95
C	114	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	İÇ	90,75	103,63
C	115	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	İÇ	90,59	103,57
C	116	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	İÇ	90,91	104,27
C	119	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	DIŞ	96,90	113,11
C	129	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	DIŞ	94,52	112,13
C	132	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	DIŞ	60,28	70,32
C	134	5. NORMAL KAT ÇATI KATI	DIŞ	141,34	158,40
TOPLAM				2.775,64	3.158,66

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut durumda olduğu gibi üzerinde imar durumuna uygun olarak yapı ruhsatlarına uygun projenin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı - Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması, - Ticari alanların (cadde dükkanları) mevcudiyeti, - Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması - Parselin imar durumu, - D-100 Karayoluna Yoluna rahat ulaşılabilir bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- İnşaatın henüz tamamlanmamış olması - Covid-19 salgını sebebiyle ekonomide ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- Projenin D-100 Karayoluna yakın olması - Gelişmekte olan bir bölgede yer alması - Cadde dükkânlarının bölgeye getireceği hareketlilik	- 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli

ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma 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.

Parsel üzerinde yer alan B1 ve B2 blok tamamlanmıştır. Okul olarak kullanılmakta ve halihazırda A, C ve D bloklardan ayrılmış durumdadır. A, C ve D bloklarda inşai faaliyetler devam etmektedir. C Bloкта yer alan dairelerin inşaat seviyesi yaklaşık % 65 mertebesinde. olduğundan halihazır durum değerinin tespitinde ikame maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa payı değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

Arsa payı değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: Mal Sahibi - SATILIK - 0 (532 206 86 15)

Taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan, Konut Alanı (emsal:2, Hmax: 6 kat) imarlı, 7.464m² yüzölçümlü 6770 nolu parsel 75.000.000,-TL bedelle satılıktır. İstenen bedel yüksektir. (~ 10.048, TL/m²)

2-Emsal: Sahibinden - SATILIK - 0 (533 524 27 27)

Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (Emsal:1,60) imarlı, 313 m² yüzölçümlü 8875 ada 5 nolu parsel 2.100.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın yüzölçümü küçük olmasından dolayı m² birim değeri yüksek çıkmaktadır. (~ 6.709, TL/m²)

¹ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazların toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0 (534 551 88 60)

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, D-100 Karayolu'na cepheli, 7.053 m² yüzölçümü (Terklerden sonra kalan net parsel yaklaşık 6.000 m²'dir.) büyüklüğüne sahip "Ticaret+Turizm+Konut Alanı" (E: 1,75) imarlı 7308 ada 1 nolu parsel 31.500.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum şerefiyesi düşüktür. (31.5000/6.000= 5.250,-TL/m²)

