



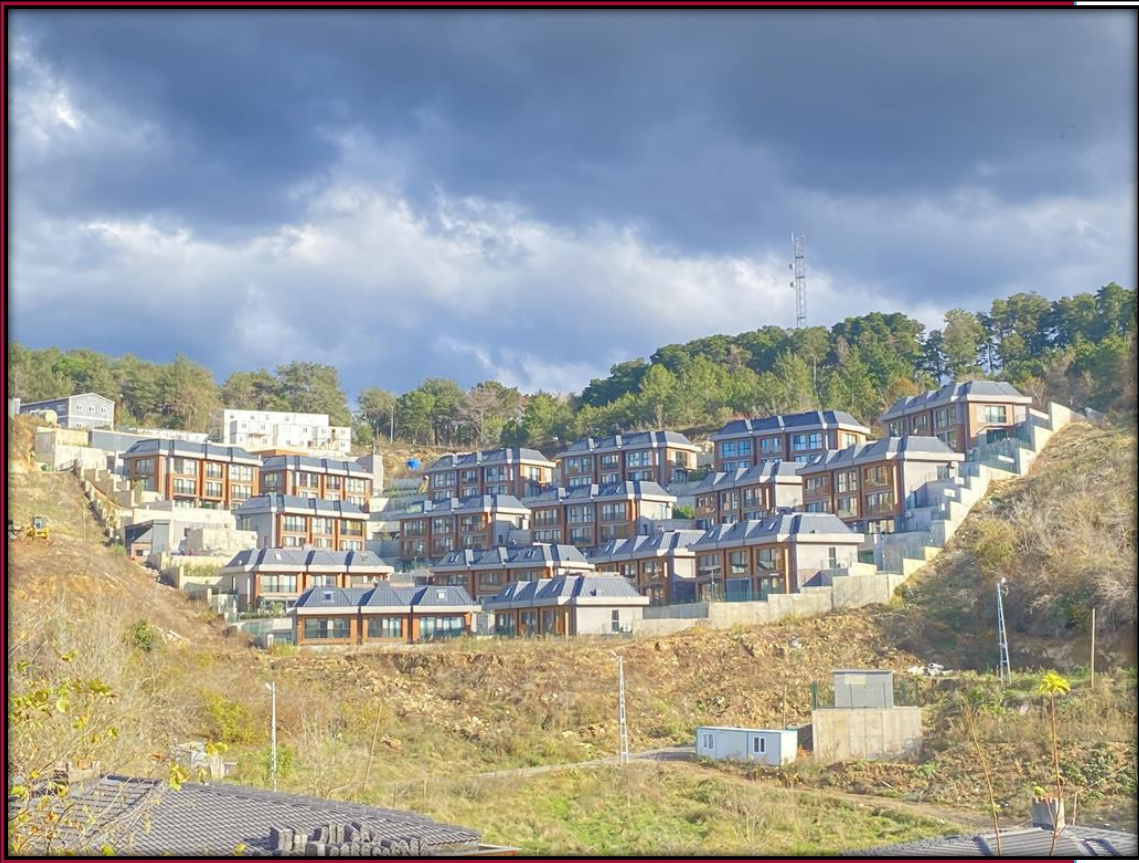
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

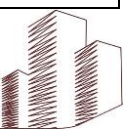


2024.EGYO.34

Aralık, 2024

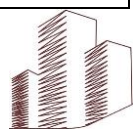


Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.34
Raporun Konusu	İstanbul, Şile, Çavuş, 70 Ada 82 Parsel, C5 Blok, 1 No.lu B.B. ve 91 Ada 205 Parsel A Blok, 22 No.lu B.B., B Blok, 20 No.lu B.B.
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Şile, Çavuş, 70 Ada 82 Parsel, C5 Blok, 1 No.lu B.B. ve 91 Ada 205 Parsel A Blok, 22 No.lu B.B., B Blok, 20 No.lu B.B. olan 3 Adet Bağımsız Bölümün Değer Tespiti
- İş bu rapor, Altmışyedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

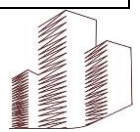


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	11
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	17
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	19
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	20
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	20
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	21
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	23
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	23
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	23

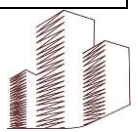


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	27
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	27
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	28
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	28
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	28
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	29
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	29
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	29
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	29
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	29
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	29
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	29
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	29
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	33
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	33
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	33
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	33
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	35
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	35
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	35
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	35
6. SONUÇ	37
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	37
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	37
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	38
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.34 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Çavuş Mahallesi, Kıvrım Sokak, İdealist Koru Sitesi, C5 Blok, No:8/J, D: 1 ile Çavuş Mahallesi, Bayrak Caddesi, A Blok, No:7/A, D:2 ile B Blok, No:7/B, D:20 Şile / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel, C5 Blok, 1 No.lu B.B. ve 91 Ada 205 Parsel A Blok, 22 No.lu B.B., B Blok, No.lu 20 B.B.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	A-22: Asma Katlı Dükkan B-20: Çatı Piyaslı Daire C5-1: Villa
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlardan olan 70 ada 82 parsel mer-i imar planına göre "Tercihli Turizm Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 2 kat, Turizm E:0.50, Konut E:0.40 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 91 ada 205 parsel mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 4 kat ve Hmax: 12.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 33.050.000,00 ₺ (Otuzüçmilyon Ellibin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 37.712.500,00 ₺ (Otuzyedimilyon Yediyüzonikibin Beşyüz Türk Lirası)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar olan 70 Ada 82 Parsel, C5 Blok, 1 B.B. ve 91 Ada 205 Parsel A Blok, 22 B.B., B Blok, 20 B.B. yerinde boştur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



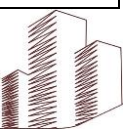
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.34

