Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ATAK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2021

İDEALİST CADDE/KORU
Şile / İSTANBUL

2021/0443
17.12.2021

KEMAL AYDIN
Bu belge 576*****210 kimlik numarali KEMAL AYDIN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/12/2021 18:15

DILARA SÜRMEN
Bu belge 298*****908 kimlik numarali DILARA SÜRMEN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/12/2021 18:21

BÜLENT YASAR
Bu belge 394*****836 kimlik numarali BÜLENT YASAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 21/12/2021 18:26

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 17.12.2021 tarihinde, 2021/0443 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Kemal AYDIN, sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEN ve sorumlu değerleme uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

  beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	15.12.2021
RAPOR TARİHİ	17.12.2021
RAPOR NO	2021/0443
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde yer alan İdealist Cadde/Koru Projesi Şile / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.169154°, 29.604849° (91/205) 41.166128°, 29.612252° (70/82)
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde ki 137 adet bağımsız bölümlerin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Şile Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 27.10.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şile Merkez Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen İdealist Cadde/Koru Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	**USD**
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	61.309.000,00	4.017.627,79
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	72.344.620,00	4.740.800,79
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	25.498.000,00	1.670.904,33
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	136.895.770,41	8.970.889,28
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	30.117.069,49	1.973.595,64

- *Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 15,26- TL kullanılmıştır.*
- *Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.*
- *Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.*
- *KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.*
- *Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.*
- *Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.*

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
Kemal AYDIN **(SPK Lisans No:410614)**	**Bülent YAŞAR** **(SPK Lisans No:400343)**	**Dilara SÜRMEN** **(SPK Lisans No:401437)**

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası 6
1.2. Rapor Türü 6
1.3. Raporu Hazırlayanlar 6
1.4. Değerleme Tarihi 6
1.5. Dayanak Sözleşmesi 6
1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 9
BÖLÜM 3 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER 10
3.1. Türkiye Demografik Veriler 10
3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme 12
3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası 15
3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 22
3.4.1 İstanbul İli 22
3.4.2. Şile İlçesi 24
BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER 25
4.1. Çevre ve Konum 25
4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi 27
4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi 27
4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi 27
4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler . 30
4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi 30
4.4.2 Belediye İncelemesi 30
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi 30
4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler 31
4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler 32
4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı 32

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 32
4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları 32
4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş 33
4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler 33
4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler 35
BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR 36
5.1. Değerleme Yöntemleri 36
5.1.1. Pazar Yaklaşımı 36
5.1.2. Gelir Yaklaşımı 37
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı 38
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi 39
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ 41
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti 41
6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti 44
6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti 46
6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar 47
6.4. Pazar Yaklaşımı Yöntemiyle Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti 50
6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş 52
6.5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler 52
6.5.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler 53
6.5.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş 53
6.5.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş 53
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ 54

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 17.12.2021 tarihinde 2021/0443 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi'nin mevcut durumu itibariyle değeri ve tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerleme uzmanı Kemal AYDIN, sorumlu değerleme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 17.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından hazırlanmış son üç değerleme raporuna ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

ADRESİ : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul

İLETİŞİM : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)

KURULUŞ TARİHİ : 14.04.2011

SERMAYESİ : 300.000,-TL

TİCARET SİCİL NO'SU : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)

FAALİYET KONUSU : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.

İZİNLER/YETKİLERİ : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI :Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ADRESİ :Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B
Ataşehir / İSTANBUL

İLETİŞİM : 0 216 579 15 15 (Tel)
0 216 456 48 75 (Faks)
info@emlakkonut.com.tr(e-posta)

KURULUŞ TARİHİ : 1953 Yılında kurulmuştur.

FAALİYET KONUSU : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

HALKA ARZ TARİHİ : 02.12.2010

GYO TESCİL TARİHİ : 22.07.2002

SERMAYESİ : 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)

PORTFÖY BİLGİLERİ : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İdealist Cadde/Koru Projesi'nin mevcut durumu itibariyle değeri ve tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Türkiye Demografik Veriler[1]

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.

Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

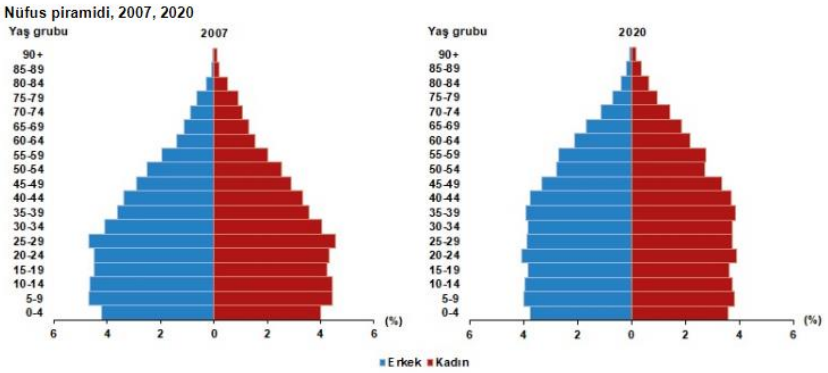
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

[1] Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme[2]

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılganlık unsuru olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir.

[2] T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

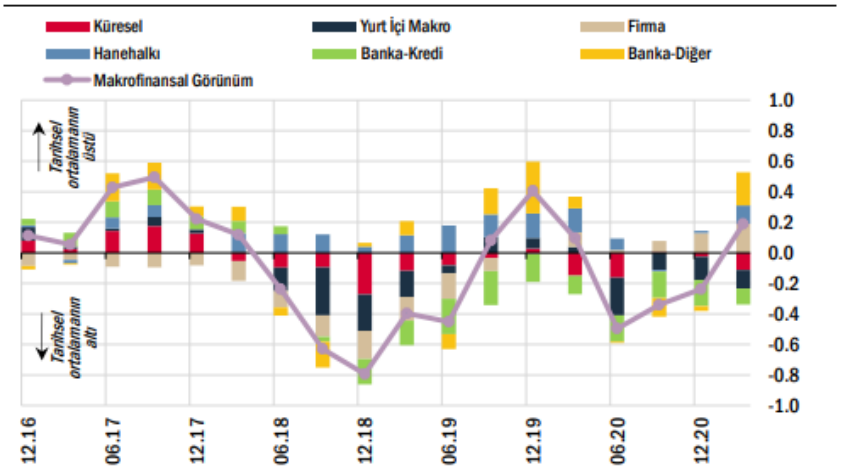
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye'de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümlerini korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100'ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullandırılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlama sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



Dipnot: Endeks hesaplaması için bakınız: Finansal İstikrar Raporu - Kasım 2019, Kutu I.1.II.

Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası[3]

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır.

[4] GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir.
Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye'de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

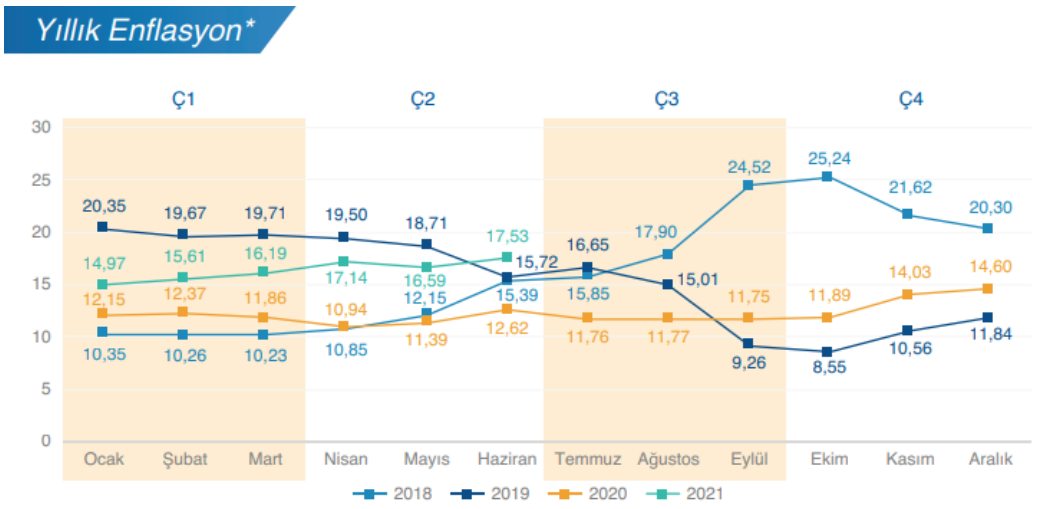
Kaynak: TÜİK
**1.Çeyrek sonu verisidir.*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır.

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir.

Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1.94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
**Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	**659.698**	**749.616**	**1.409.314**	**473.099**	**33,6**
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	**651.572**	**723.826**	**1.375.398**	**276.820**	**20,1**
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	**511.682**	**837.047**	**1.348.729**	**332.508**	**24,7**
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	**469.740**	**1.029.576**	**1.499.316**	**573.337**	**38,2**
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleşmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

AVM

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli[4]

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki, 15 Temmuz Şehitler, Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

[4] İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 462 bin 452 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	**15.462.452**	7.750.836	7.711.616
2019	**15.519.267**	7.790.256	7.729.011
2018	**15.067.724**	7.542.231	7.525.493
2017	**15.029.231**	7.529.491	7.499.740
2016	**14.804.116**	7.424.390	7.379.726
2015	**14.657.434**	7.360.499	7.296.935
2014	**14.377.018**	7.221.158	7.155.860
2013	**14.160.467**	7.115.721	7.044.746
2012	**13.854.740**	6.956.908	6.897.832
2011	**13.624.240**	6.845.981	6.778.259
2010	**13.255.685**	6.655.094	6.600.591
2009	**12.915.158**	6.498.997	6.416.161
2008	**12.697.164**	6.386.772	6.310.392
2007	**12.573.836**	6.291.763	6.282.073

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'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.4.2. Şile İlçesi[5]

Şile, 23.07.2004 tarihinden itibaren merkez ilçe konumuna getirilmiştir. Şile, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Marmara Bölgesi'nin kuzey doğusunda, Karadeniz kıyısındadır.

Kocaeli Yarımadasının Karadeniz kıyısında yer alan ilçenin, doğusunda Kandıra, güneyinde Gebze, batısında Beykoz ve Çekmeköy, kuzeyinde ise Karadeniz bulunmaktadır.

Rakımı 126 metre olan Şile'nin yüzölçümü 755 km²'dir.

İlçenin yüzölçümünün %79'u orman, %10'u tarım alanı, %11'i diğer alanlardan oluşmaktadır. Hafif kıvrımlı küçük köy ve doğal plajların yer aldığı 60 km'lik sahil şeridine sahiptir.

İkinci derecede deprem bölgesi içinde yer alan Şile, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş iklimi özelliğini gösterir. Yıllık ortalama yağış toplamı 75.7 mm. arasındadır. Yağışlı günlerin yıllık ortalaması 125-150 gün arasında değişmektedir. Kuzeyi Karadeniz'e açılı olduğundan karayel, yıldız, poyraz gibi kuzey yönlü rüzgarların etkisi altındadır.

Turizm, Şile'nin ekonomisi için çok önemli bir gelir kaynağıdır. Denizi ve tarihî değerleriyle özellikle yaz aylarında turizm ağırlık kazanmaktadır. Her yıl geleneksel olarak kutlanan Şile bezi kültür ve sanat festivali Şile ve Şile halkı ile özdeşleşmiş ve bir gelenek haline gelmiştir. Türkiye'de kültür festivalleri arasında özel bir yeri olan şile bezi kültür ve sanat festivali her yıl Temmuz ayının son haftası kutlanmaktadır.

[5] İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, henüz imar yolları açılmamış olan Cumhuriyet Caddesi paralelinde yer alan 70 ada 82 no.lu parsel ile Bayrak Caddesi üzerinde konumlu 91 ada, 205 no.lu parseldir.

Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre Şile İlçesi'nin merkezinde bulunan üç mahalleden biri olan Çavuş Mahallesi'nde yer almaktadır. Çavuş Mahallesi'nin güneyinde İmrendere Mahallesi, kuzeyinde Hacım Kasım Mahallesi ve Karadeniz, doğusunda Balibey Mahallesi, batısında Ahmetli ve Kumbaba Mahalleleri bulunmaktadır.

Rapora konu parsellerin bulunduğu bölgeye; Şile'ye giriş yapılan Cumhuriyet Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. Konu taşınmazlardan 91 ada 205 no.lu parsel, Cumhuriyet Caddesi'nin batısına uzanan ve bu caddeye bağlanan Bayrak Caddesi üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazlardan 70 ada 82 no.lu parsel ise Cumhuriyet Caddesi'ne paralel uzanan ve henüz tam olarak açılmamış olan imar sokakları üzerinde yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazlardan 91 ada 205 no.lu parselde İdealist Cadde/Koru Projesi kapsamında inşaat faaliyetler devam etmektedir. 70 Ada 82 no.lu parsel ise halihazırda boş durumdadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Çavuş Mahallesi Mezarlığı, Rafet Sarıca Cami, Şile Otobüs Terminali, Bayrak Parkı ve Mercanköşk Sosyal Tesisleri yer almaktadır. Ayrıca yakın çevrede konut amaçlı kullanılan 3 ila 4 katlı binalar ve villa tipi yapılar yer almaktadır.

Parsellerin konumlu olduğu bölge Şile Belediyesine yaklaşık 1,5 km., Şile Hükümet Konağı'na yaklaşık 1,3 km. ve D-20 Karayoluna (Şile Otoyolu'na) yaklaşık 2 km. mesafededir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : ŞİLE
MAHALLESİ : ÇAVUŞ
MALİKİ : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	**Ada No**	**Parsel No**	**Niteliği**	**Yüzölçümü (m²)**	**Hissesi (Pay/Payda)**	**Hisse Miktarı (m²)**	**Cilt No**	**Sayfa No**	**Yevmiye No**	**Tarihi**
1	70	82	Arsa	14,932.93	1/1	14,932.93	2	174	1323	14.2.2017
2	91	205	6 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası	3,521.69	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.					
				18,454.62		**18,454.62**				

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 25.10.2021 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre 70 ada 82 parselin tapu kaydı üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Rapora konu 91 ada 205 parsel üzerinde konumlu taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 09/02/2021 (09.02.2021 Tarih 1979 Yevmiye No)

Rapora konu taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Şile Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 27.10.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şile Merkez Uygulama İmar Planı'na göre rapora konu parsellerden 70 ada 82 no.lu "Tercihli Turizm Alanı" ve 91 ada 205 no.lu parselin ise "Ticaret + Konut Alanı" imar fonksiyonlarına sahip oldukları bilgisi alınmıştır.

Plan ve plan notlarına göre parsellerin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

91 Ada 205 No.lu Parsel "Ticaret + Konut Alanı":

İmar Planında ticaret + konut alanlarında belirtilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Bu alanlarda binaların zemin katları ticaret olarak kullanılacaktır. Normal katlar ticaret veya konut olarak kullanılabilir. Bu alanlar dahil olduğu konut alanının yapılaşma şartına tabidir. Konut +

Ticaret alanlarında perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisler, özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç), turizm amaçlı pansiyon ve küçük esnaf faaliyetleri vb. yer alabilir. Yola cepheli ilk parsellerin tek başına yapılaşamaması durumunda arka ya da yan parsel ile tevhid halinde Konut + Ticaret olarak kullanılabilir.

İnşaat Nizamı : Ayrık
Kat Adedi : 4
Yapı Yoğunluğu : Avan Proje
Ön Cephe Mesafesi : Min. 5 m.
Yan Cephe Mesafesi : Min. 3 m.
Arka Cephe Mesafesi : Min. 4 m.

70 Ada 82 No.lu Parsel "Tercihli Turizm Alanı":

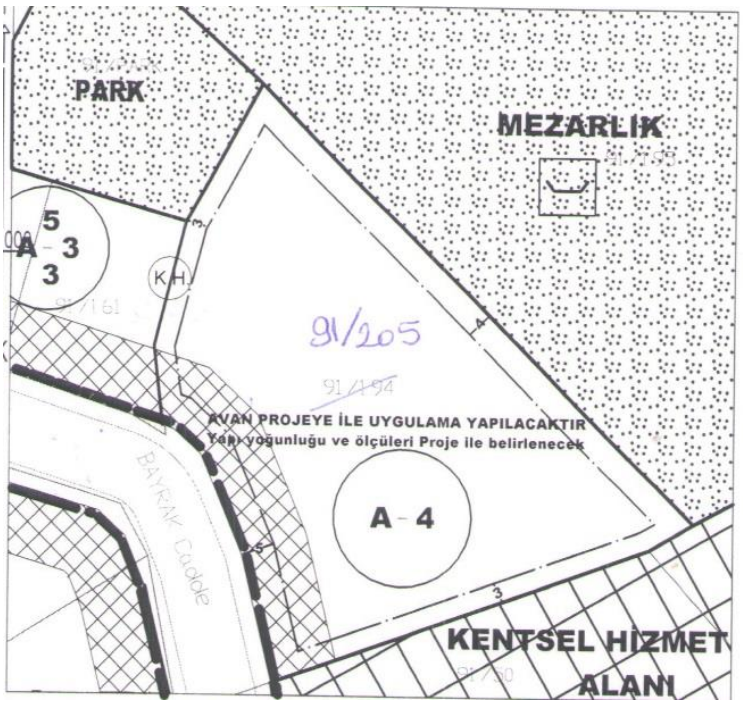
TTA rumuzlu tercihli turizm alanlarında konut alanı yapılması halinde;

Emsal : 0.40
Ön Cephe Mesafesi : Min. 5 m.
Yan Cephe Mesafesi : Min. 3 m.
Arka Cephe Mesafesi : Min. 4 m.

