



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 bilg@lotusgd.com
www.lotusgd.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tuzla / İSTANBUL
(İnşa Halinde 57 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1981

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 kayıtları.....	10
10.2.	Tapu Takyidatı.....	11
10.3.	Takyidat Açıklamaları	12
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	13
11.1.	İmar Durumu	13
11.2.	İmar dosyası incelemesi	15
11.3.	Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular	15
11.4.	Yapı Denetim Firması.....	15
11.5.	Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim.....	15
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	17
12.1.	Konum ve Çevre Bilgileri	17
12.3.	Bölge Analizi	19
12.3.1.	İstanbul İli	19
12.3.2.	Tuzla İlçesi.....	22
12.4.	Dünya Ekonomisine Genel Bakış	23
12.5.	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü	25
12.6.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	29
12.7.	Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler	39
12.8.	Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi	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 Yaklaşımı.....	44
17.2.	Maliyet Yaklaşımı	46
17.3.	Gelir Yaklaşımı.....	47
18.	FİYATLANDIRMA	48
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	56
19.1.	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	56
19.2.	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	56
19.3.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	56
19.4.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	56
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	57
19.6.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar	57
19.7.	Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri	57
19.8.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	57
19.9.	Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.....	57
19.10.	Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	57
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.....	58
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	58
20.	SONUÇ.....	59

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 Tuzla / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	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 HARIÇ)	
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	28.690.000,-TL
TUZLA İLÇESİ, EVLİYA ÇELEBİ MAHALLESİ’NDE YER ALAN 7454 NOLU PARSELDE C BLOKTA KONUMLU 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMLARI İTİBARIYLA BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	36.720.000,-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	10 Aralık 2021 tarih ve 442 – 2021/073 no ile								
MÜŞTERİ NO	442								
RAPOR NO	2021/1981								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021								
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022								
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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>31.12.2020</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/1240</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>21.815.000 (57 adet konut)</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	31.12.2020	RAPOR NUMARASI	2020/1240	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	21.815.000 (57 adet konut)
RAPOR TARİHİ	31.12.2020								
RAPOR NUMARASI	2020/1240								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	21.815.000 (57 adet konut)								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	YEŞİL 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
HALKA AÇIKLIK ORANI	%83,79
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	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 değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI**10.1. Tapu kayıtları**

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

(*) 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 (~m2)	Sahibi	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	C	Konut	1	6	/	2.400	42,66	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021
2	C	Konut	5	4	/	2.400	28,44	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	9386	15.05.2018
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	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021
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	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	9386	15.05.2018
10	C	Konut	22	4	/	2.400	28,44	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021
11	C	Konut	23	4	/	2.400	28,44	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	9386	15.05.2018
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	28,44	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021
16	C	Konut	31	4	/	2.400	28,44	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	9386	15.05.2018
17	C	Konut	32	4	/	2.400	28,44			
18	C	Konut	33	4	/	2.400	28,44			
19	C	Konut	34	4	/	2.400	28,44	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021
20	C	Konut	35	4	/	2.400	28,44	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	9386	15.05.2018
21	C	Konut	36	4	/	2.400	28,44			
22	C	Konut	37	4	/	2.400	28,44			
23	C	Konut	38	4	/	2.400	28,44			
24	C	Konut	39	4	/	2.400	28,44			
25	C	Konut	40	4	/	2.400	28,44			
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	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021

29	C	Konut	44	4	/	2.400	28,44	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	9386	15.05.2018
30	C	Konut	48	5	/	2.400	35,55	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021
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	28,44			
41	C	Konut	87	4	/	2.400	28,44			
42	C	Konut	88	4	/	2.400	28,44			
43	C	Konut	89	4	/	2.400	28,44			
44	C	Konut	90	4	/	2.400	28,44			
45	C	Konut	92	4	/	2.400	28,44			
46	C	Konut	93	4	/	2.400	28,44	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	9386	15.05.2018
47	C	Konut	96	6	/	2.400	42,66	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021
48	C	Konut	97	6	/	2.400	42,66			
49	C	Konut	99	4	/	2.400	28,44	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	9386	15.05.2018
50	C	Konut	102	6	/	2.400	42,66	Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	16447	30.06.2021
51	C	Konut	114	6	/	2.400	42,66			
52	C	Konut	115	6	/	2.400	42,66			
53	C	Konut	116	6	/	2.400	42,66			
54	C	Konut	119	6	/	2.400	42,66			
55	C	Konut	129	6	/	2.400	42,66			
56	C	Konut	132	6	/	2.400	42,66			
57	C	Konut	134	10	/	2.400	71,10			

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi ve Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. arasında düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri ekte bulunmaktadır.

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 31.12.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü (Tüm Taşınmazlar Üzerinde):

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

Beyanlar Bölümü (1, 18, 19, 20, 22, 30, 31, 34, 43, 48, 51, 53, 64, 68, 70, 71, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 96, 97, 102, 114, 115, 116, 119, 129, 132, 134 nolu bağımsız bölümler üzerinde):

- 30.12.2021 tarih ve 36982 yevmiye ile kayıtlı İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 30/12/2021 tarih 2019/521 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü (Tüm Taşınmazlar Üzerinde):

- 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)

Serhler Bölümü (Tüm Taşınmazlar Üzerinde):

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 krş kira şerhi) (06.11.2020 tarih 25565 yevmiye)

Serhler Bölümü:

- Değerleme konusu taşınmazlardan Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. adına kayıtlı taşınmazlar üzerinde İhtiyati Tedbir - İcrai Haciz - Kamu Haczi kayıtları bulunmakta olup rapor ekine takbis belgeleri eklenmiştir.

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)

Rehinler Bölümü (1, 18, 19, 20, 22, 30, 31, 34, 43, 48, 51, 53, 64, 68, 70, 71, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 96, 97, 102, 114, 115, 116, 119, 129, 132, 134 nolu bağımsız bölümler üzerinde):

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2.dereceden 63.000.000,-TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (18.06.2021 tarih 15193 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.

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

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

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

Taşınmazlardan Ortadoğu Enerji İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. adına kayıtlı taşınmazlarda bulunan davalıdır beyanı Mustafa AKMAN'ın açtığı dava olup taşınmazların değerini etkilememektedir.

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

H_{max}: 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 taşınmazlardan 5, 14, 15, 16, 21, 23, 26, 27, 29, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 93 ve 99 nolu bağımsız bölümler 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.

Rapora konu taşınmazlardan 1, 18, 19, 20, 22, 30, 31, 34, 43, 48, 51, 53, 64, 68, 70, 71, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 96, 97, 102, 114, 115, 116, 119, 129, 132 ve 134 nolu bağımsız bölümler 30.06.2021 tarihinde Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına satış işlemiyle tescil edilmiştir.

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 siva, 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.



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.

2020 yılı itibarıyla nüfusu 15.462.452 kişidir.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2.2. 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 Çayirova ilçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridine 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.

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

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

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

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

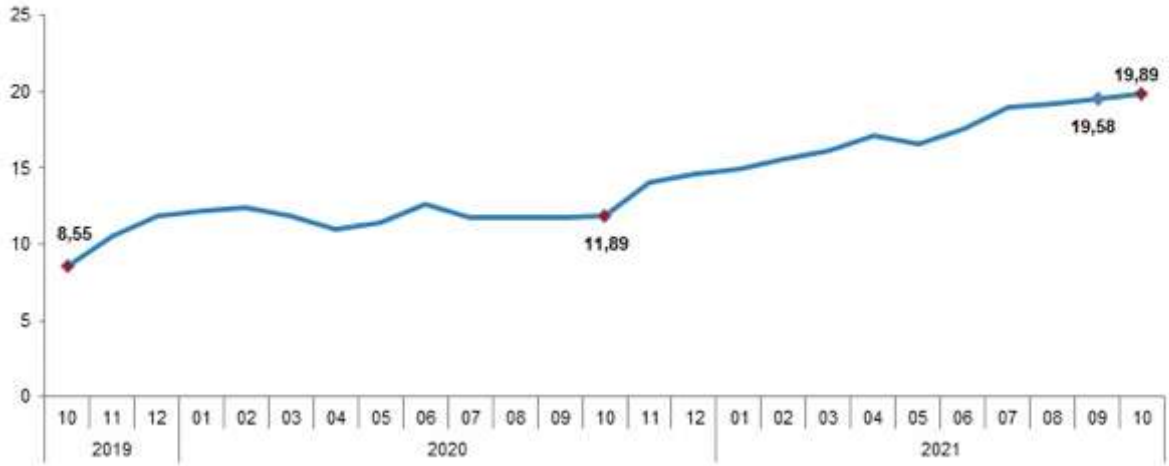
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