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.34

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

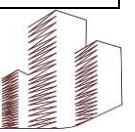
Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel olan "1 Adet 3 Katlı Betonarme Bina ve 6 Adet 2 Katlı Betonarme Bina ve Sosyal Tesis ve Havuz ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm olan "Villa" nitelikli taşınmaz, Çavuş Mahallesi, 91 Ada 205 Parsel olan "6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki A Blok 22 Bağımsız Bölüm olan "Asma Katlı Dükkan" nitelikli taşınmaz ile B Blok 20 Bağımsız Bölüm olan "Çatı Piyesli Daire" nitelikli taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



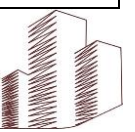
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

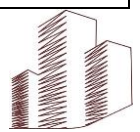
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

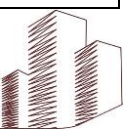
İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel Olan "1 Adet 3 Katlı Betonarme Bina Ve 6 Adet 2 Katlı Betonarme Bina ve Sosyal Tesis ve Havuz ve Arsası" Vasıflı Ana Taşınmazdaki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm Olan "Villa" Vasıflı Gayrimenkul, Çavuş Mahallesi, 91 Ada 205 Parsel Olan "6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" Vasıflı Ana Taşınmazdaki A Blok 22 Bağımsız Bölüm Olan "Asma Katlı Dükkan" Vasıflı Gayrimenkul ile B Blok 20 Bağımsız Bölüm Olan "Çatı Piyesli Daire" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

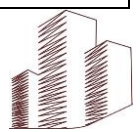


İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz iklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.



İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

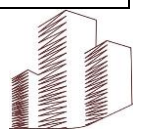
Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmıştır. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmıştır.



Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

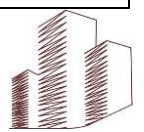
Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozaik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitilmiş nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç,



yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



Şile İlçesi:

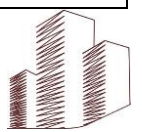
Şile, İstanbul'un kuzeydoğusunda yer alan, doğayla iç içe ve huzurlu yaşam alanları sunan bir ilçedir. Karadeniz kıyısındaki sahil şeridi, doğal güzellikleri ve tarihi dokusuyla Şile, hem İstanbul halkı için bir tatil ve dinlenme noktası hem de yerli ve yabancı turistler için cazip bir destinasyon haline gelmiştir. İlçenin ekonomisi, turizm, balıkçılık ve Şile bezi üretimine dayanmakta olup, son yıllarda turizm sektörüne yapılan yatırımlar ilçenin gelişimine katkı sağlamaktadır. Şile, sahip olduğu kültürel zenginlikler, doğal güzellikler ve sakin yaşam tarzıyla İstanbul'un kozmopolit yapısından uzaklaşmak isteyenlere ideal bir yaşam alanı sunmaya devam etmektedir.

Konumsal Özellikler: Şile, İstanbul'un Karadeniz'e kıyısı olan ilçelerinden biridir ve Anadolu Yakası'nın kuzeydoğusunda yer almaktadır. İlçenin batısında Çekmeköy, güneyinde Pendik ve doğusunda Kocaeli ili bulunur. Doğal yapısı ve geniş kıyı şeridi ile öne çıkan Şile, Karadeniz'in mavi sularıyla çevrili olup plajları, ormanları ve mesire alanlarıyla doğal yaşamdan kopmak istemeyenler için cazip bir destinasyondur. Özellikle yaz aylarında, İstanbul'un şehir merkezinden uzaklaşarak deniz keyfi yaşamak isteyenler için tercih edilen bir bölgedir.

Tarihî Gelişim: Şile'nin tarihî geçmişi, antik çağlara kadar uzanmaktadır. Antik dönemde önemli bir liman şehri olarak gelişen Şile, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde de stratejik bir yerleşim alanı olmuştur. İlçede yer alan Şile Kalesi, Bizans döneminden kalma önemli bir tarihi eserdir ve bölgenin geçmişteki stratejik önemini yansıtır. Osmanlı döneminde de balıkçılık, ticaret ve tarım faaliyetlerinin yoğun olarak yapıldığı Şile, tarih boyunca İstanbul'a yakınlığı nedeniyle birçok medeniyetin izlerini taşımaktadır

Ekonomik Yapı: Şile'nin ekonomisi, daha çok turizm, balıkçılık ve tarım faaliyetlerine dayanmaktadır. İlçe, Karadeniz kıyısındaki konumu sayesinde balıkçılık açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Özellikle yaz aylarında, ilçeye gelen yerli ve yabancı turist sayısında artış yaşanmakta ve bu durum yerel işletmelerin ekonomisine katkı sağlamaktadır. Şile, ayrıca Türkiye'nin ünlü Şile bezi üretimiyle de tanınır; el emeği ile yapılan bu geleneksel kumaş, hem yerli hem de yabancı turistlerin ilgisini çeken bir ekonomik faaliyettir. Tarım alanında ise sebze ve meyve yetiştiriciliği yapılmakta olup, Şile'nin kırsal alanlarında küçük ölçekli tarım faaliyetleri devam etmektedir.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Şile, doğal güzellikleri ve tarihi yapıları ile kültürel açıdan zengin bir ilçedir. Şile Kalesi, Ocaklı Ada, Şile Feneri gibi tarihi yapılar, bölgenin tarihî kimliğini yansıtan önemli eserler arasında yer almaktadır. İlçede her yıl düzenlenen Şile Bezi Kültür ve Sanat Festivali, yerel kültürün tanıtılmasına katkı sağlamakta ve geleneksel el