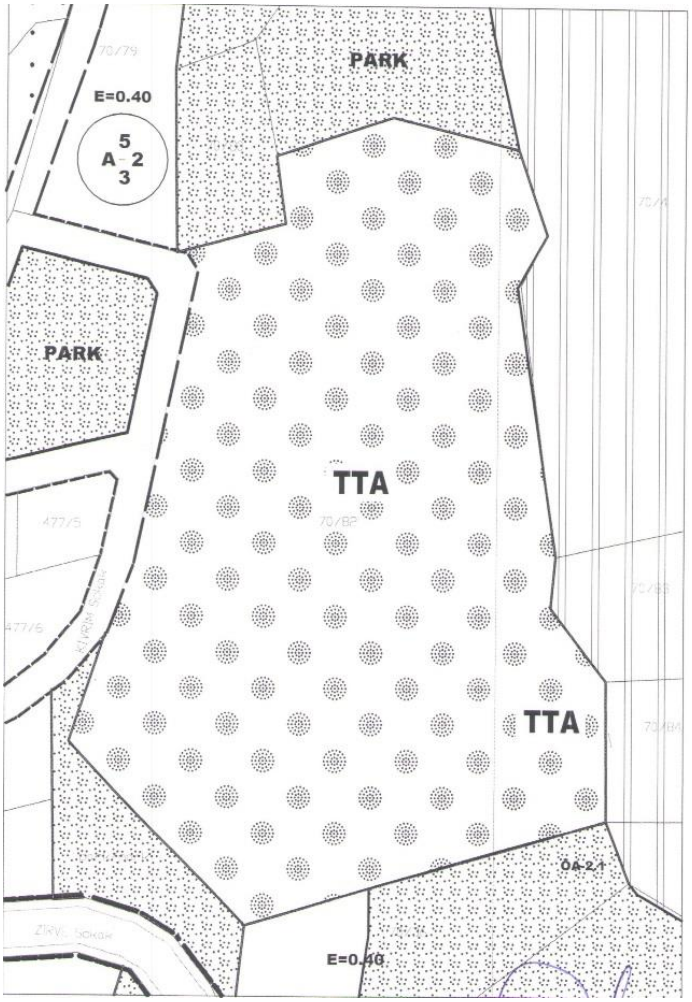
İfraz şartları ve blok büyüklüklerinde ise az yoğun konut alanları için getirilen şartlara uyulacaktır.

Turizm alanı yapılması halinde;

Emsal : 0.50
TAKS : 0.50
Kat Sayısı : 2'yi geçemez
Min. İfraz : 2.500 m^2
Min. Parsel Cephesi : 20 m.
Min. Parsel Derinliği : 20 m.
Blok boyu ve blok derinliği avan projeye göre uygulanacaktır.



91/205 Ada/Parsel İmar Plan Örneği



70/82 Ada Parsel İmar Plan Örneği

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parseller ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimleri aşağıda özetlenmiştir.

- Çavuş Mahallesi 91/194 no.lu ada/parsel Şile Belediyesi mülkiyetinde iken 14.02.2017 tarih ve 1323 yevmiye no.lu satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Çavuş Mahallesi 91/204 no.lu ada/parsel Şile Belediyesi mülkiyetinde iken 07.12.2017 tarih ve 10590 yevmiye no.lu satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Çavuş Mahallesi 91/194 ve 91/204 no.lu ada/parseller 07.12.2017 tarih ve 10611 yevmiye no.lu işlem ile tevhid edilerek 91/205 no.lu ada/parsel olmuştur.
- Çavuş Mahallesi 70/82 no.lu ada/parsel Şile Belediyesi mülkiyetinde iken 14.02.2017 tarih ve 1323 yevmiye no.lu satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- 91/205 Ada/parsel üzerinde 09.02.2021 tarihinde kat irtifakı kurulmuş olup taşınmazlar 15.10.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

- Çavuş Mahallesi 91/194 no.lu ada/parsel 07.12.2017 tarih ve 10611 yevmiye no.lu işlem ile 91/204 no.lu ada/parsel ile tevhid edilerek 91/205 no.lu ada/parsel olmuştur.
- Çavuş Mahallesi 70/82 no.lu ada/parselin 30.11.2017 tarih ve 10338 yevmiye no.lu cins değişikliği işlemi ile niteliği "Arsa" olarak değişmiştir.
- Çavuş Mahallesi 70/82 no.lu ada/parselin yüzölçümü 14.980,76 m² iken yaklaşık 47,83 m² bedelsiz kamuya terk işlemi sonrası parselin yüzölçümü 14.932,93 m² olarak değişmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konu proje kapsamında 91/205 no.lu ada/parsel için önce 13.07.2018 tarihinde yeni yapı ruhsatları alınmış daha sonra 31.12.2019 tarihinde tadilat ruhsatları ve 17.09.2021 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Rapor konusu 70/82 no.lu ada/parsel için 24.06.2020 tarihinde yeni yapı ruhsatları alınmıştır. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

91 Ada 205 No.lu Parsel

Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	91/205	A	13.07.2018	6902	Yeni Yapı	III-B	5,272.35	Mesken	15	6
								Ofis ve İşyeri	5	
2		B	13.07.2018	6903	Yeni Yapı	III-B	6,094.96	Mesken	21	6
								Ofis ve İşyeri	4	
3		C	13.07.2018	6904	Yeni Yapı	III-B	3,003.74	Mesken	9	6
								Ofis ve İşyeri	4	
							14,371.05		**58**	

Tadilat Ruhsat Bilgileri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	91/205	A	31.12.2019	7306	Tadilat	III-B	5,102.99	Mesken	18	6
								Ofis ve İşyeri	8	
2		B	31.12.2019	7307	Tadilat	III-B	5,946.82	Mesken	22	6
								Ofis ve İşyeri	6	
3		C	31.12.2019	7308	Tadilat	III-B	3,008.65	Mesken	11	6
								Ofis ve İşyeri	4	
							14,058.46		**69**	