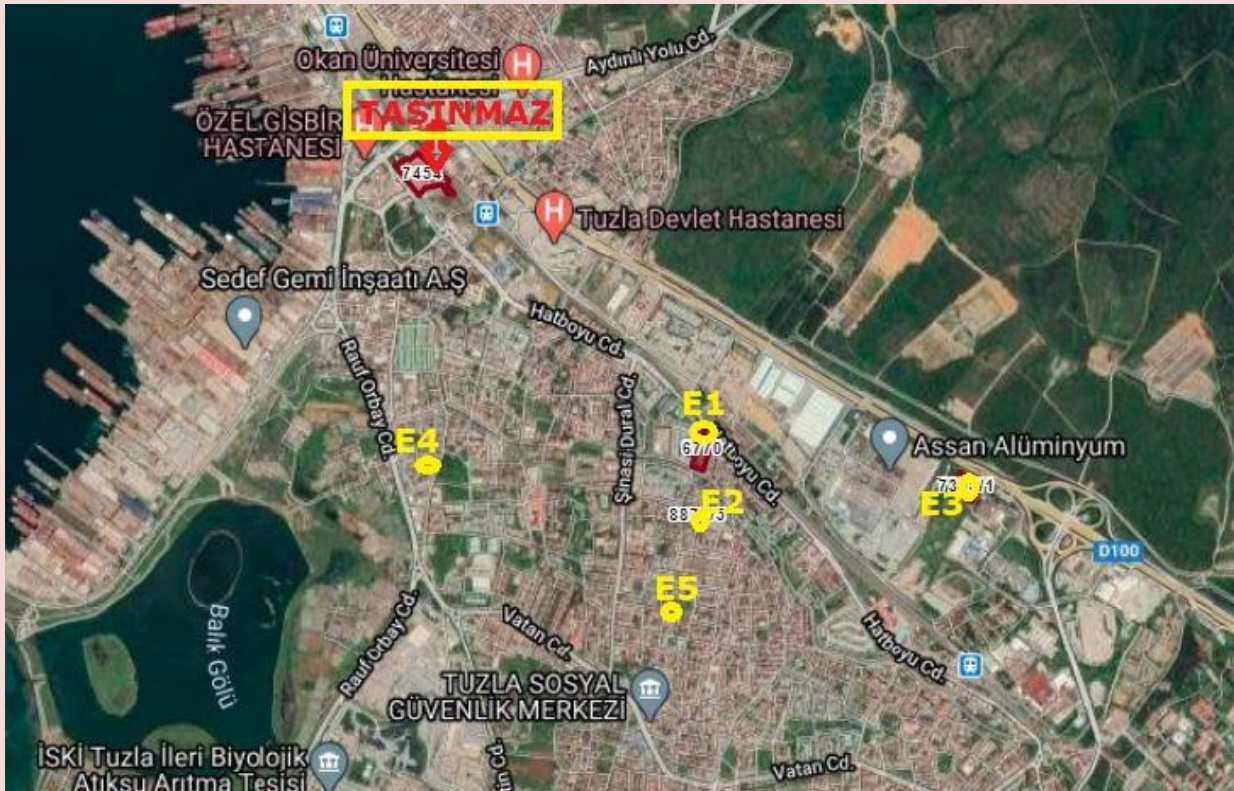
4-Emsal: Kayalar İnşaat Emlak- SATILIK - 0 (536) 994 23 64

Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (emsal:1,25, Hmax: 4 kat) imarlı, 443 m² yüzölçümlü parsel 2.980.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz imar şartları bakımından şerefiyesi düşüktür. (~ 6.727, TL/m²)

5-Emsal: Suna Çelik Gayrimenkul- SATILIK - 0 (530) 957 11 21

Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, Konut Alanı (emsal:1,25, Hmax: 4 kat) imarlı, 312 m² yüzölçümlü parsel 2.300.000,-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz imar şartları bakımından şerefiyesi düşüktür. (~7.327,TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan-Büyüklik Düzeltmesi		Konum		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk				17.063,91		Sahil Bulvarı		Ticaret+Hizmet Alanı			7.900
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	10.048	-10%	9.043	0%	9.043	10%	9.948	15%	11.440	15%	11.440
Emsal 2	6.709	-10%	6.038	-20%	4.830	20%	5.797	20%	6.956	10%	6.956
Emsal 3	5.250	-10%	4.725	0%	4.725	10%	5.198	0%	5.198	0%	5.198
Emsal 4	6.727	-10%	6.054	-20%	4.843	25%	6.054	25%	7.568	20%	7.568
Emsal 5	7.327	-10%	6.594	-20%	5.275	25%	6.594	25%	8.243	20%	8.243

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binanın mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle arsa m² fiktif birim değeri 7.900,-TL olarak belirlenmiştir. Buna göre rapor konusu 57 adet bağımsız bölümlerin arsa paylarının toplam değeri;

1.813,04 m² x 7.900,-TL/m² $\cong$ **14.325.000,-TL** olarak tespit edilmiştir. Bağımsız bölüm bazındaki değerleri rapor ekindeki değer tablosunda verilmiştir.

İnşai Yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti esas alınmıştır. Aşınma payı uygulanmamıştır.