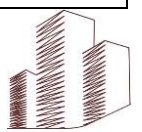
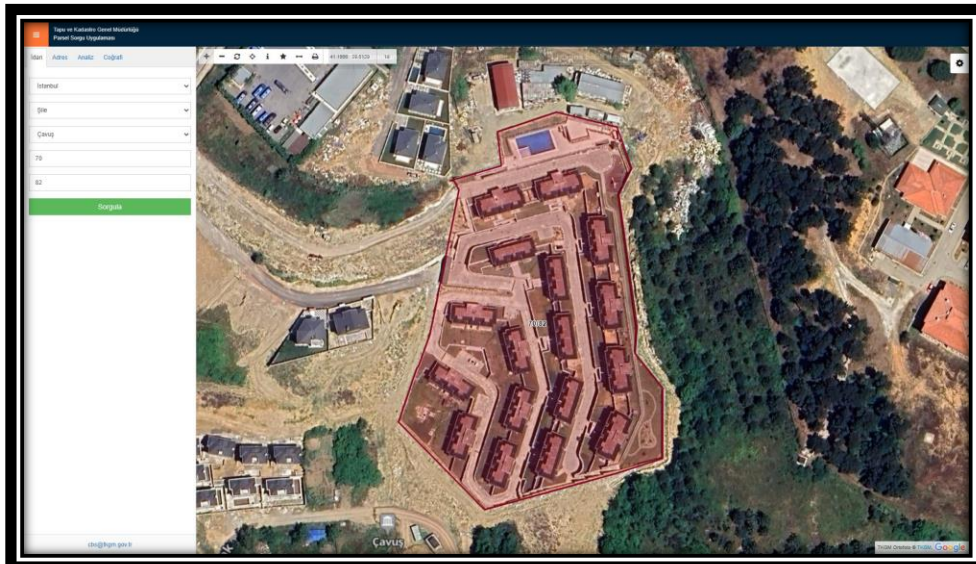
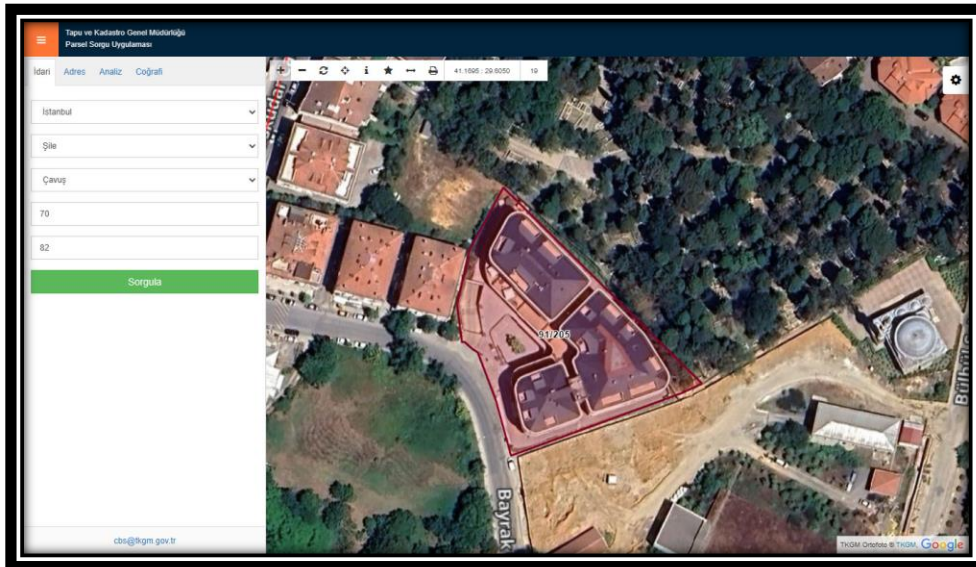


sanatlarını canlandırmaktadır. Şile'nin sahil kasabası kimliği, ilçede daha rahat bir yaşam tarzının hâkim olmasını sağlarken, burada yaşayan halkın misafirperverliği ve geleneksel kültürü, ziyaretçilere sıcak bir karşılama sunmaktadır. İlçede yer alan doğa parkları, yürüyüş parkurları ve kamp alanları, doğa ile iç içe zaman geçirmek isteyenlere farklı seçenekler sunmaktadır.

Demografik Özellikler: Şile'nin nüfusu, İstanbul'un diğer ilçelerine kıyasla daha az yoğun olup, ilçede kırsal ve kent kültürü iç içe geçmiş durumdadır. İlçenin kırsal mahallelerinde, geleneksel yaşam tarzı hâkimken, şehir merkezine yakın alanlarda daha modern bir yaşam tarzı görülmektedir. Şile, yaz aylarında yoğun göç alarak nüfus artışı yaşamaktadır, bu da özellikle turizm sezonunda yerel ekonomiyi canlandırmaktadır. İlçenin sakin ve doğal yapısı, Şile'yi daha çok huzurlu bir yaşam sürmek isteyenler için cazip hale getirmekte ve son yıllarda Şile'ye yerleşenlerin sayısında artış gözlenmektedir.

Ulaşım ve Altyapı: Şile, İstanbul'un şehir merkezine uzak bir konumda yer alsa da kara yolu ulaşımı ile İstanbul'a bağlanmaktadır. Şile Yolu olarak bilinen D020 kara yolu, ilçeyi İstanbul'un merkezine bağlayan ana ulaşım arteridir. Şile'de turizmin gelişmesiyle birlikte, altyapı projelerine yapılan yatırımlar artmış ve ilçenin su, kanalizasyon ve elektrik altyapısı modernize edilmiştir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel olan “1 Adet 3 Katlı Betonarme Bina ve 6 Adet 2 Katlı Betonarme Bina ve Sosyal Tesis ve Havuz ve Arsası” vasıflı ana taşınmazdaki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm olan “Villa” nitelikli taşınmaz, Çavuş Mahallesi, 91 Ada 205 Parsel olan “6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı ana taşınmazdaki A Blok 22 Bağımsız Bölüm olan “Asma Katlı Dükkan” nitelikli taşınmaz ile B Blok 20 Bağımsız Bölüm olan “Çatı Piyesli Daire” nitelikli taşınmazdır. İstanbul'un Şile ilçesinde yer alan İdealist Cadde Sitesi ve Koru Sitesi, doğa ile iç içe bir yaşam arayanlar için cazip seçenekler sunan modern konut projeleridir. Her iki site de, sakinlerine huzurlu bir yaşam ortamı sağlamak amacıyla tasarlanmış olup, aynı zamanda şehir hayatının gürültüsünden uzaklaşmak isteyenler için ideal birer seçenek oluşturur. İdealist Cadde Sitesi, Şile'nin merkezine yakın bir konumda yer alırken, modern ve estetik mimarisiyle dikkat çeker. Site, sakinlerine çeşitli sosyal olanaklar sunar. Bu olanaklar arasında yüzme havuzları, spor salonları, çocuk oyun alanları ve yürüyüş parkurları gibi imkanlar bulunmaktadır. Ayrıca, geniş peyzaj alanları ve yeşil alanlar, site sakinlerinin doğa ile iç içe olmasına olanak tanır.