Dönemler İtibarıyla Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

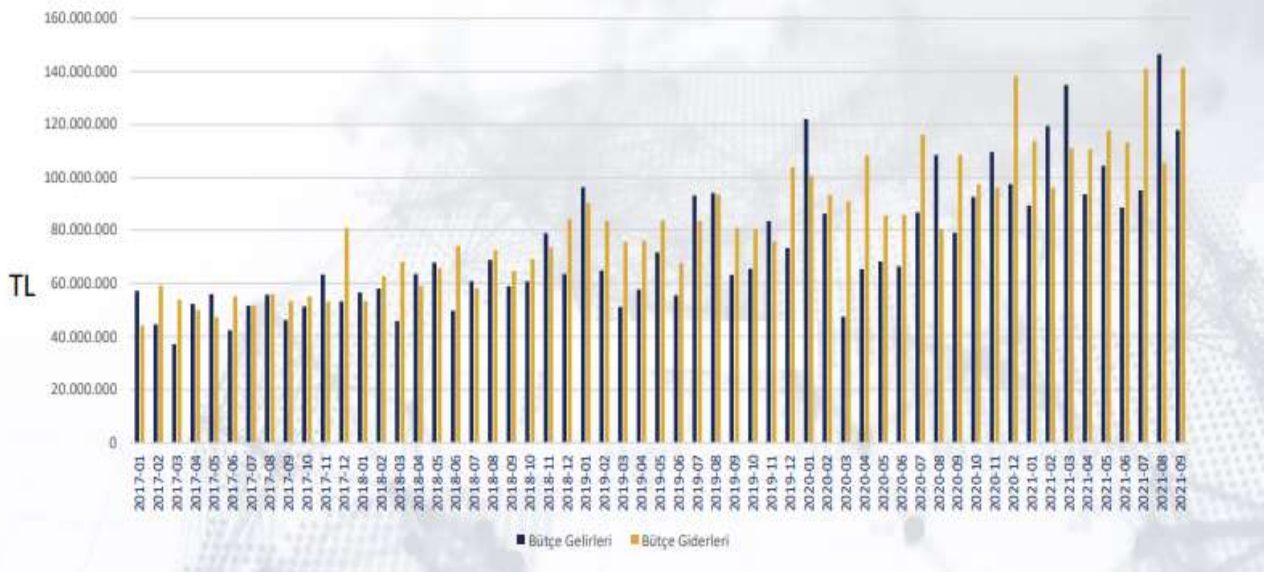
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

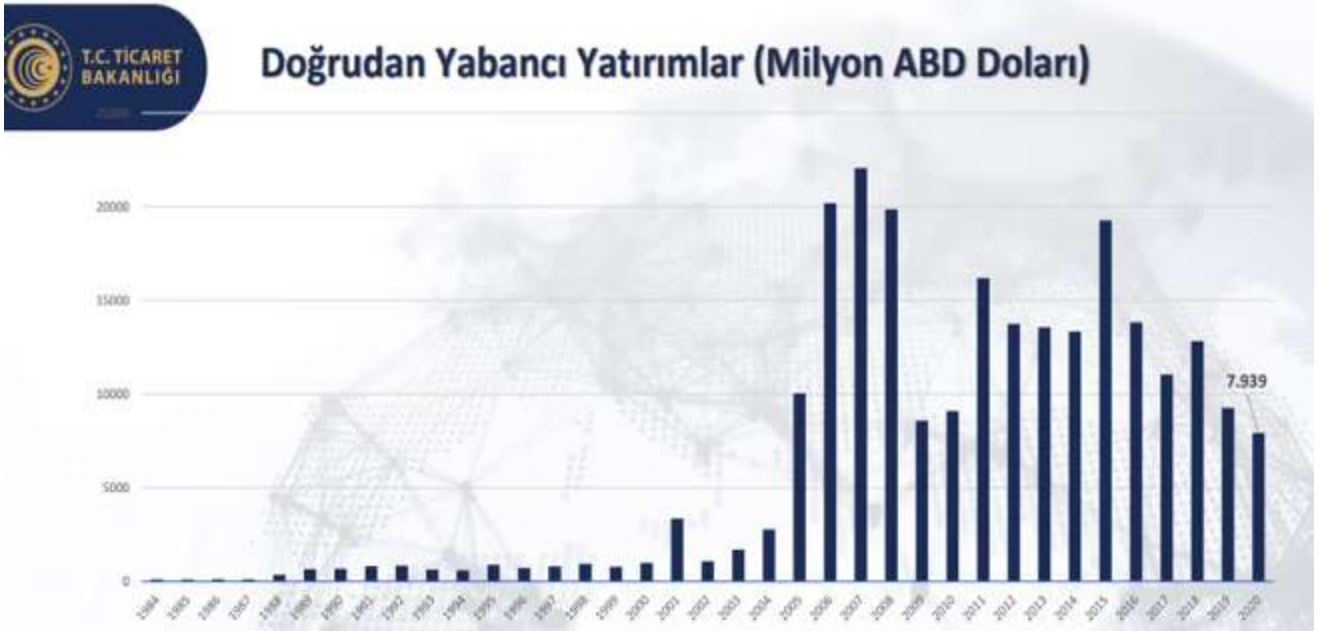
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

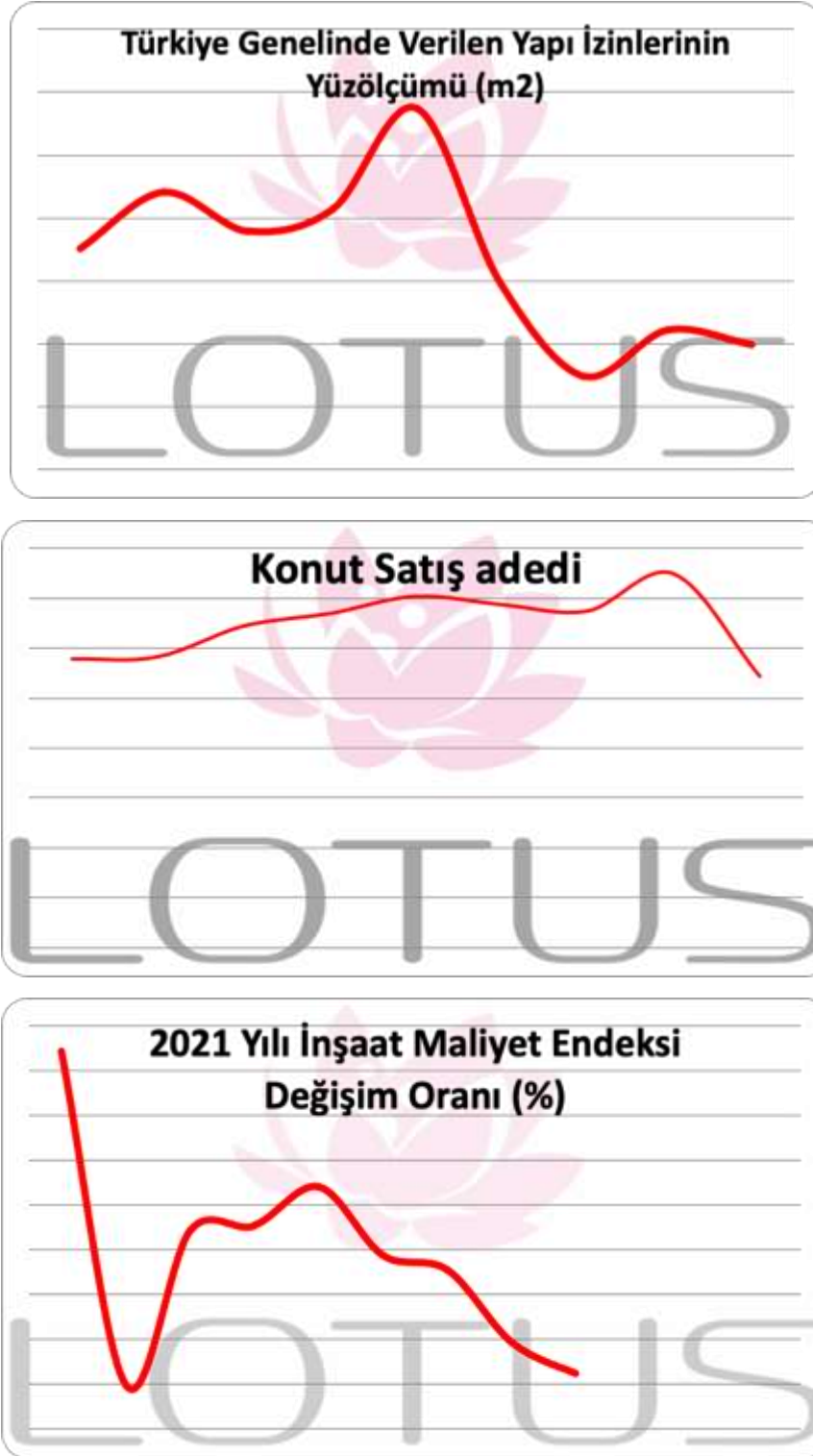
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