Buna göre rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı: 3.158,66 m²

Yapı Maliyeti : 1.550,-TL (2020 yılı 4A sınıfı birim maliyeti)

C Blok İnşai Tamamlanma Seviyesi: % 65

Uygunlaştırma/Şerefiyetlendirme: Bağımsız bölüm bazında ayrı ayrı belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre C Bloкта yer alan rapor konusu 57 adet bağımsız bölümün mevcut tamamlanma seviyesi ve tamamlanması durumundaki değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuş olup bağımsız bölüm bazındaki değer tablosu rapor ekinde mevcuttur.

Açıklama	Mevcut İnşaat Seviyesi İtibariyle Toplam Halihazır Durum Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)
57 Adet Bağımsız Bölüm	21.815.000	25.235.000

18.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri - Tuzla Marin Sitesi:



1-Emsal: Kalekapı Gayrimenkul- SATILIK – 0 (538) 235 14 68

Marin City Sitesinde 6. katta yer alan 145 m² kullanım alanlı beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 3+1 daire 735.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.681, TL/m²)

2-Emsal: Remax Red- SATILIK – 0 (532) 520 77 69

Marin City Sitesinde 3. katta yer alan 125 m² kullanım alanlı beyan edilen 80 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 485.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.063, TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri - Şahsuvaroğlu Ambiyans Sitesi:



3-Emsal: Remax On- SATILIK - 0 (542) 533 42 23

Şahsuvaroğlu Ambiyans Sitesinde 1. katta yer alan 102 m² kullanım alanlı beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen 1+1 daire 495.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.071, TL/m²)

4-Emsal: Concept Gayrimenkul Danışmanlık - SATILIK - 0 (530) 238 22 66

Şahsuvaroğlu Ambiyans Sitesinde 2. katta yer alan 102 m² kullanım alanlı beyan edilen 70 m² olduğu düşünülen 1+1 daire 490.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.000, TL/m²)

5-Emsal: Concept Gayrimenkul Danışmanlık - SATILIK - 0 (533) 275 55 08

Şahsuvaroğlu Ambiyans Sitesinde 1. katta yer alan 145 m² kullanım alanlı beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 2+1 daire 770.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.000, TL/m²)

6-Emsal: Concept Gayrimenkul Danışmanlık - SATILIK - 0 (530) 238 22 66

Şahsuvaroğlu Ambiyans Sitesinde 5. katta yer alan 231 m² kullanım alanlı beyan edilen 160 m² olduğu düşünülen 3+1 dubleks daire 1.190.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.438, TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri - Cordella Sitesi:



7-Emsal: Sahibinden - SATILIK - 0 (533) 420 02 57

Cordella Sitesinde 2. katta yer alan brüt 90 m² kullanım alanlı beyan edilen 60 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire 415.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.915, TL/m²)

8-Emsal: Remax On- SATILIK - 0 (532) 430 62 39

Cordella Sitesinde 2. katta yer alan brüt 85 m² kullanım alanlı beyan edilen 60 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 1+1 daire 420.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.000, TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri – Gold Life Sitesi:



9-Emsal: Remax On- SATILIK - 0 (542) 533 42 23

Gold Lİfe Sitesinde 1. katta yer alan brüt 120 m² kullanım alanlı beyan edilen 90 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 630.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.000, TL/m²)

10-Emsal: Akçadağ Gayrimenkulve Danışmanlık- SATILIK - 0 (532) 357 06 02

Gold Lİfe Sitesinde 2. katta yer alan brüt 120 m² kullanım alanlı beyan edilen 90 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 660.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.333, TL/m²)