İdealist Cadde Sitesi, konforlu yaşam alanları, güvenlik önlemleri ve sosyal imkanlarıyla sakinlerine lüks bir yaşam sunarken, aynı zamanda Şile'nin doğal güzelliklerinden faydalanmalarına da olanak verir. Koru Sitesi ise daha fazla doğa odaklı bir yaşam sunan, sakinlerine sakin ve huzurlu bir atmosfer vaat eden bir projedir. Orman manzaralı konutları ve geniş ağaçlarla çevrili yolları ile öne çıkar.

Koru Sitesi, sakinlerine doğal bir yaşam tarzı sunarken, aynı zamanda güvenli bir çevre sağlayarak modern yaşamın gereklerini yerine getirmektedir. Site, güvenlik, spor salonları, çocuklar için oyun alanları ve sosyal alanlarla donatılmıştır. Ayrıca, geniş yeşil alanlar ve doğa yürüyüş yolları, sakinlerine doğayla bütünleşmiş bir yaşam deneyimi sunar. Her iki site de, İstanbul'un yoğun yaşamından uzaklaşmak isteyen ancak şehir merkezine yakın kalmak isteyenler için mükemmel tercihlerdir. Şile'nin doğal güzellikleriyle çevrili olan bu siteler, sakinlerine hem doğayla iç içe olma hem de modern yaşamın konforundan faydalanma imkanı sunar.

Koru ve İdealist Cadde Siteleri, sakinlerine güvenli, konforlu ve doğayla uyumlu bir yaşam alanı sağlayarak, Şile'deki en gözde konut projelerinden bazıları olmayı başarmaktadır.

3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul; 14.932,93 m² yüzölçümüne sahip 70 ada, 82 parsel üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrıık nizamda inşa edilmiş 17 adet bloktan (A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5 ve C6) meydana gelmiştir. A tipi ile B tipi bloklar daire blokları ile C tipi bloklar villadır.

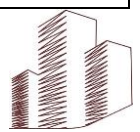
C5 Blok; 1 bodrum + zemin kat + 1 normal kat olarak inşa edilmiştir. C5 Bloğun zemin katında 2 adet villa olmak üzere taşınmazların konumlandığı binada toplam 2 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm; Değerleme konusu taşınmaz “Villa” nitelikli olup, projesine göre brüt 185,98 m² alana ve 192,00 m² alanlı bahçe tahsisine sahiptir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul; 3.521,69 m² yüzölçümüne sahip 91 ada, 205 parsel üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrıık nizamda inşa edilmiş 3 adet bloktan (A, B ve C) meydana gelmiştir.

A Blok 22 Bağımsız Bölüm; Değerleme konusu taşınmaz “Asma Katlı Dükkan” nitelikli olup, projesine göre toplam brüt 202,26 m² alana sahiptir. Taşınmazın zemin katı projesine göre brüt 157,02 m² alana sahip olup, asma katı projesine göre brüt 45,24 m² alana sahiptir.

B Blok 20 Bağımsız Bölüm; Değerleme konusu taşınmaz “Çatı Piyesli Daire” nitelikli olup, projesine göre toplam brüt 294,10 m² alana sahiptir.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ													
İL	İstanbul												
İLÇE	Şile												
MAHALLE	Çavuş												
MEVKİİ	-												
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.												
HİSSE PAY/PAYDA	1/1												
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	BLOK	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAY/PAYDA	CİLT	SAHİFE	TARİH	YEVMIYE
1	130278978	70	82	14.932,93 m ²	C5	Zemin	Villa	1	8002/273560	64	6303	25.09.2023	21797
2	113058095	91	205	3.521,69 m ²	A	Zemin	Asma Katlı Dükkan	22	1262/34116	57	5625	9.02.2021	1979
3	113058069				B	3	Çatı Piyesli Daire	20	886/34116	58	5649		

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Şile Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Şile Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Şile Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

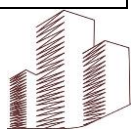
Şile Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmazlardan A Bloğa ait 28.12.2020 tarihli ve Y23348DD73D13 sayılı "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmazlardan B Bloğa ait 28.12.2020 tarihli ve Y233479078673 sayılı "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmazlardan C5 Bloğa ait 17.08.2024 tarihli ve Y2234A4BB692E sayılı "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