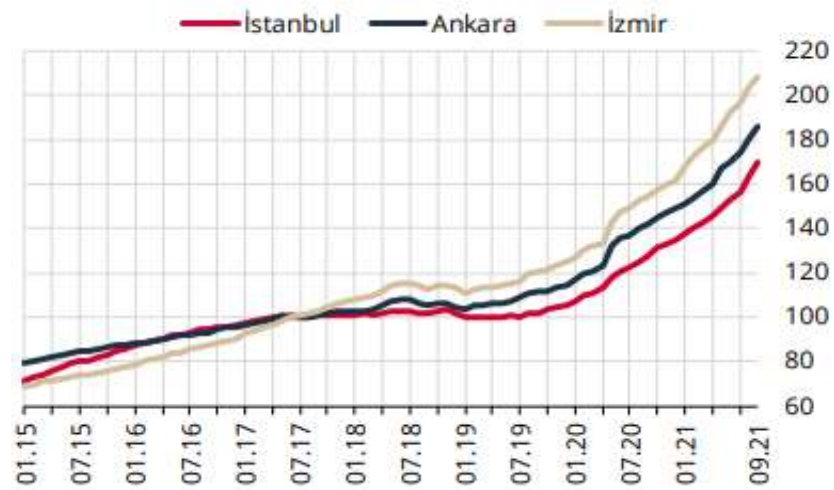
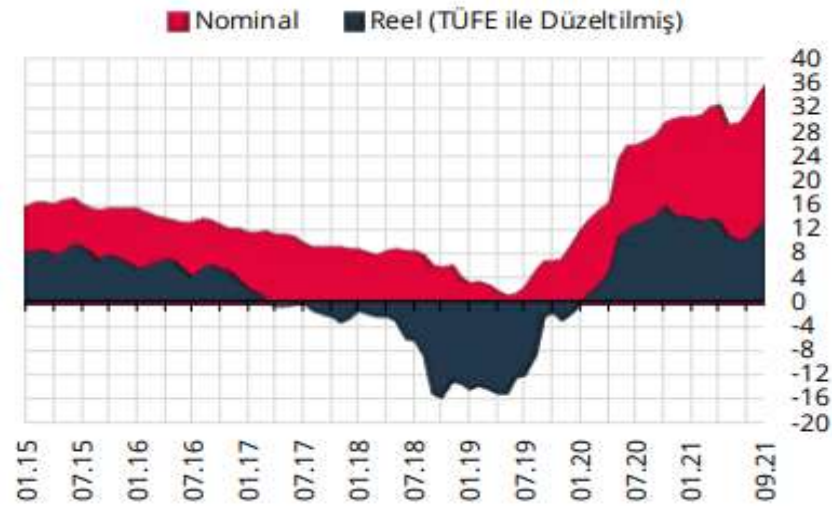
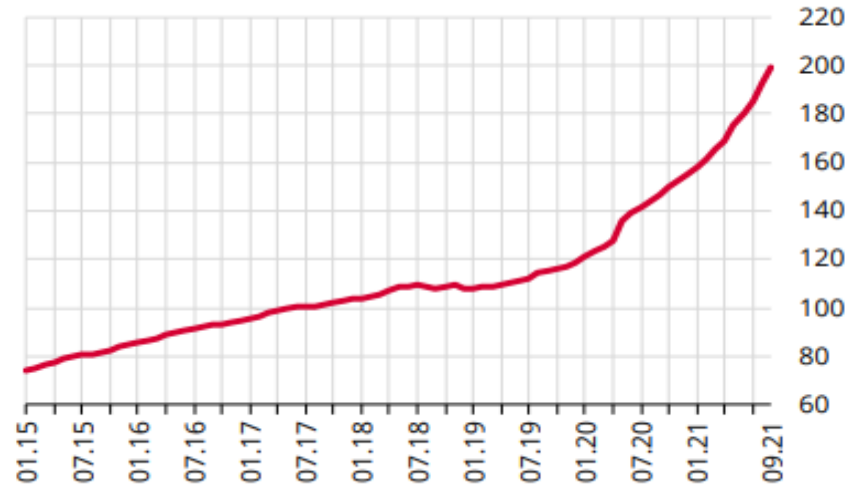
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya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

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

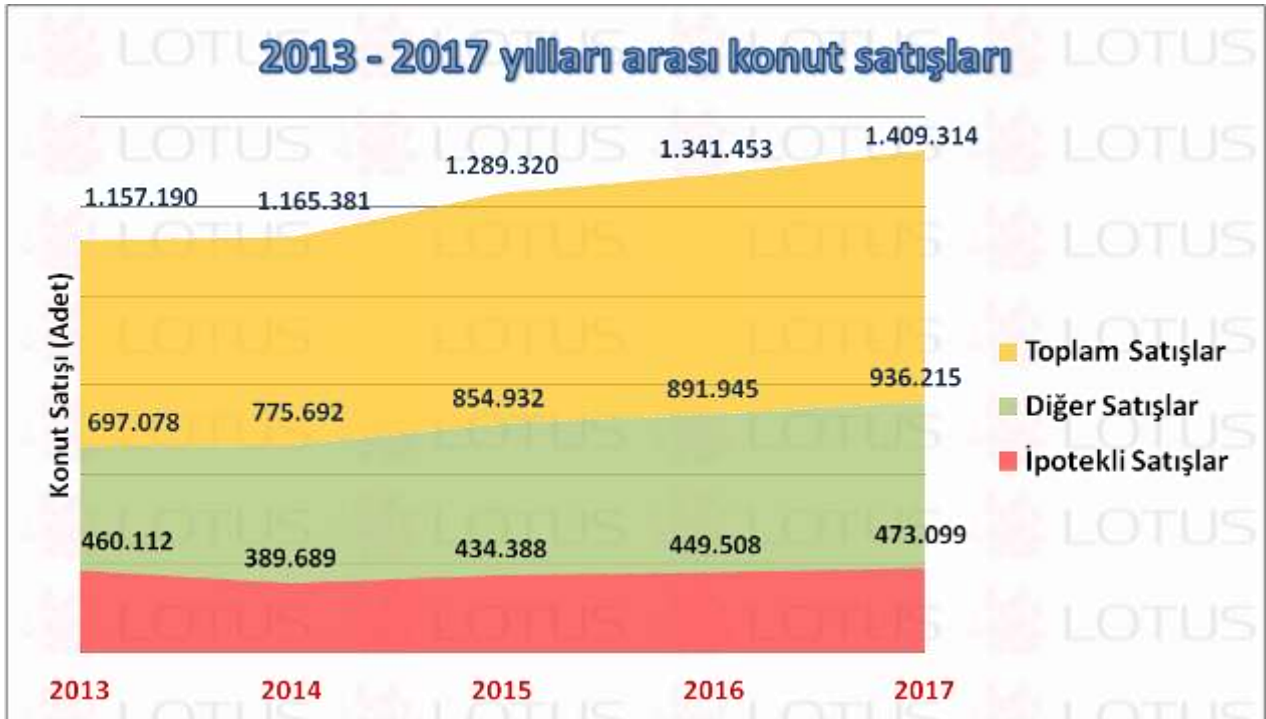
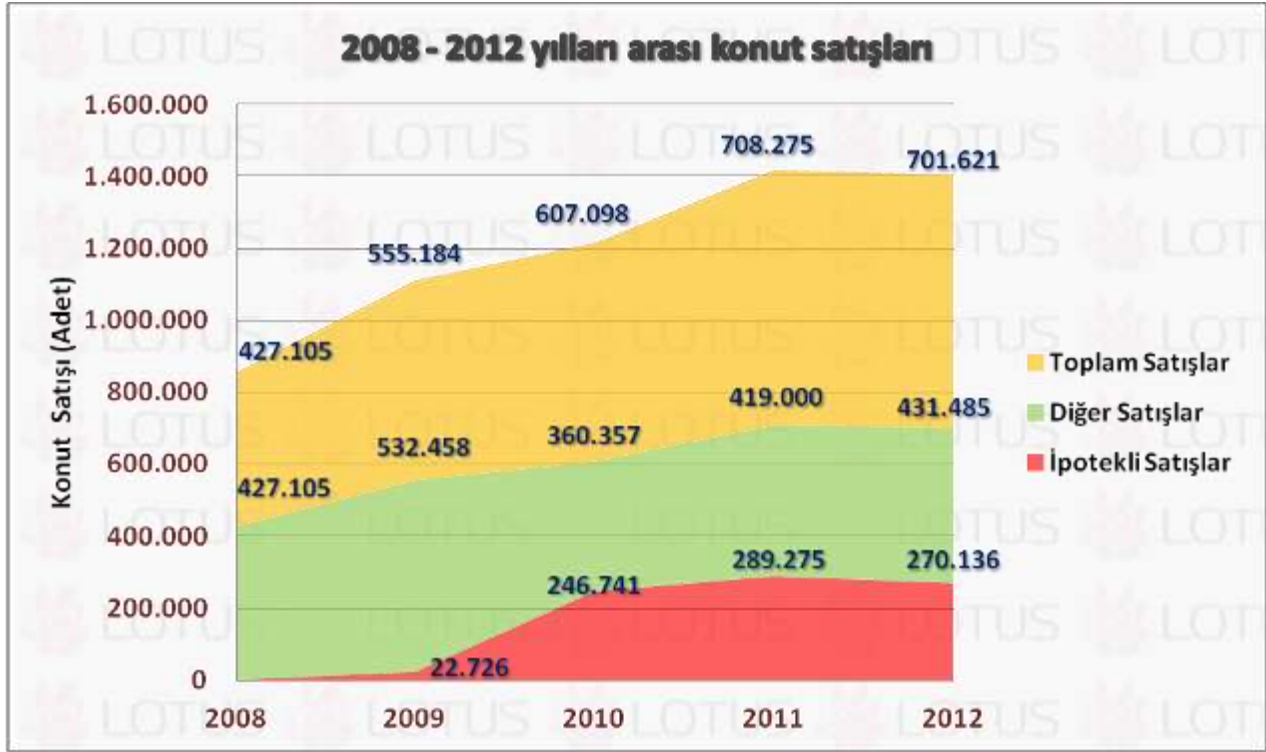
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021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