70 Ada 82 No.lu Parsel

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	70/82	A1	24.6.2020	7476	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
2		A2	24.6.2020	7481	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
3		A3	24.6.2020	7482	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
4		A4	24.6.2020	7483	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
5		A5	24.6.2020	7484	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
6		A6	24.6.2020	7485	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
7		B1	24.6.2020	7486	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
8		B2	24.6.2020	-	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
9		B3	24.6.2020	7488	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
10		B4	24.6.2020	7489	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
11		B5	24.6.2020	7490	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
12		C1	24.6.2020	7491	Yeni Yapı	III-A	396.43	Mesken	2	2
13		C2	24.6.2020	7492	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
14		C3	24.6.2020	7493	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
15		C4	24.6.2020	7494	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
16		C5	24.6.2020	7495	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
17		C6	24.6.2020	7496	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
18		Sosyal Tesis ve Havuz	24.6.2020	7497	Yeni Yapı	III-A	687.34	Lokal/ Sosyal Tesis	1	1
							8406,72		**68**	

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Sıra No	Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	Bağımsız Bölüm Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1	91/205	A	17.09.2021	4180	Yapı Kullanma İzni	III-B	5,102.99	Mesken	18	6
								Ofis ve İşyeri	8	
2		B	17.09.2021	4179	Yapı Kullanma İzni	III-B	5,946.82	Mesken	22	6
								Ofis ve İşyeri	6	
3		C	17.09.2021	4178	Yapı Kullanma İzni	III-B	3,008.65	Mesken	11	6
								Ofis ve İşyeri	4	
							14,058.46		**69**	

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin 91 ada 205 no.lu parsel üzerindeki etabının yapı denetim işleri Küçükbakkalköy Mahallesi, Defne Sokak, Flora Blok No: 1 İç Kapı No: 13 Ataşehir / İSTANBUL adresinde konumlu olan Kentsel Yapı Denetim Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. tarafından, 70 ada 82 no.lu parsel üzerindeki etabının yapı denetim işleri Burhaniye Mahallesi, Eski Kısıklı Caddesi, No:39, İç Kapı No:2 Üsküdar / İSTANBUL adresinde konumlu olan Delta Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin üzerinde konumlu olduğu 91 ada 205 parsel üzerinde kısmen kat mülkiyeti kurulmuş, 70 ada 82 no.lu parsel üzerinde ise kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerleme analizi yapılmamıştır. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde 91 ada 205 no.lu parsel üzerinde stokta kalan ve 70 ada 82 parselde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Değerleme konusu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmektedir. Söz konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihaleyi İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı, Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 68.500.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %22 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 15.070.000 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; İdealist Cadde/Koru Projesi; mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 91/205 ve 70/82 no.lu bağımsız parseller üzerinde geliştirilmektedir. 91 Ada 205 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası", 70 ada 82 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "Arsa"dır. Rapor konusu 91 ada 205 parselde konumlu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"Bina"** başlığı altında, 70 ada 82 parselin **"Proje"** başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m^2 ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m^2 yüzölçümüne sahiptir.
- 91/205 no.lu ada/parsel düzgün geometrik şekle ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- 70/82 no.lu ada/parsel amorf bir geometrik şekle ve kuzeyden güneye alçalan eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- 91/205 no.lu ada parsel üzerinde projeye ilişkin inşai faaliyetler devam etmekte olup 70/82 no.lu ada parselde henüz inşai faaliyet bulunmamaktadır.
- Konu proje hâlihazırda %61,31 genel inşaat seviyesine sahiptir.
- Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan (m^2)
A	26	6	3,001.56
B	28	6	3,865.87
C	15	6	1,876.60
TOPLAM	**69**		**8,744.03**

- 91 Ada 205 parsel üzerinde, 1+1, 2+1, 2+1 Dubleks, 3+1, 3+1 Dubleks, 4+1 Dubleks, Dükkân ve Asma Katlı Dükkân tiplerinde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tipi	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m²)
1+1	11	56.73 - 68.11
2+1	28	75.37 - 136.30
2+1 Dubleks	4	140.02 - 179.58
3+1	1	166.71
3+1 Dubleks	5	137.10 - 220.37
4+1 Dubleks	2	214.77 - 243.30
Dükkân	13	47.88 - 326.15
Asma Katlı Dükkân	5	154.68 - 378.83
TOPLAM	**69**	

- Proje kapsamında 70 ada 82 parsel İdealist Koru Etabı üzerinde 17 blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Satılabilir Alan (m²)
A1	6	3	543.55
A2	6	3	543.55
A3	6	3	543.55
A4	6	3	543.55
A5	6	3	543.55
A6	6	3	543.55
B1	4	3	464.84
B2	4	3	464.84
B3	4	3	464.84
B4	4	3	464.84
B5	4	3	464.84
C1	2	2	371.96
C2	2	2	371.96
C3	2	2	371.96
C4	2	2	371.96
C5	2	2	371.96
C6	2	2	371.96
TOPLAM	**68**		**7,817.26**

- 70 Ada 82 parsel üzerinde, 1+1, 2+1, 3+1 Dubleks ve 3+1 tripleks daire tiplerinde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tipi	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m²)
1+1	6	76,68
2+1	40	78,06 ~ 93,94
3+1 Dubleks	10	154,36
3+1 Tripleks	12	185,98
TOPLAM	**68**	

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen mevcut proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Turizm potansiyeli olan bir bölgede konumlu olması,
- İlçe merkezine görece yakın konumda olması,
- Parsellerin meri imar durumları.