70 ADA 82 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI											
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7476	A-1	6	0	6	3	546,30 m ²
2	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7481	A-2	6	0	6	3	546,30 m ²
3	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7482	A-3	6	0	6	3	546,30 m ²
4	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7483	A-4	6	0	6	3	546,30 m ²
5	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7484	A-5	6	0	6	3	546,30 m ²
6	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7485	A-6	6	0	6	3	546,30 m ²
7	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7486	B-1	4	0	4	3	452,44 m ²
8	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7487	B-2	4	0	4	3	452,44 m ²
9	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7488	B-3	4	0	4	3	452,44 m ²
10	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7489	B-4	4	0	4	3	452,44 m ²
11	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7490	B-5	4	0	4	3	452,44 m ²
12	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7491	C-1	2	0	2	2	396,43 m ²
13	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7492	C-2	2	0	2	2	356,60 m ²
14	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7493	C-3	2	0	2	2	356,60 m ²
15	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7494	C-4	2	0	2	2	356,60 m ²
16	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7495	C-5	2	0	2	2	356,60 m ²
17	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7496	C-6	2	0	2	2	356,60 m ²
18	70	82	YENİ YAPI RUHSATI	24.06.2020	7497	SOSYAL TESİS	0	1	1	1	687,34 m ²



70 ADA 82 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5446	A-1	6	0	6	3	546,30 m ²
2	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5447	A-2	6	0	6	3	546,30 m ²
3	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5448	A-3	6	0	6	3	546,30 m ²
4	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5449	A-4	6	0	6	3	546,30 m ²
5	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5450	A-5	6	0	6	3	546,30 m ²
6	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5451	A-6	6	0	6	3	546,30 m ²
7	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5452	B-1	4	0	4	3	452,44 m ²
8	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5453	B-2	4	0	4	3	452,44 m ²
9	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5454	B-3	4	0	4	3	452,44 m ²
10	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5455	B-4	4	0	4	3	452,44 m ²
11	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5456	B-5	4	0	4	3	452,44 m ²
12	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5457	C-1	2	0	2	2	396,43 m ²
13	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5458	C-2	2	0	2	2	356,60 m ²
14	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5459	C-3	2	0	2	2	356,60 m ²
15	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5460	C-4	2	0	2	2	356,60 m ²
16	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5461	C-5	2	0	2	2	356,60 m ²
17	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	10.01.2024	5462	C-6	2	0	2	2	356,60 m ²
18	70	82	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	2.02.2024	5533	SOSYAL TESİS	0	1	1	1	687,34 m ²

91 ADA 205 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	91	205	YENİ YAPI RUHSATI	13.07.2018	6902	A	15	5	20	6	5.272,35 m ²
2	91	205	YENİ YAPI RUHSATI	13.07.2018	6903	B	21	4	25	6	6.094,96 m ²
3	91	205	YENİ YAPI RUHSATI	13.07.2018	6904	C	9	4	13	6	3.003,74 m ²

91 ADA 205 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI

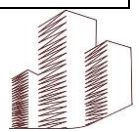
SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	91	205	TADİLAT	31.12.2019	7306	A	18	8	26	6	5.102,99 m ²
2	91	205	TADİLAT	31.12.2019	7307	B	22	6	28	6	5.946,82 m ²
3	91	205	TADİLAT	31.12.2019	7308	C	11	4	15	6	3.008,65 m ²

91 ADA 205 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

SIRA NO	ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI
1	91	205	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	17.09.2021	4180	A	18	8	26	6	5.102,99 m ²
2	91	205	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	17.09.2021	4179	B	22	6	28	6	5.946,82 m ²
3	91	205	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	17.09.2021	4178	C	11	4	15	6	3.008,65 m ²

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

08.10.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar olan Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel olan “1 Adet 3 Katlı Betonarme Bina ve 6 Adet 2 Katlı Betonarme Bina ve Sosyal Tesis ve Havuz ve Arsası” vasıflı ana taşınmazdaki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm olan “Villa” nitelikli taşınmaz, Çavuş Mahallesi, 91 Ada 205 Parsel olan “6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı ana taşınmazdaki A Blok 22 Bağımsız Bölüm olan “Asma Katlı Dükkan” nitelikli taşınmaz ile B Blok 20 Bağımsız Bölüm olan “Çatı Piyesli Daire” nitelikli taşınmaz kullanılmamaktadır. Mevcut durumda nitelikleriyle uyumludur.



3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda yerinde boştur. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazlardan;

-70 ada 82 parseldeki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm 25.09.2023 tarih 21797 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle tescil olmuştur.

-91 ada 205 parseldeki A Blok 22 Bağımsız Bölüm ile B Blok 20 Bağımsız Bölüm 09.02.2021 tarih 1979 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle tescil olmuştur.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde

- Taşınmazlardan 91 ada 205 parseldeki A Blok 22 Bağımsız Bölüm ile B Blok 20 Bağımsız Bölümlerin Yönetim Planı Değişikliği 01.02.2022 tarihlidir. (01.02.2022 - 1749)
- Taşınmazlardan 70 ada 82 parseldeki C5 Blok 1 Bağımsız Bölümün Yönetim Planı 15.09.2023 tarihlidir. (25.09.2023 - 21797)
- Taşınmazlardan 70 ada 82 parseldeki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm üzerinde ".... KM ne Çevrilmiştir. " beyanı bulunmaktadır. (27.09.2024 - 22277)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

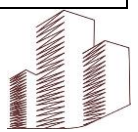
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Şile Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazlardan 70 ada 82 parsel mer-i imar planına göre "Tercihli Turizm Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 2 kat, Turizm E:0.50, Konut E:0.40 ve Hmax: 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 91 ada 205 parsel mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 4 kat ve Hmax: 12.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:
Şile Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

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

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

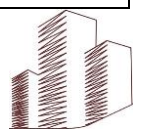
"d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları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

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazların mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmazlardan 70 ada 82 parselin yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazın üzerindeki projeye ait yapı denetim firması DELTA ART YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 91 ada 205 parselin yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için



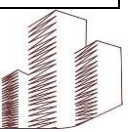
proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazın üzerindeki projeye ait yapı denetim firması KENTSEL YAPI DENETİM HİZMETLERİ TİC. LTD. ŞTİ. olduğu belirlenmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 70 ada 82 parselde ve 91 ada 205 parselde kat irtifakı kurulmuş olup, gerekli izinler sonrasında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazlardan 70 Ada 82 Parseldeki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm olan “Villa” nitelikli, 91 Ada 205 Parseldeki A Blok 22 Bağımsız Bölüm olan “Asma Katlı Dükkan” nitelikli taşınmaz ile B Blok 20 Bağımsız Bölüm olan “Çatı Piyaslı Daire” nitelikli taşınmazdır. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölüme yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