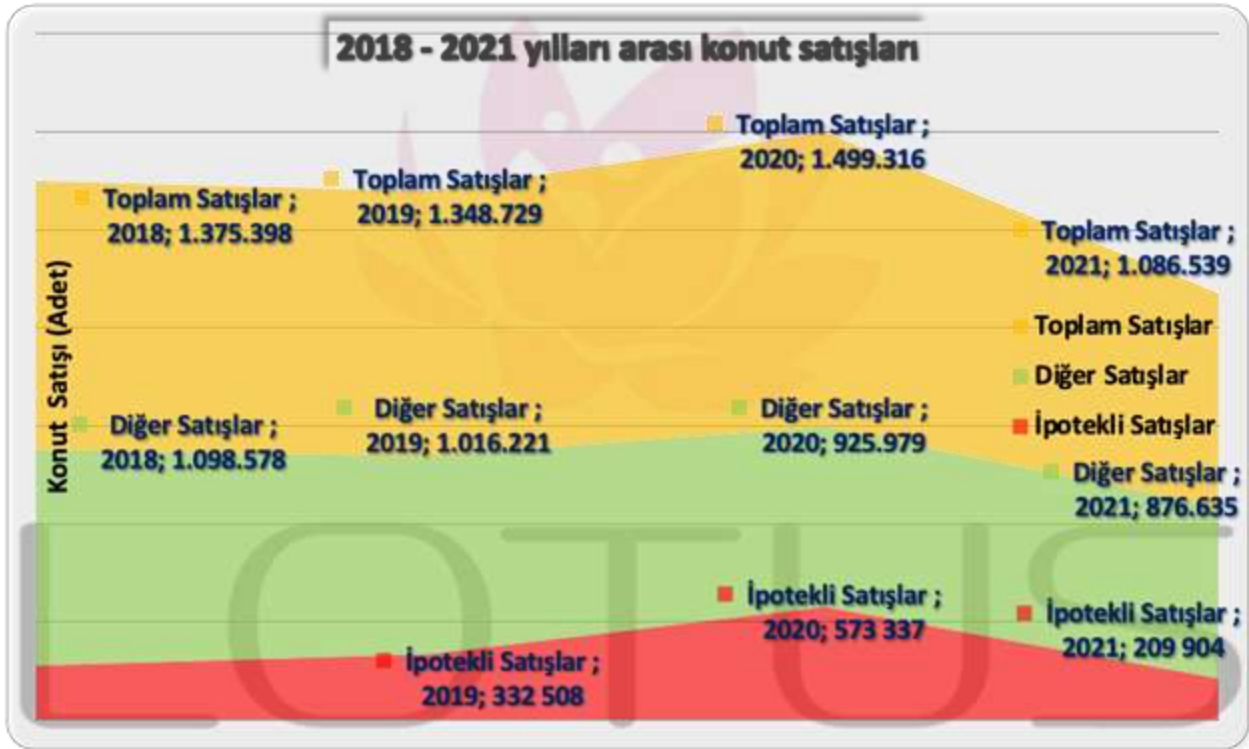
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)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

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



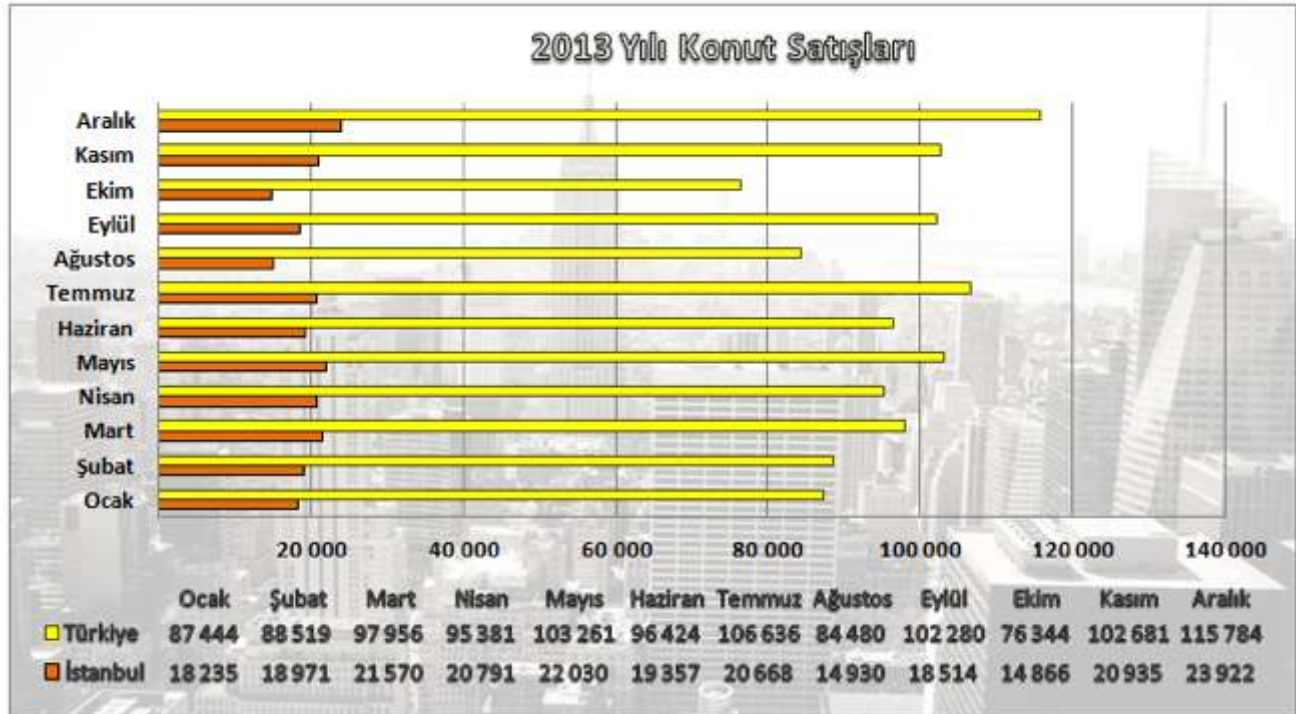
Konut Fiyat Endeksleri (2007=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