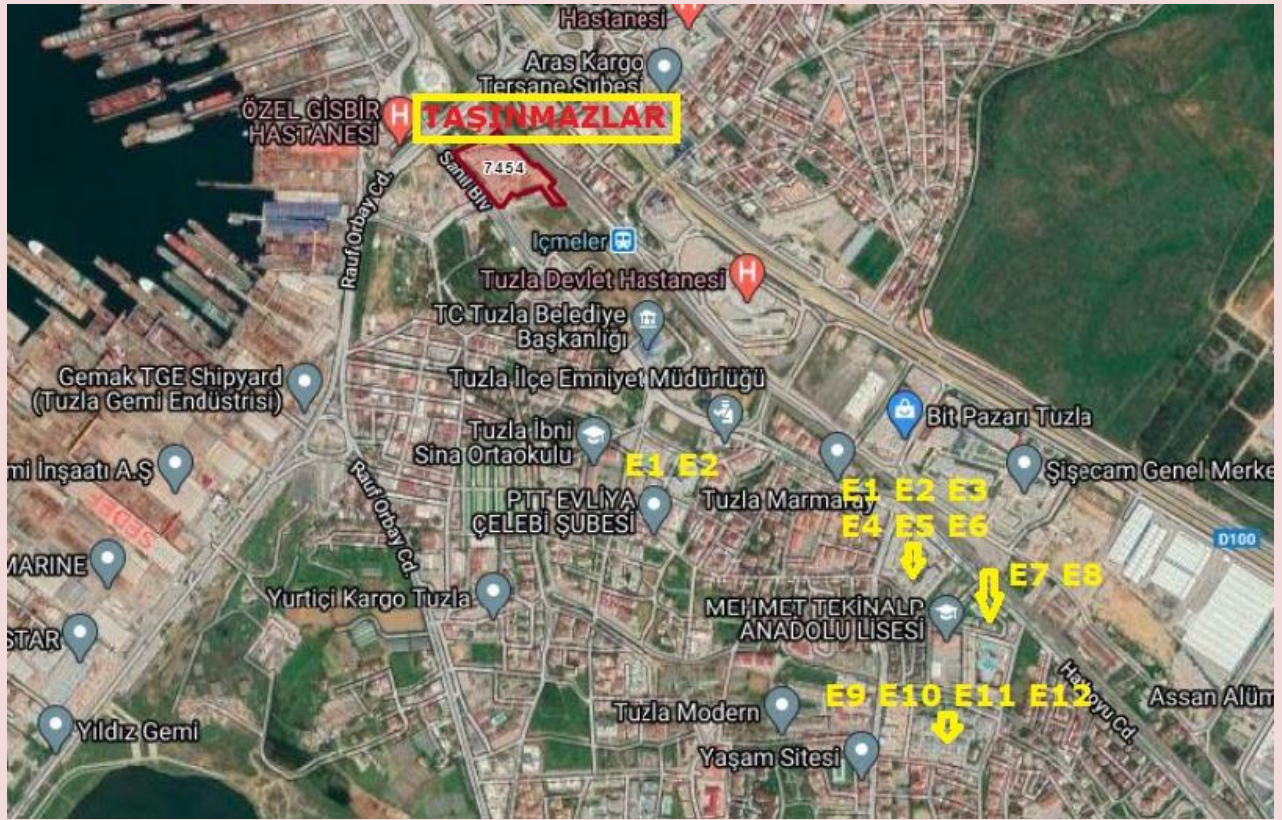
11-Emsal: Uluslararası Gayrimenkul Grup Türkiye- SATILIK - 0 (507) 102 97 91

Gold Lİfe Sitesinde 2. katta yer alan brüt 150 m² kullanım alanlı beyan edilen 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 855.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.125, TL/m²)