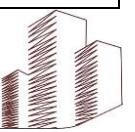
Değerleme konusu taşınmazlar olan 70 Ada 82 Parseldeki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm olan “Villa” nitelikli, 91 Ada 205 Parseldeki A Blok 22 Bağımsız Bölüm olan “Asma Katlı Dükkan” nitelikli taşınmaz ile B Blok 20 Bağımsız Bölüm olan “Çatı Piyaslı Daire” nitelikli taşınmaz yerinde boştur. Taşınmazlar herhangi bir sözleşmeye konu değildir.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 Ada 82 Parsel olan “1 Adet 3 Katlı Betonarme Bina ve 6 Adet 2 Katlı Betonarme Bina ve Sosyal Tesis ve Havuz ve Arsası” vasıflı ana taşınmazdaki C5 Blok 1 Bağımsız Bölüm olan “Villa” nitelikli taşınmaz, Çavuş Mahallesi, 91 Ada 205 Parsel olan “6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı ana taşınmazdaki A Blok 22 Bağımsız Bölüm olan “Asma Katlı Dükkan” nitelikli taşınmaz ile B Blok 20 Bağımsız Bölüm olan “Çatı Piyesli Daire” nitelikli taşınmazdır.

İstanbul’un Şile ilçesinde yer alan İdealist Cadde Sitesi ve Kuru Sitesi, doğa ile iç içe bir yaşam arayanlar için mükemmel fırsatlar sunan konut projeleridir. Hem sakinlerine sundukları sosyal olanaklar hem de doğal güzellikleri ile dikkat çeken bu iki site, İstanbul’un gürültüsünden uzaklaşmak isteyenler için ideal yaşam alanları oluşturmaktadır. Şile’nin doğal yapısı ve denizle olan yakınlığı, bu projeleri cazip kılmakta; sakinlerine hem huzurlu bir yaşam hem de şehre yakınlık sağlamaktadır.

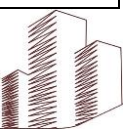
İdealist Cadde Sitesi, modern mimarisiyle göz kamaştırırken, Şile’nin merkezine yakın bir noktada yer alır. Site, sakinlerine yüksek yaşam standartları sunmak amacıyla tasarlanmış olup, her türlü ihtiyaca uygun sosyal olanaklar ve geniş yeşil alanlar sunar. İdealist Cadde Sitesi’nde, açık hava yüzme havuzlarından, spor salonlarına, çocuklar için oyun alanlarından yürüyüş parkurlarına kadar çok sayıda imkan bulunmaktadır. Bu sosyal olanaklar, sakinlerinin günlük yaşamlarını daha konforlu ve keyifli hale getirirken, çevre düzenlemeleri de doğa ile uyumlu bir yaşam tarzı sunar. Ayrıca site, güvenlik açısından da üst düzey önlemlerle donatılmış olup, sakinlerine 7/24 güvenli bir yaşam alanı sağlar.

İdealist Cadde Sitesi, özellikle şehir merkezine yakınlık arayan, ancak doğa ile iç içe olmayı tercih eden aileler için ideal bir yerleşim alanıdır. Şile’nin doğal güzellikleriyle çevrili bu site, sakinlerine hem doğanın tadını çıkarma hem de modern yaşamın sunduğu tüm imkanlardan faydalanma fırsatı tanır. Sitenin sunduğu yeşil alanlar ve geniş peyzaj düzenlemeleri, site sakinlerinin doğayla iç içe olmasına olanak verir. Şile’nin ormanlık alanlarına ve denize yakınlığı, siteye ayrı bir değer katmaktadır.

Kuru Sitesi ise, doğayla uyumlu yapısı ve sakinlerine sunduğu huzurlu yaşam alanları ile dikkat çeker. Orman manzaralı konutlar ve geniş yeşil alanlar, siteyi çevreleyen doğanın bir parçasıymış gibi hissettirir. Kuru Sitesi, sakinlerine sakin ve huzurlu bir atmosfer sunmak için tasarlanmış olup, burada yaşayanlar günlük streslerden uzak, dingin bir yaşam sürebilirler. Kuru Sitesi, özellikle doğa ile iç içe bir yaşam arayanlar için son derece cazip bir seçenek olup, sakinlerine ormanla çevrili bir yaşam alanı sunar. Site, güvenlik önlemleri açısından oldukça titiz olup, sakinlerine 7/24 güvenli bir ortam sağlar.

Kuru Sitesi’nin sunduğu sosyal imkanlar, sakinlerinin yaşam kalitesini artırmak için titizlikle seçilmiştir. Çocuklar için oyun alanları, spor salonları, yürüyüş parkurları ve sosyal tesisler gibi olanaklar, burada yaşayanların sosyal açıdan aktif kalmalarını sağlar. Ayrıca, geniş yeşil alanlar ve doğal yürüyüş yolları, sakinlerinin doğayla bütünleşmiş bir yaşam tarzı benimsemelerine olanak tanır. Orman manzarası ve doğal çevre, Kuru Sitesi’nin sakinlerine günün her saatinde huzur verici bir atmosfer sunar.