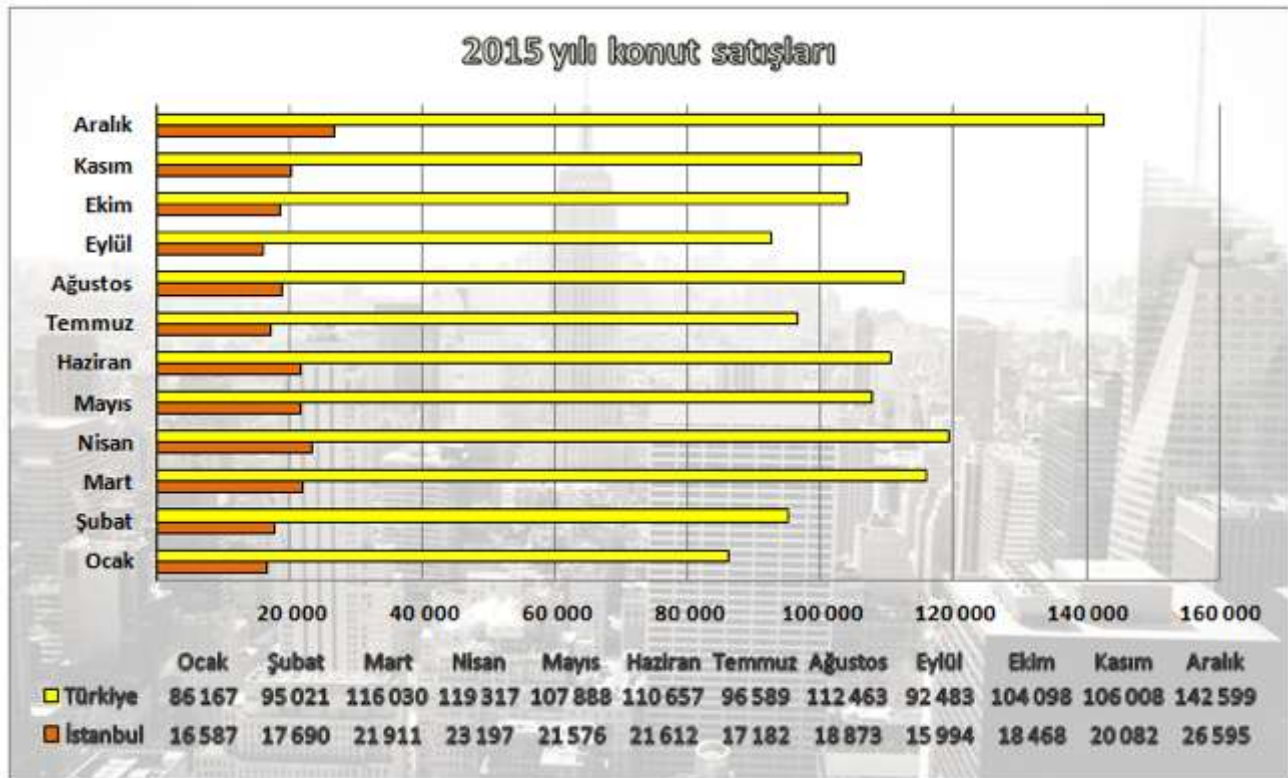
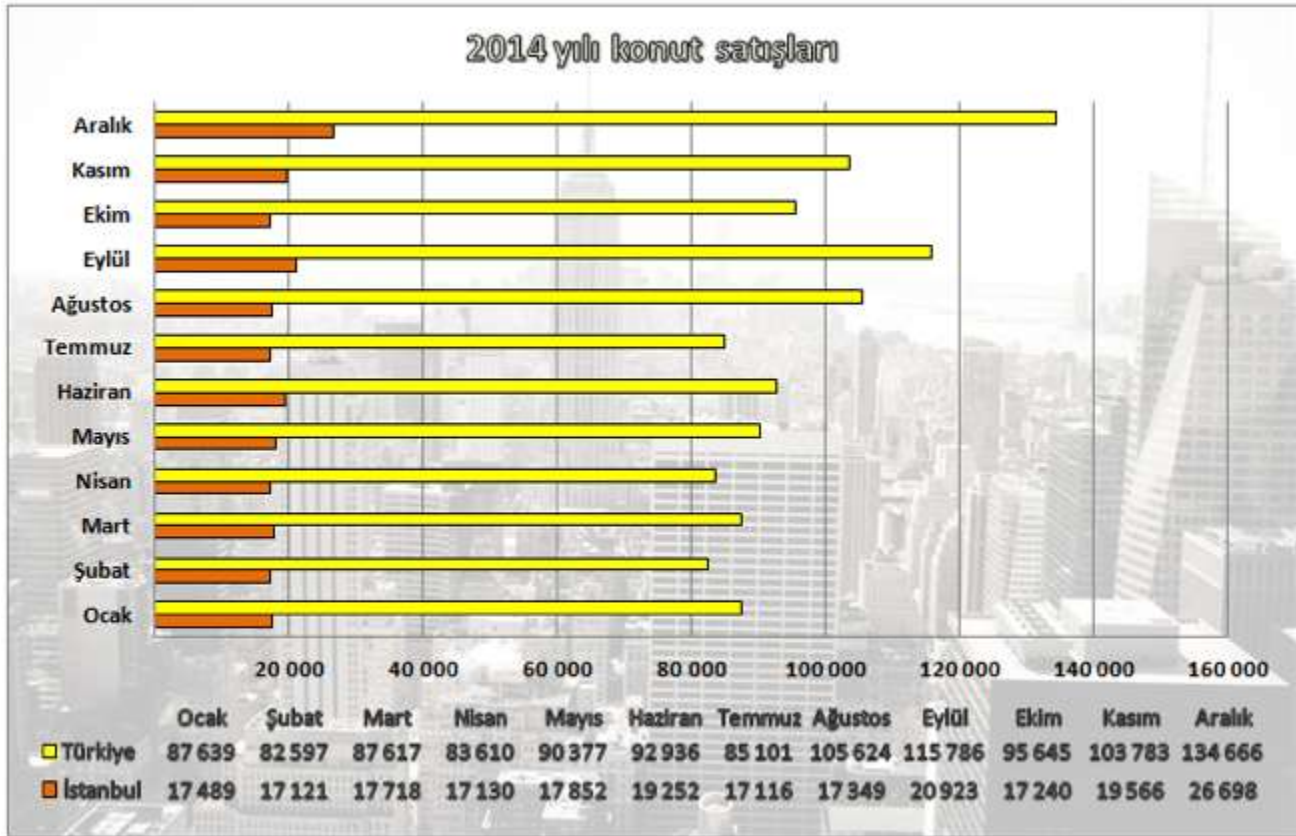