12-Emsal: Remax Go Ritim İstanbul- SATILIK - 0 (530) 228 53 64

Gold Lİfe Sitesinde 2. katta yer alan brüt 150 m² kullanım alanlı beyan edilen 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 840.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.000, TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Bina Yaşı - Kalitesi		Manzara		Toplam Düzeltme Düzeltilmiş Değer	
Konu Mülk												7.285	
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Değer
Emsal 1	6.681	-10%	6.013	0%	6.013	15%	6.915	10%	7.606	0%	7606	15%	7606
Emsal 2	6.063	-10%	5.457	0%	5.457	15%	6.275	10%	6.903	0%	6903	15%	6903
Emsal 3	7.071	-10%	6.364	0%	6.364	5%	6.682	10%	7.350	0%	7350	5%	7350
Emsal 4	7.000	-10%	6.300	0%	6.300	5%	6.615	10%	7.277	0%	7277	5%	7277
Emsal 5	7.000	-10%	6.300	0%	6.300	5%	6.615	10%	7.277	0%	7277	5%	7277
Emsal 6	7.438	-10%	6.694	0%	6.694	5%	7.029	10%	7.732	0%	7732	5%	7732
Emsal 7	6.915	-10%	6.224	0%	6.224	5%	6.535	10%	7.188	0%	7188	5%	7188
Emsal 8	7.000	-10%	6.300	0%	6.300	5%	6.615	10%	7.277	0%	7277	5%	7277
Emsal 9	7.000	-10%	6.300	0%	6.300	5%	6.615	10%	7.277	0%	7277	5%	7277
Emsal 10	7.333	-10%	6.600	0%	6.600	5%	6.930	10%	7.623	0%	7623	5%	7623
Emsal 11	7.125	-10%	6.413	0%	6.413	5%	6.733	10%	7.406	0%	7406	5%	7406
Emsal 12	7.000	-10%	6.300	0%	6.300	5%	6.615	10%	7.277	0%	7277	5%	7277

Emsaller parsel 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 analizi rapor konusu C Blok 1 nolu daire dikkate alınarak yapılmıştır. Diğer taşınmazlar için şerefiyendirme yapılarak birim değer belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre C Bloкта yer alan rapor konusu 57 adet bağımsız bölümün mevcut tamamlanma seviyesi ve tamamlanması durumundaki değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuş olup bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri rapor ekindeki tabloda mevcuttur.

Açıklama	Mevcut İnşaat Seviyesi İtibariyle Toplam Halihazır Durum Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)
57 Adet Bağımsız Bölüm	19.705.000	24.615.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 birbirine yakındır.

Tamamlanması Durumunda Değeri:

TUZLA ELEXİA PROJESİNDE YER ALAN 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	25.235.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	24.615.000

Ancak nihai değer olarak (taşınmazların halihazır fiziksel durumu ve henüz oturumun başlamamış olması sebepleriyle) "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Halihazır Durum Değeri:

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

TUZLA ELEXİA PROJESİNDE YER ALAN 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYELERİ İTİBARIYLA TOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	21.815.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	19.705.000

Kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakın olup projenin halihazır durum değeri için "İkame Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre projenin hâlihazır durum değeri **21.815.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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 arsa üzerinde geliştirilen projenin halihazır durum değeri ikame maliyet yöntemine göre 21.815.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa payı değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre ~ 14.325.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Rapor konusu 57 adet bağımsız bölümün yer aldığı Tuzla Elexia Projesi bünyesindeki C Blok % 65 seviyesinde tamamlanmış durumdadır.

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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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.

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

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

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Tuzla Elexia projesinde yer alan 57 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. Halihazır durumları itibariyle arsa payları dahil toplam değeri için;

21.815.000,-TL (Yirmibirmilyonsekizyüzonbeşbin Türk Lirası);

(21.815.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **2.940.000,-USD**)

(21.815.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **2.393.000,-Euro**)

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

25.235.000,-TL (Yirmibeşmilyonikiyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(25.235.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) $\cong$ **3.401.000,-USD**)

(25.235.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) $\cong$ **2.768.000,-Euro**)

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Projenin (57 adet bağımsız bölümün) halihazır durumuyla KDV dahil değeri 25.741.700,-TL ; tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 29.777.300,-TL'dir.

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

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

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

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

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Yapı Ruhsatları
- Satış Vaadi Sözleşmesi
- Takbis Belgesi
- İptek Yazısı
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)