Her iki site de, Şile’nin doğal güzellikleriyle çevrili olup, sakinlerine modern yaşamın konforundan ödün vermeden doğayla iç içe olma fırsatı sunar. Şile’nin hem şehir merkezine yakınlığı hem de doğal yapısı, bu projeleri cazip kılmaktadır. İdealist Cadde Sitesi ve Kuru Sitesi, farklı yaşam tarzlarına hitap eden projeler olup, sakinlerine güvenli, konforlu ve huzurlu bir yaşam imkanı tanımaktadır. Şile’deki bu projeler, doğayla iç içe olmak isteyenler için ideal bir yaşam alanı sunarken, aynı zamanda İstanbul’un gürültüsünden uzaklaşmak isteyen aileler için de mükemmel bir seçimdir. Hem modern imkanlar hem de doğayla uyumlu yapılarıyla, İdealist Cadde Sitesi ve Kuru Sitesi, Şile’nin en gözde konut projelerinden bazıları olmayı başarmaktadır.



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

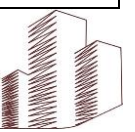
Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrılmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan



savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

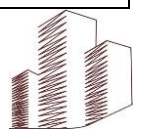
Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5



puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

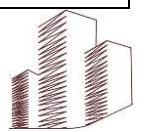
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.



2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	A-B: 2018 C: 2020	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☒	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

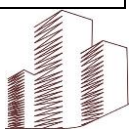
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: A-B Blok; 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat + Çatı Kat : C5 Blok; 1 Bodrum Kat + Zemin Kat
Yapı Sınıfı	: 4/A



Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: A-B: 6 C: 4
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların tercih edilen bölgede yer alması
- Plazalar bölgesine yakın olması
- İskan almış olması

Olumsuz Etkenler:

- Alıcı kitlesinin kısıtlı olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

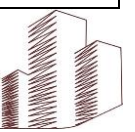
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.



4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmes bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

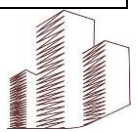
Konu taşınmazlar için imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

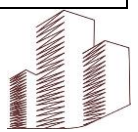
Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri



değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

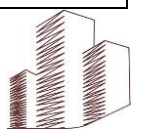
KONUT EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Remax Anka - Şile	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, binanın 3. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 115 m² brüt kullanım alanlı, dubleks mesken 6.950.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.950.000 ₺	115,00 m²	60.434,78 ₺/m²
	0 (554) 330 64 03				
2	Sun İnşaat ve Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, binanın 3. normal katında yer alan, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 100 m² brüt kullanım alanlı mesken 7.000.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	7.000.000 ₺	100,00 m²	70.000,00 ₺/m²
	0 (532) 671 14 15				
3	Filiz Gayrimenkul İnşaat	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, binanın 3. normal katında yer alan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 100 m² brüt kullanım alanlı mesken 6.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.500.000 ₺	100,00 m²	65.000,00 ₺/m²
	0 (539) 714 85 06				
4	Şile Ali Baba Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, binanın bahçe katında yer alan, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 75 m² brüt kullanım alanlı mesken 3.950.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	3.950.000 ₺	75,00 m²	52.666,67 ₺/m²
	0 (554) 992 31 12				
5	Gç Çelik Yapı Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, binanın 6. normal katında yer alan, 3+2 kullanım tertibinde, yaklaşık 175 m² brüt kullanım alanlı, dubleks mesken 10.750.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	10.750.000 ₺	175,00 m²	61.428,57 ₺/m²
	0 (505) 002 80 80				
6	Turyap Şile Işıklar Temsilciliği	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, binanın 2. normal katında yer alan, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 80 m² brüt kullanım alanlı mesken 4.600.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	4.600.000 ₺	80,00 m²	57.500,00 ₺/m²
	0 (546) 274 34 34				

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Anka - Şile	Sun İnşaat ve Gayrimenkul	Filiz Gayrimenkul İnşaat	Şile Ali Baba Emlak	Gç Çelik Yapı Gayrimenkul	Turyap Şile Işıklar Temsilciliği
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (554) 330 64 03	0 (532) 671 14 15	0 (539) 714 85 06	0 (554) 992 31 12	0 (505) 002 80 80	0 (546) 274 34 34
DAİRE TİPİ	3+1	2+1	3+1	2+1	3+2	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	6.950.000 ₺	7.000.000 ₺	6.500.000 ₺	3.950.000 ₺	10.750.000 ₺	4.600.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	6.255.000 ₺	6.300.000 ₺	5.850.000 ₺	3.555.000 ₺	9.675.000 ₺	4.140.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	115,00 m²	100,00 m²	100,00 m²	75,00 m²	175,00 m²	80,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	54.391,30 ₺/m²	63.000,00 ₺/m²	58.500,00 ₺/m²	47.400,00 ₺/m²	55.285,71 ₺/m²	51.750,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	-15%	-20%	-15%	-20%	-20%	-20%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	ESKİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	10%	0%	0%
KAT DURUMU	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT
KAT DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
KONUM DURUMU	BENZER	İYİ	İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	-15%	-5%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-25%	-45%	-30%	-20%	-30%	-30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	40.793,48 ₺/m²	34.650,00 ₺/m²	40.950,00 ₺/m²	37.920,00 ₺/m²	38.700,00 ₺/m²	36.225,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	38.206,41 ₺/m²					



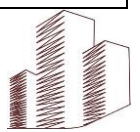
VİLLA EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRALIK FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Remax Anka - Şile	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, İdealist Kuru Sitesinde bulunan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 200 m² brüt kullanım alanlı villa 17.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	17.500.000 ₺	200,00 m²	87.500,00 ₺/m²
	0 (554) 330 64 03				
2	Remax Anka - Şile	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Silence Villaları Sitesinde bulunan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 220 m² brüt kullanım alanlı villa 18.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	18.500.000 ₺	220,00 m²	84.090,91 ₺/m²
	0 (554) 330 64 03				
3	Man Gayrimenkul & M11 Proje Yönetim	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Esa Villaları Sitesinde bulunan, 5+2 kullanım tertibinde, yaklaşık 350 m² brüt kullanım alanlı villa 25.000.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	25.000.000 ₺	350,00 m²	71.428,57 ₺/m²
	0 (530) 428 33 40				
4	Aqua Gold Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Esa Villaları Sitesinde bulunan, 5+2 kullanım tertibinde, yaklaşık 330 m² brüt kullanım alanlı villa 20.000.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000.000 ₺	330,00 m²	60.606,06 ₺/m²
	0 (533) 284 01 89				
5	Çekmeköy Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan, 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 180 m² brüt kullanım alanlı villa 15.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	15.500.000 ₺	180,00 m²	86.111,11 ₺/m²
	0 (532) 393 66 13				
6	New Life Gayrimenkul Şile	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, site içerisinde bulunan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 160 m² brüt kullanım alanlı villa 13.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	13.500.000 ₺	160,00 m²	84.375,00 ₺/m²
	0 (541) 328 68 87				