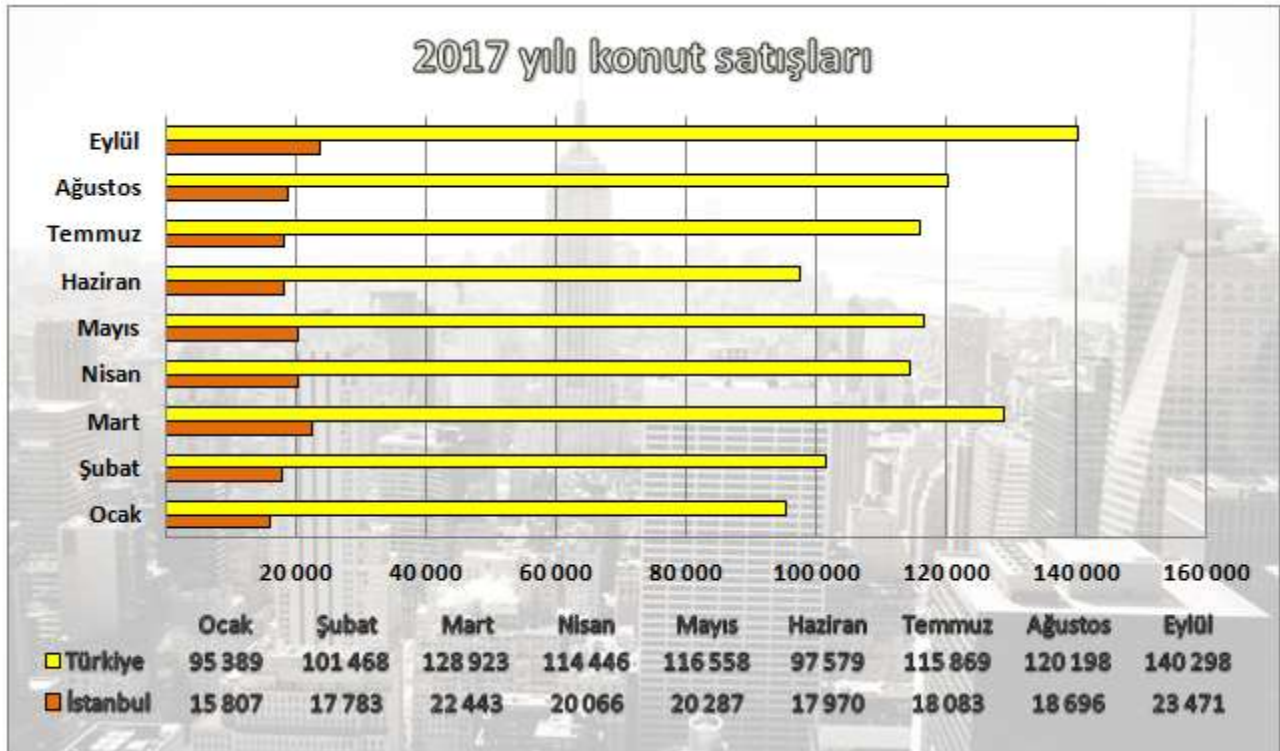
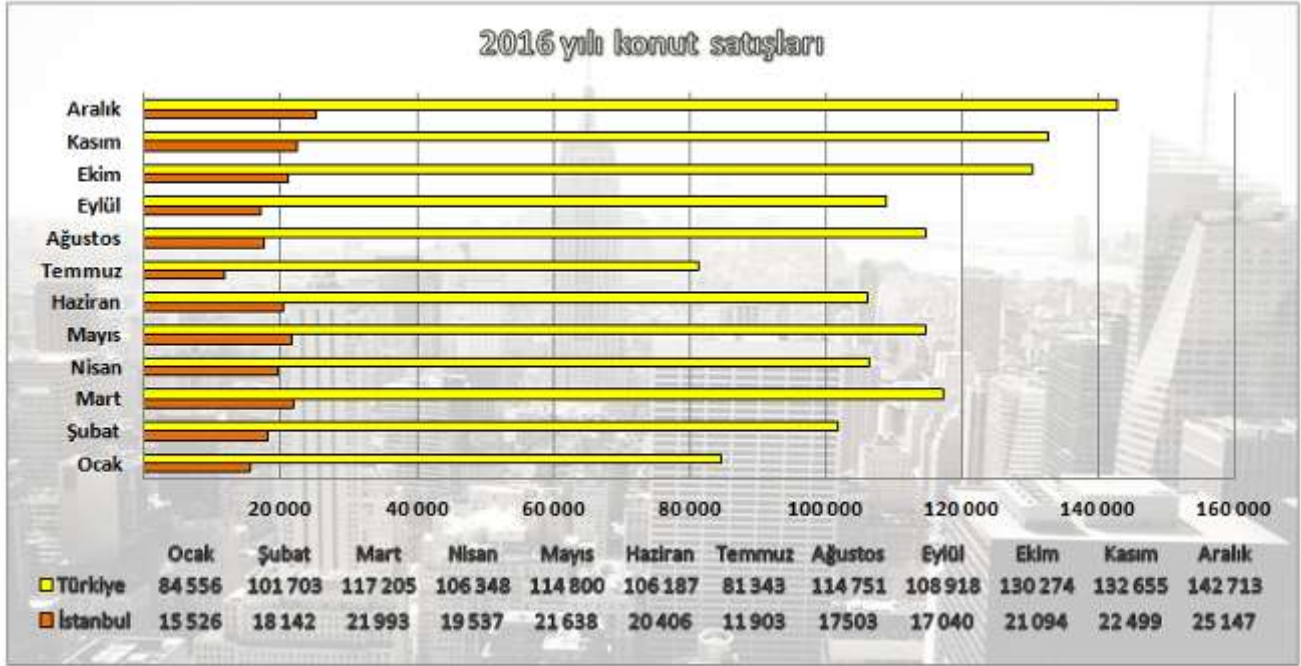


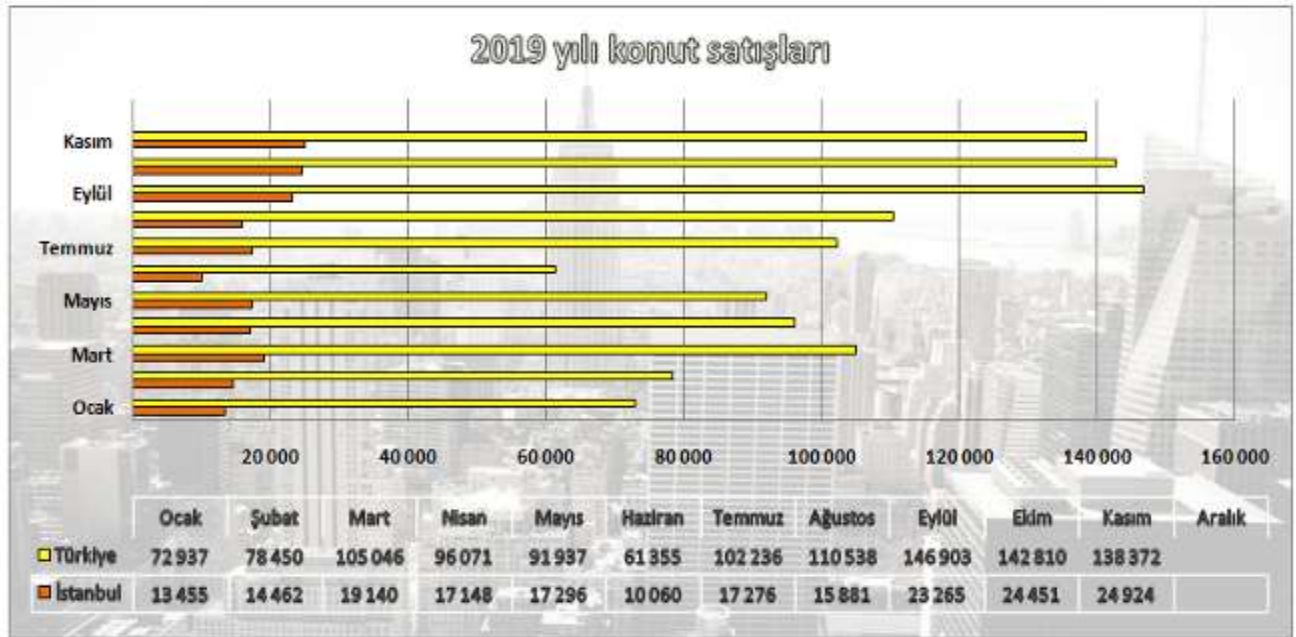
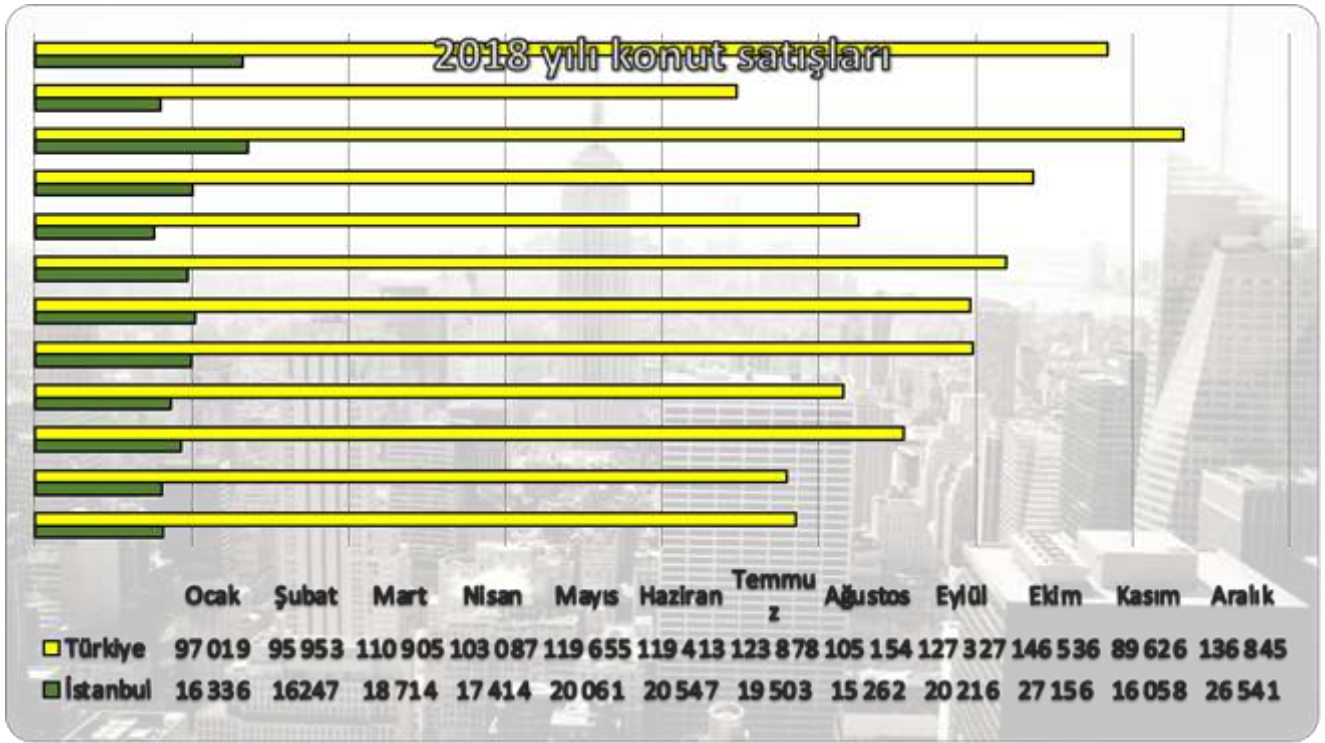
Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır

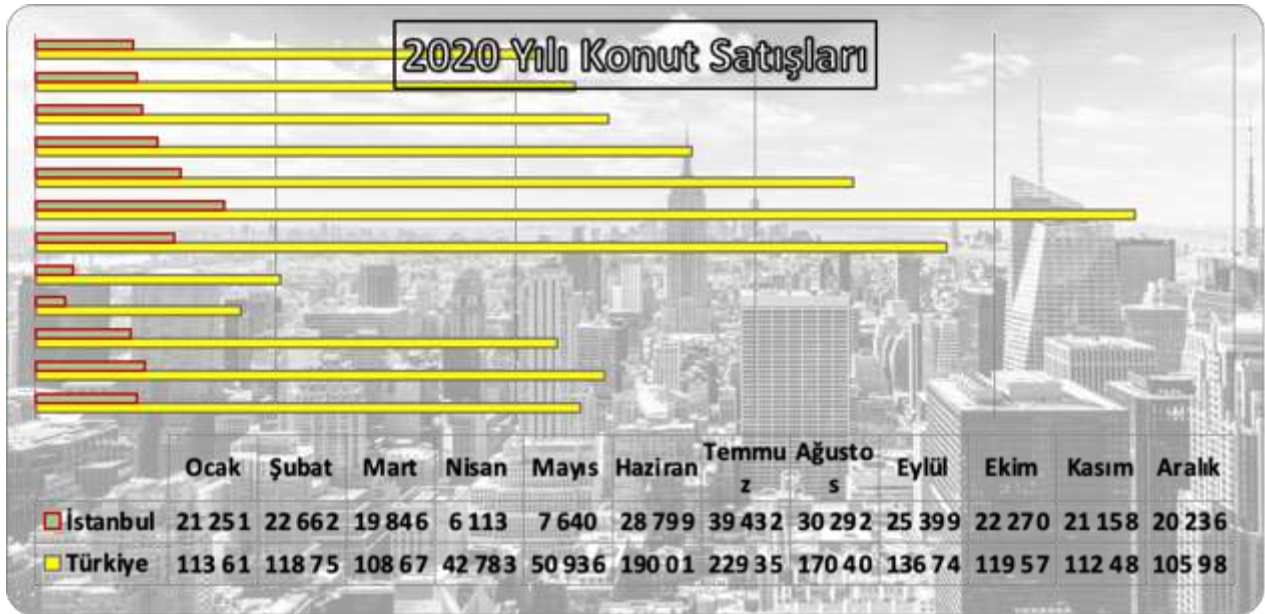
Kaynak: TÜİK











Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- 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 değerlendirme 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 ulaşılacak bir konumda olması, - Tamamlanmış altyapı, - Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- İnşaata 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 dükkanlarının 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

- 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

18. FİYATLANDIRMA

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

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. 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.

Bölgede yer alan benzer projeler:

Tuzla Marin Sitesi



Tuzla Marin Sitesi:



Şahsuvaroğlu Ambiyans Sitesi:



Cordella Sitesi:



Gold Life Sitesi:



Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 533 682 65 98

Flora Avi Sitesinde 1. katta yer alan 104 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 1.150.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 11.058, TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 552 820 12 20

Tuzla Evliya Çelebi Projesinde 1. katta yer alan 110 m² kullanım alanlı beyan edilen 3+1 daire 1.350.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 12.273, TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 212 856 20 40

Marin City Sitesinde 3. katta yer alan 85 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 1.050.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 12.353, TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 216 393 62 10

Marin City Sitesinde 6. katta yer alan 85 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 10.588, TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 535 761 36 19

Marin City Sitesinde 5. katta yer alan 85 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 10.588, TL/m²)

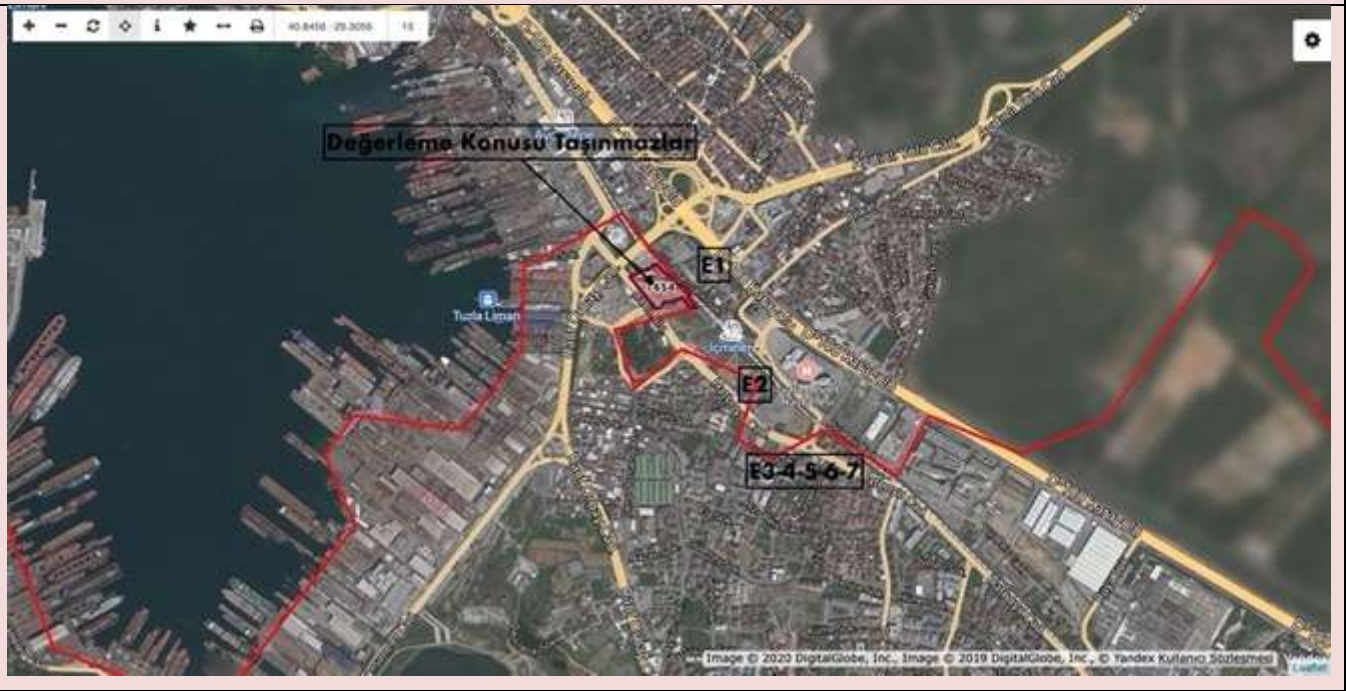
6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 216 395 15 26

Marin City Sitesinde 1. katta yer alan 95 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 10.526, TL/m²)

7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – 216 446 56 56

Marin City Sitesinde 4. katta yer alan 90 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 1.135.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 12.611, TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı /İnşai Kalitesi		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					12.000
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	11.058	-10%	104	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	11.611
Emsal 2	12.273	-10%	110	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	12.886
Emsal 3	12.353	-10%	85	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	12.971
Emsal 4	10.588	-10%	85	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	11.118
Emsal 5	10.588	-10%	85	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	11.118
Emsal 6	10.526	-10%	95	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	11.053
Emsal 7	12.611	-10%	90	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	13.242

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 yapılmış olup ortalama satış m² birim değeri 12.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Konut Emsalleri:

8-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 216 494 09 00

Ambiyans Sitesi 1. katta yer alan 120 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 4.750,-TL bedelle satılıktır. (~ 39,58, TL/m²)

9-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 530 238 22 66

Ambiyans Sitesi 2. katta yer alan 145 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 4.900,-TL bedelle satılıktır. (~ 33,79, TL/m²)

10-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 216 582 01 10

Cordella Sitesinde 5. katta yer alan 100 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 4.250,-TL bedelle satılıktır. (~ 42,50, TL/m²)

11-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 216 414 11 12

Cordella Sitesinde 2. katta yer alan 86 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 3.250,-TL bedelle satılıktır. (~ 37,79, TL/m²)

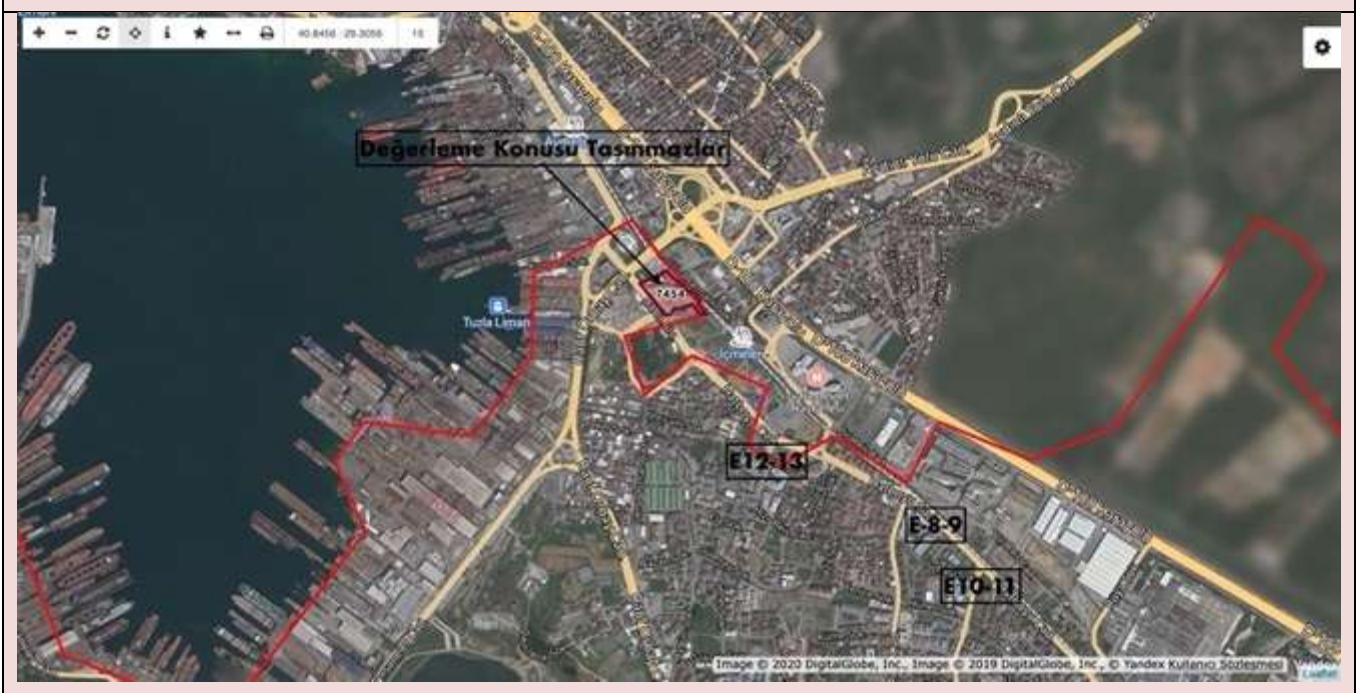
12-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 216 355 22 03

Beyaz İnci Sitesinde 1. katta yer alan 70 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 3.800,-TL bedelle satılıktır. (~ 54,29, TL/m²)

13-Emsal: Emlak Ofisi – KİRALIK – 532 252 38 53

Beyaz İnci Sitesinde 7. katta yer alan 145 m² kullanım alanlı beyan edilen 2+1 daire 5.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 34,48, TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı /İnşai Kalitesi		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk							Şehir					42
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 8	39,58	-10%	120	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	42
Emsal 9	33,79	-10%	145	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	35
Emsal 10	42,50	-10%	100	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	45
Emsal 11	37,79	-10%	86	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	40
Emsal 12	54,29	-10%	70	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	57
Emsal 13	34,48	-10%	145	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	36

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 yapılmış olup ortalama m² birim kira değeri 42,-TL olarak hesaplanmıştır.

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	28.690.000	36.720.000

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

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

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

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

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

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından ve emsal analizlerinden hareketle konutlar için % 4,35 olarak hesaplanmıştır.

Emsal analizlerinden hareketle "Tuzla Elexia Projesi" bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan aylık kira değerleri blok ve fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuş ve yukarıda belirtilen kapitalizasyon oranları itibarıyla kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan tamamlanmaları durumundaki bugünkü aylık kira değerleri ise rapor ekinde dir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Konut	57	3.158,66	133.043	1.596.516	4,35%	36.702.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Hali hazır Durum Değeri:

Projenin halihazır durum değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

TUZLA ELEXİA PROJESİNDE YER ALAN 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYELERİ İTİBARI İLE TOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	28.690.000

Emsal karşılaştırma yöntemine göre projenin hâlihazır durum değeri **28.690.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Tamamlanması Durumundaki Değeri:

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

TUZLA ELEXİA PROJESİNDE YER ALAN 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI İTİBARI İLE TOPLAM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	36.720.000
GELİR İNDİRMEGE YAKLAŞIMI	36.702.000

Ancak nihai değer olarak (taşınmazların kat irtifaklı olması ve inşai faaliyetlerinin büyük çoğunluğunun tamamlanmış olması sebepleriyle) "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

19.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira analizi yapılmış olup toplam aylık kira değeri 133.043,-TL kıymet takdir edilmiştir.

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, proje geliştirme niteliğinde değildir.

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 % 78 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, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

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

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

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. arasında Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi ve Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yeşil GYO A.Ş. arasında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri ekte bulunmaktadır.

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 itibarıyla,

A. Halihazır durumları itibarıyla arsa payları dahil toplam değeri için;

28.690.000,-TL (Yirmisekizmilyonaltıyüzdoksanbin Türk Lirası);

(28.690.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **2.152.000,-USD**)

(28.690.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **1.902.000,-Euro**)

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

36.720.000,-TL (Otuzaltımilyonyediyüzymibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(36.720.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **2.755.000,-USD**)

(36.720.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **2.434.000,-Euro**)

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

Projenin (57 adet bağımsız bölümün) halihazır durumuyla KDV dahil değeri 28.976.900,-TL; tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 37.087.200,-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. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Yapı Ruhsatları
- Satış Vaadi Sözleşmeleri
- Takbis Belgesi
- İpotek 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)