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Şile İlçesi'nin, İstanbul İl Merkezi'ne görece uzak konumda olması.
- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi
- Döviz kurundaki hareketlilik sebebiyle gayrimenkul piyasalarında yaşanan spekülatif hareketler

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri[6]

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerleme 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 ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

[6] 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme 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 alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

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

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

5.1.2. 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) değerleme 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 karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını 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.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

(a) binaların inşaatı,

(b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,

(c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

(e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve

nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerleme yaklaşımı da uygulan*abilir*. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış "brüt geliştirme değeri"nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar **"Pazar Yaklaşımı"**, **"Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı"** ve **"Maliyet Oluşumları Yaklaşımı"** yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için "Pazar Yaklaşımı" ile "Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi" kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için "Maliyet Yöntemi" ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için "Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi" kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Sıra No	Mahallesi	Ada Parsel No	Yüzölçümü (m²)		İmar Fonks.	Emsal	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi
			Parsel	Hisse			Değer (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Firma (İletişim)
1	Çavuş	481/1	2.280	2.280	Konut	E=0.40 - 2 Kat	5.700.000,00	2.500,00	Atış Yapı İnşaat (216 711 36 36)
2	Çavuş	-	3.300	3.300	Konut	E=0.40 - 2 Kat	8.000.000,00	2.424,24	Şile 3K Emlak (216 711 24 00)
3	Çavuş	70/171	440	440	Konut	E=0.40 - 2 Kat	1.690.000,00	3.840,91	Deko Tek İnşaat Emlak (216 499 58 68)
4	Çavuş	485/1	2.583	2.583	Ticaret + Konut	E=0.50 - 2 Kat	10.000.000,00	3.871,47	Emlak Pazarlama Firması (544 744 11 72)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özelikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Düzletme Tablosu	Yüzölçüm (m²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	2.280,00	Konut	E=0.40 - 2 Kat	5.700.000,00	2.500,00	15%	2.125,00	-40%	-25%	10%	956,25
Emsal 2	3.300,00	Konut	E=0.40 - 2 Kat	8.000.000,00	2.424,24	10%	2.181,82	-40%	-25%	10%	981,82
Emsal 3	440,00	Konut	E=0.40 - 2 Kat	1.690.000,00	3.840,91	15%	3.264,77	-50%	-30%	10%	979,43
Emsal 4	2.583,00	Ticaret + Konut	E=0.50 - 2 Kat	10.000.000,00	3.871,47	20%	3.097,17	-40%	-30%	5%	1.084,01
										Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**1.000,,-**

*Emsal düzeltme tablosu 70 ada 82 nolu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda yapılan görüşmelerde, küresel ölçekte yaşanan pandeminin etkisiyle, insanların kalabalık şehir hayatından uzaklaştırdığı, bu husus doğrultusunda bölgedeki müstakil hayata fazla talep olduğu, bu sebepten fiyatlarda artışlar meydana geldiği beyan edilmiştir. Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsaların hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Hisse (pay/payda)	Hisse Miktarı (m²)	İmar Fonksiyonu	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	70	82	14.932,93	1/1	14.932,93	Tercihli Turizm Alanı (TTA)	1.000,00	14.932.930,00
2	91	205	3.521,69	1/1	3.521,69	Ticaret+Konut Alanı (T+K)	3.000,00	10.565.070,00
			3.521,69		**3.521,69**			**25.498.000,00**

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan 70/82 ve 91/205 no.lu ada parsellerin toplam değerleri için KDV hariç toplam **25.498.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu İdealist Cadde/Koru Projesi'nin bünyesinde yer alan parseller için yasal izinler alınmış ve parsellerin inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye projenin genel inşaat seviyesinin %61,31 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu parsellere ilişkin alınan son ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

91 ADA 205 PARSEL										
Sıra No	**Ada / Parsel**	**Blok No**	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat No**	**Veriliş Nedeni**	**Yapı Sınıfı**	**İnşaat Alanı (m²)**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**	**B.B. Adedi**	**Toplam Kat Adedi**
1	91/205	A	31.12.2019	7306	Tadilat	III-B	5,102.99	Mesken	18	6
								Ofis ve İşyeri	8	
2		B	31.12.2019	7307	Tadilat	III-B	5,946.82	Mesken	22	6
								Ofis ve İşyeri	6	
3		C	31.12.2019	7308	Tadilat	III-B	3,008.65	Mesken	11	6
								Ofis ve İşyeri	4	
							14,058.46		**69**	

70 ADA 82 PARSEL										
Sıra No	**Ada / Parsel**	**Blok No**	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat No**	**Veriliş Nedeni**	**Yapı Sınıfı**	**İnşaat Alanı (m²)**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**	**B.B. Adedi**	**Toplam Kat Adedi**
1	70/82	A1	24.6.2020	7476	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
2		A2	24.6.2020	7481	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
3		A3	24.6.2020	7482	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
4		A4	24.6.2020	7483	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
5		A5	24.6.2020	7484	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
6		A6	24.6.2020	7485	Yeni Yapı	III-A	546.30	Mesken	6	3
7		B1	24.6.2020	7486	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3

70 ADA 82 PARSEL										
Sıra No	**Ada / Parsel**	**Blok No**	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat No**	**Veriliş Nedeni**	**Yapı Sınıfı**	**İnşaat Alanı (m²)**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**	**B.B. Adedi**	**Toplam Kat Adedi**
8	70/82	B2	24.6.2020	-	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
9		B3	24.6.2020	7488	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
10		B4	24.6.2020	7489	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
11		B5	24.6.2020	7490	Yeni Yapı	III-A	452.44	Mesken	4	3
12		C1	24.6.2020	7491	Yeni Yapı	III-A	396.43	Mesken	2	2
13		C2	24.6.2020	7492	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
14		C3	24.6.2020	7493	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
15		C4	24.6.2020	7494	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
16		C5	24.6.2020	7495	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
17		C6	24.6.2020	7496	Yeni Yapı	III-A	356.59	Mesken	2	2
18		Sosyal Tesis ve Havuz	24.6.2020	7497	Yeni Yapı	III-A	687.34	Lokal/ Sosyal Tesis	1	1
							8406,72		**68**	

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu İdealist Cadde/Koru Projesi'nin toplam inşaat alanı **22.465,18 m²** olarak hesaplanmıştır.