VİLLA EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Anka - Şile	Remax Anka - Şile	Man Gayrimenkul & M11 Proje Yönetim	Aqua Gold Gayrimenkul	Çekmeköy Gayrimenkul	New Life Gayrimenkul Şile
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (554) 330 64 03	0 (554) 330 64 03	0 (530) 428 33 40	0 (533) 284 01 89	0 (532) 393 66 13	0 (541) 328 68 87
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	5+2	5+2	4+1	3+1
KİRALIK FİYATI (₺)	17.500.000 ₺	18.500.000 ₺	25.000.000 ₺	20.000.000 ₺	15.500.000 ₺	13.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	15.750.000 ₺	16.650.000 ₺	22.500.000 ₺	18.000.000 ₺	13.950.000 ₺	12.150.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	200,00 m²	220,00 m²	350,00 m²	330,00 m²	180,00 m²	160,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	78.750,00 ₺/m²	75.681,82 ₺/m²	64.285,71 ₺/m²	54.545,45 ₺/m²	77.500,00 ₺/m²	75.937,50 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMEŞİ	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	ESKİ	ESKİ	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMEŞİ	0%	0%	20%	20%	0%	0%
KAT DURUMU	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT	GİRİŞ KAT
KAT DÜZELTMEŞİ	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-20%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMEŞİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-55%	-55%	-35%	-35%	-55%	-50%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	35.437,50 ₺/m²	34.056,82 ₺/m²	41.785,71 ₺/m²	35.454,55 ₺/m²	34.875,00 ₺/m²	37.968,75 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	36.596,39 ₺/m²					



DÜKKAN EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Remax Anka - Şile	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 90 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 7.950.000,- TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	7.950.000 ₺	90,00 m²	88.333,33 ₺/m²
	0 (554) 330 64 03				
2	Cyk Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 30 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 2.850.000,- TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	2.850.000 ₺	30,00 m²	95.000,00 ₺/m²
	0 (544) 679 34 58				
3	Remax Anka - Şile	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 100 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 7.850.000,- TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	7.850.000 ₺	100,00 m²	78.500,00 ₺/m²
	0 (532) 172 76 76				
4	Deniz Emlak	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 95 m² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 9.750.000,- TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	9.750.000 ₺	95,00 m²	102.631,58 ₺/m²
	0 (533) 227 27 11				
5	Bayraktar Emlak - Gayrimenkul / Şile	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 100 m² bodrum, 250 m² zemin olup toplamda brüt 350 m² dükkan 25.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 270 m² brüt alandan oluşmaktadır.	25.000.000 ₺	350,00 m²	71.428,57 ₺/m²
	0 (505) 088 86 69				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU					
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Anka - Şile	Cyk Gayrimenkul	Remax Anka - Şile	Deniz Emlak	Bayraktar Emlak - Gayrimenkul / Şile
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (554) 330 64 03	0 (544) 679 34 58	0 (532) 172 76 76	0 (533) 227 27 11	0 (505) 088 86 69
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	DEPOLU
SATIŞ FİYATI (₺)	7.950.000 ₺	2.850.000 ₺	7.850.000 ₺	9.750.000 ₺	25.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	7.155.000 ₺	2.565.000 ₺	7.065.000 ₺	8.775.000 ₺	22.500.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	90,00 m²	30,00 m²	100,00 m²	95,00 m²	350,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	100,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	90,00 m²	30,00 m²	100,00 m²	95,00 m²	250,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	90 m²	30 m²	100 m²	95 m²	270 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	79.500,00 ₺/m²	85.500,00 ₺/m²	70.650,00 ₺/m²	92.368,42 ₺/m²	83.333,33 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	-5%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	SOKAK CEPHE	BULVAR CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	0%	10%	-5%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-20%	-25%	-10%	-25%	-20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	63.600,00 ₺/m²	64.125,00 ₺/m²	63.585,00 ₺/m²	69.276,32 ₺/m²	66.666,67 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	65.450,60 ₺/m²				



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır. Hesap detayı ektedir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

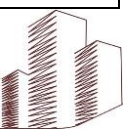
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazların yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40 ile %55 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %50 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazların büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmazlar, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazların konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazların özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.



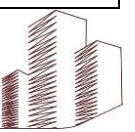
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde izin belgeleri alınmış yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama tamamlanmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

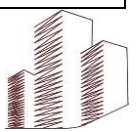
"a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. "

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

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

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

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazların mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

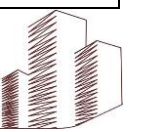


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ**6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Şile Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara;

HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV HARİÇ DEĞER
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN MEVCUT DURUMUYLA	33.050.000,00 ₺	150.748,28 ₺	33.050.000,00 ₺

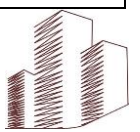
İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara;

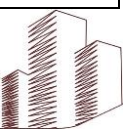
HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	TOPLAM KİRA DEĞERİ	KİRA GELİRİNE KDV HARİÇ DEĞER
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN MEVCUT DURUMUYLA	37.712.500,00 ₺	150.748,28 ₺	33.050.000,00 ₺



6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 67 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