Projeye ilişkin 91 ada 205 no.lu parsel İdealist Cadde Etabı için alınan yapı ruhsatında yapıların III-B sınıfında, 70 ada 82 no.lu parsel İdealist Koru Etabı için alınan yapı ruhsatlarında yapıların III-A sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre III-A sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.360,-TL/m², III-B sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.800,-TL/m² belirlenmiştir.

Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde günümüz ekonomik koşullarında yukarıda bahsi geçen birim değerin raporumuza konu proje için düşük olacağı kanaatine varılmıştır. İdealist Cadde Etabı 91 ada 205 parsel için genel inşaat maliyeti 2.400,-TL/m², İdealist Koru Etabı 70 ada 82 parsel için genel inşaat maliyeti 2.950,-TL/m² olacağı kabul edilmiş. Projenin ortalama genel inşaat maliyeti için 2.600,-TL/m² birim değerlerinin kullanılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%61,31) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

22.465,28 m² x 2.600,-TL/m² x %61,31 = (35.810.844,83) **~ 35.811.000,-TL**

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	25.498.000,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	35.811.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	**61.309.000,00**

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari şirket payı gelir oranı % 22 ve asgari şirket payı toplam geliri 15.070.000,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsaları hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değerin minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	**25.498.000,00**

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değerin projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%22) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki parseller için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan veriler kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

91/205 Ada/Parsel	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	5,972.23
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	2,757.54
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	8,729.77
Toplam İnşaat Alanı (m²)	14,058.46
70/82 Ada/Parsel	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	5,585.50
İkiz Villa Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	2,231.76
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	7,817.26
Toplam İnşaat Alanı (m²)	8,406.72

Proje Toplam Alanları	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	11,557.73
İkiz Villa Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	2,231.76
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	2,757.54
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	16,547.03
Toplam İnşaat Alanı (m²)	22,465.18

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Konut Emsalleri

Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı	Daire Tip	Kat	Net Alanı (m²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	İdealist Cadde	0	1+1	3	40,00	64,00	575.000,00	8.984,38	REMAX City (216 310 54 54)
Emsal 2	İdealist Cadde	0	2+1	1	64,00	94,00	850.000,00	9.042,55	REMAX Eksen (216 642 02 22)
Emsal 3	Şile Park Panorama Evleri	0	2+1	Zemin	90,00	111,00	675.000,00	6.081,08	Yıldırım İnşaat AŞ (216 711 21 33)
Emsal 4	2 Bloklu Butik Site	0	3+1	3	125,00	140,00	970.000,00	6.928,57	Arın Gayrimenkul (532 743 41 49)
Emsal 5	Kapalı Otoparklı Güvenlikli Butik Site	4	2+1	2	84,00	95,00	820.000,00	8.631,58	Şile 3K Emlak (216 711 24 00)

Emsal No	Konum/ Proje	Bina Yaşı	Daire Tip	Kat	Net Alanı (m²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 6	Kapalı Otoparklı Güvenlikli Butik Site	4	2+1	Zemin	78,00	88,00	760.000,00	8.636,36	Adres Şile Gayrimenkul (216 704 14 00)
Emsal 7	Adakent Prestige Sitesi	4	2+1	Zemin	85,00	95,00	595.000,00	6.263,16	Bayraktar Emlak Gayrimenkul (216 711 07 77)
Emsal 8	Havuzlu Buik Site	0	2+1	2	83,00	95,00	780.000,00	8.210,53	Eli Gayrimenkul (532 601 20 05)

Villa Emsalleri

Emsal No	Konum/ Proje	Bina Yaşı	Villa Tip	Kat Adedi	Net Alanı (m²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	İdealist Koru	0	3+1	3	149,00	186,00	2.750.000,00	14.784,95	REMAX Eksen (216 642 02 22)
Emsal 2	Akrapol Villaları	10	4+1	2	210,00	230,00	1.750.000,00	7.608,70	Mert Emlak İnşaat (216 711 06 30)
Emsal 3	Boğaziçi Villaları	15	4+2	4	270,00	300,00	2.350.000,00	7.833,33	REMAX Mayıs (216 711 22 99)
Emsal 4	30.06.2022 Teslim Tarihli 10 Bloklu Butik Site	0	3+1	2	115,00	135,00	2.200.000,00	16.296,30	Terzioğlu Emlak İnşaat (216 711 35 82)
Emsal 5	Havulu Güvenlikli Butik Sitede	10	6+2	2	300,00	330,00	3.600.000,00	10.909,09	Özkan Gayrimenkul Danışmanlık (216 415 14 15)
Emsal 6	Havulu Güvenlikli Butik Sitede	0	4+1	2	150	200	2.500.000,00	12.500,00	Coldwell Banker Akın Gayrimenkul (216 484 00 46)

Dükkan Emsalleri

Emsal No	Konum/ Proje	Bina Yaşı	Niteliği	Bölüm Adedi	Kat	Satışa Esas Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Şile/ Çavuş Mah.	0	Depolu Dükkan	2	Bodrum ve Zemin Kat	256,00	3.000.000,00	11.718,75	Kılıç İnşaat (535 082 02 92)
Emsal 2	Şile/ Çavuş Mah.	25	Dükkan	7	1.Normal Kat	300,00	1.950.000,00	6.500,00	Sahibinden (532 242 07 23)
Emsal 3	Şile/ Çavuş Mah. Ana Cadde cepheli	20	Depolu Dükkan	3	Bodrum ve Zemin Kat	105,00	2.250.000,00	21.428,57	Sahibinden (532 253 01 04)
Emsal 4	Şile/ Çavuş Mah. Terminale ve Ana Yola cepheli	15	Dükkan	1	Zemin Kat	85,00	1.850.000,00	21.764,71	May Emlak (532 608 63 85)
Emsal 5	Şile/ Çavuş Mah.	25	Dükkan	1	Kısmen Yol Kotu Altı Zemin Kat	180	1.500.000,00	8.333,33	REMAX Mayıs Şile (216 711 22 99)

Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde İdealist Cadde Etabı, 91 ada 205 parseli üzerinde yer alan konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 8.000,-TL/m² ve ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 8.500,-TL/m² olacağı, İdealist Koru Etabı, 70 ada 82 parsel, üzerinde yer alan konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama satış değerinin 8.000,-TL/m² ve ikiz villa nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 10.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

Ada/Parsel	Ünite	Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	2021 Yılı Birim Değer (TL/m²)
70/82	**Konut**	5.585,50	8.000,00
	Villa	2.231,76	10.000,00
91/205	**Konut**	5.972,23	8.000,00
	Ticaret	2.757,54	8.500,00

- Gerçekleşmiş olan satış verisi de dikkate alınarak projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	**2021**	**2022**	**2023**
Konut	90%	10%	0%
Villa	50%	50%	0%
Dükkân	55%	45%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk pirimi toplamları olup 0,18 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 5,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	**136.895.770**
Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTGO	**22,00%**
Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTG (TL)	**30.117.069**
Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%15)	**4.517.560**
Arsa Değeri (TL)	**25.599.509**

6.4. Pazar Yaklaşımı Yöntemiyle Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır. Bulunan emsaller, büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki "Bina" başlığı altında portföye alınmasında sakınca bulunmayan kat mülkiyeti tesis edilmiş olan 91 ada 205 parsel üzerinde konumlu bağımsız bölümlerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler tablo olarak özetlenmiştir.

Dükkân Emsalleri									
Emsal No	**Konum/ Proje**	**Bina Yaşı**	**Niteliği**	**Bölüm Adedi**	**Kat**	**Satışa Esas Brüt Alanı (m²)**	**Satışa Sunulan Değeri (TL)**	**Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)**	**İlgilisi (İletişim)**
Emsal 1	Şile/ Çavuş Mah.	0	Depolu Dükkân	2	Bodrum ve Zemin Kat	256,00	3.000.000,00	11.718,75	Kılıç İnşaat (535 082 02 92)
Emsal 2	Şile/ Çavuş Mah.	25	Dükkân	7	1.Normal Kat	300,00	1.950.000,00	6.500,00	Sahibinden (532 242 07 23)
Emsal 3	Şile/ Çavuş Mah. Ana Cadde cepheli	20	Depolu Dükkân	3	Bodrum ve Zemin Kat	105,00	2.250.000,00	21.428,57	Sahibinden (532 253 01 04)
Emsal 4	Şile/ Çavuş Mah. Terminale ve Ana Yola cepheli	15	Dükkân	1	Zemin Kat	85,00	1.850.000,00	21.764,71	May Emlak (532 608 63 85)
Emsal 5	Şile/ Çavuş Mah.	25	Dükkân	1	Kısmen Yol Kotu Altı Zemin Kat	180	1.500.000,00	8.333,33	REMAX Mayıs Şile (216 711 22 99)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parsel ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bağımsız bölümlerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu bağımsız bölümün birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu bağımsız bölüme oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Dükkân

Düzeltme Tablosu	Brüt Alanı (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)
Emsal 1	256	3.000.000	11.719	10%	10.546,88	-5%	-15%	-10%	7.382,81
Emsal 2	300	1.950.000	6.500	5%	6.175,00	0%	20%	0%	7.410,00
Emsal 3	105	2.250.000	21.429	10%	19.285,71	-20%	-30%	-10%	7.714,29
Emsal 4	85	1.850.000	21.765	10%	19.588,24	-25%	-25%	-10%	7.835,30
Emsal 5	180	1.500.000	8.333	5%	7.916,66	-15%	15%	0%	7.916,66
								Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**~ 7.650,-**

Düzeltme tablosu B Blok 23 Bağımsız Bölüm için hazırlanmıştır.

Rapora konu 91 ada 205 parsel B Blok 23 no.lu bağımsız bölüm için birim değeri ~ 7.650,-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazların, konum, büyüklük, eklenti depo alanları ve tahsisli alanlarının sağladığı faydalar göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiştir.

Rapor konusu 91 ada 205 parselde konumlu, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"Bina"** başlığı altında bulunan 9 adet taşınmaz için KDV hariç toplam **12.318.600,-TL** değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin değer tablosu rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu İdealist Cadde/Koru Projesi'nin üzerinde konumlandığı Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 25.498.000,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 25.599.509,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **25.498.000,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **61.309.000,-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **25.498.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **136.895.770,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **30.117.069,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 68.500.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 15.070.000,-TL+KDV bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri gelir yaklaşımı yöntemiyle bulunan **30.117.069,-TL** bedel olarak takdir edilmiştir.

Proje bünyesinde, 91 ada 205 parselde konumlu, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"Bina"** başlığı altında bulunan 9 adet taşınmaz için KDV hariç toplam **12.318.600,-TL** değer takdir edilmiştir

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerlerinin hesap edilmiş ve bu değerlerin her biri raporumuz ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

6.5.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İdealist Cadde/Koru Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.5.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.5.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91 Ada 205 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası", 70 ada 82 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "Arsa"dır. Rapor konusu 91 ada 205 parselde konumlu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"Bina"** başlığı altında, 70 ada 82 parselin **"Proje"** başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi sınırlarındaki 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan İdealist Cadde/Koru Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	61.309.000,00	4.017.627,79
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	72.344.620,00	4.740.800,79
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	25.498.000,00	1.670.904,33
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	136.895.770,41	8.970.889,28
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	30.117.069,49	1.973.595,64

- *Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 15,26- TL kullanılmıştır.*
- *Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.*
- *Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.*
- *KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.*
- *Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.*
- *Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.*

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
Kemal AYDIN **(SPK Lisans No:410614)**	**Bülent YAŞAR** **(SPK Lisans No:400343)**	**Dilara SÜRMEN** **(SPK Lisans No:401437)**

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Bağımsız Bölüm Değer Tablosu
- Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri