



İDEALİST CADDE VE İDEALİST KORU PROJELERİN DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-096

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname.....	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar.....	v
1. RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	3
2.4. İşin Kapsamı.....	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm.....	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	6
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri.....	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	9
3.3.3 Konut Kredisiz Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi	10
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	11
3.4.1 İstanbul İli	11
3.1.1 Şile İlçesi.....	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	16
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	16



4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	18
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	18
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	18
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .	19
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	19
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	19
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	19
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	19
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	21
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	21
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı.....	21
4.17.	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	21
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	22
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
5.1.	Pazar Yaklaşımı	22
5.2.	Gelir Yaklaşımı.....	22
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	23
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
6.1.	Değerleme Yöntemleri	23
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	23
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller.....	24

6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	31
6.4.	Maliyet Yöntemi.....	31
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	32
6.5.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	32
6.5.1.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti.....	32
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	34
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	34
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	34
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	34
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	34
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	34
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	35
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
9.	SONUÇ	36
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
9.2.	Nihai Değer Takdiri	37
	EKLER.....	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	26.12.2023 / EMLKKNT-2023-096
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	15.12.2023
Taşınmazın Adresi	70 ada 82 parsel; Çavuş Mah., 34980 Şile/İstanbul 91 ada 205 parsel; Çavuş Mah. Bayrak Cad. No: 7 Şile/İstanbul
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 ada 82 parsel no.lu arsa ve 91 ada 205 parsel no.lu 6 katlı betonarme bina ve arsası
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İmar Durumu	70 ada 82 parsel; “Tercihli Turizm Alanı” KAKS; Turizm: 0,50, Konut: 0,40, Hmax: 2 kat, 91 ada 205 parsel; “Ticaret+Konut”, Hmax: 4 kat
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	584.476.990,80-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	701.372.388,96-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	818.914.512,44-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	180.161.192,74-TL
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	132.349.450,00-TL
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	80.123.800,00-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 26.12.2023 tarihli, 096 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 15.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 ada 82 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki değeri, parsel üzerinde geliştirilen projenin yerine getirilmesi durumundaki değeri ve 91 ada 205 parsel üzerinde tamamlanmış "İdealist Cadde" isimli projenin Türk Lirası cinsinden piyasa değeri tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde 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.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 ada 82 parsel numaralı taşınmazın değerleme tarihindeki değeri, parsel üzerinde geliştirilen projenin yerine getirilmesi durumundaki değeri ve 91 ada 205 parsel üzerinde tamamlanmış “İdealist Cadde” isimli projenin Türk Lirası cinsinden piyasa değeri tespitine yönelik değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 ada 82 parsel numaralı taşınmazın değerleme tarihindeki değeri, parsel üzerinde geliştirilen projenin yerine getirilmesi durumundaki değeri ve 91 ada 205 parsel üzerinde tamamlanmış “İdealist Cadde” isimli projenin Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

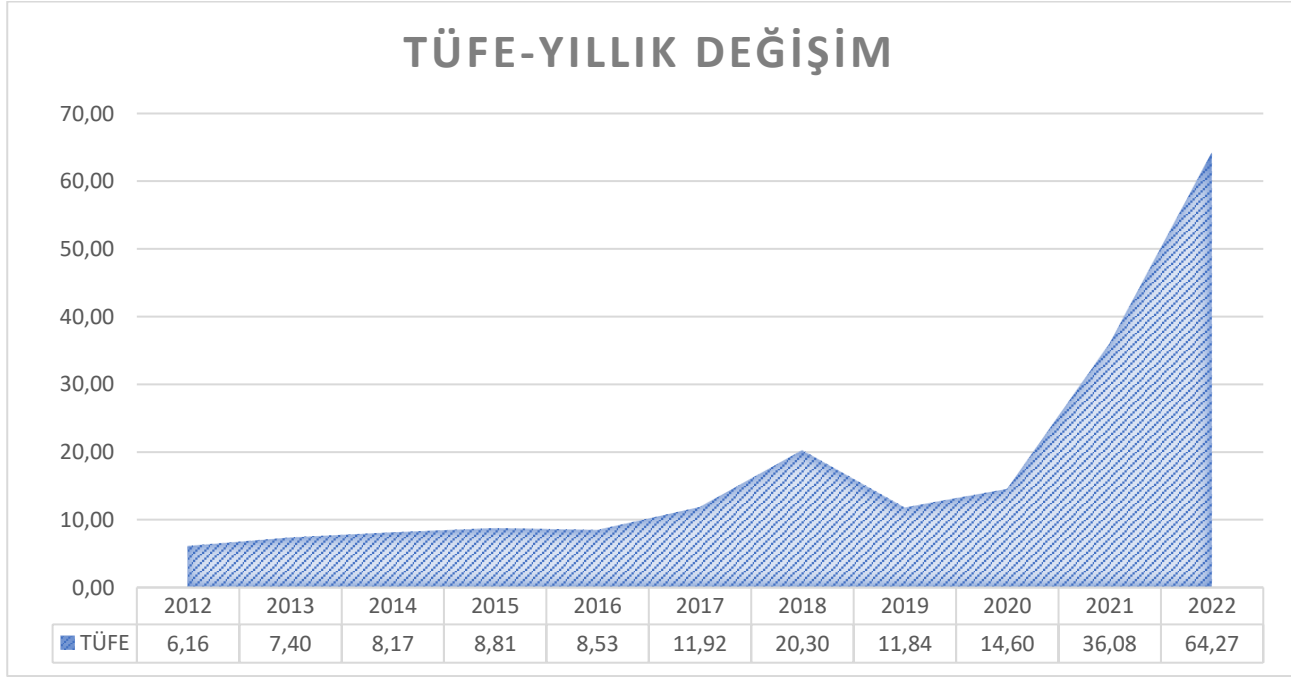
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel

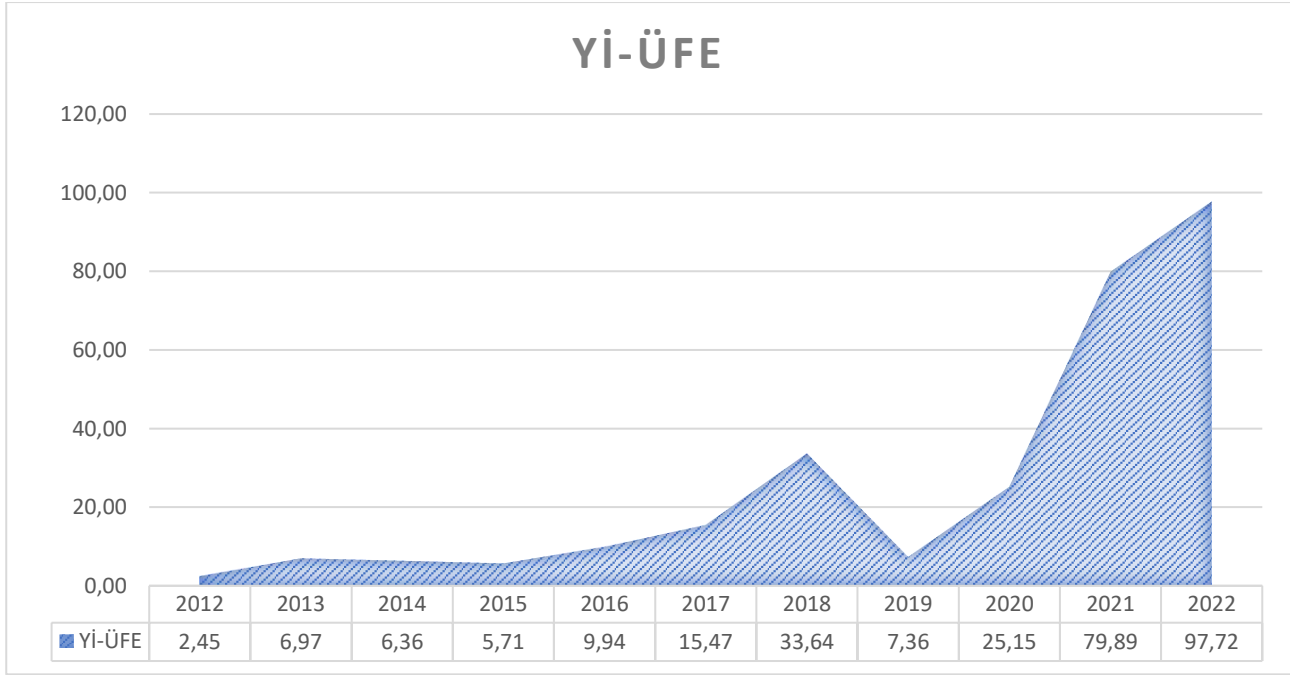
belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



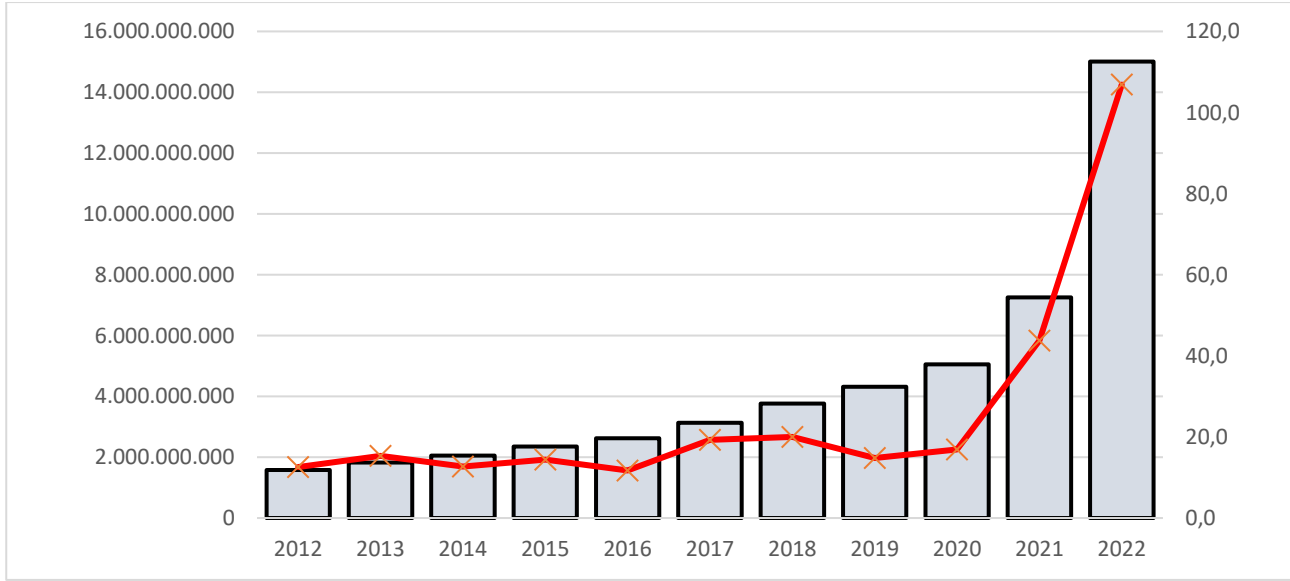
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

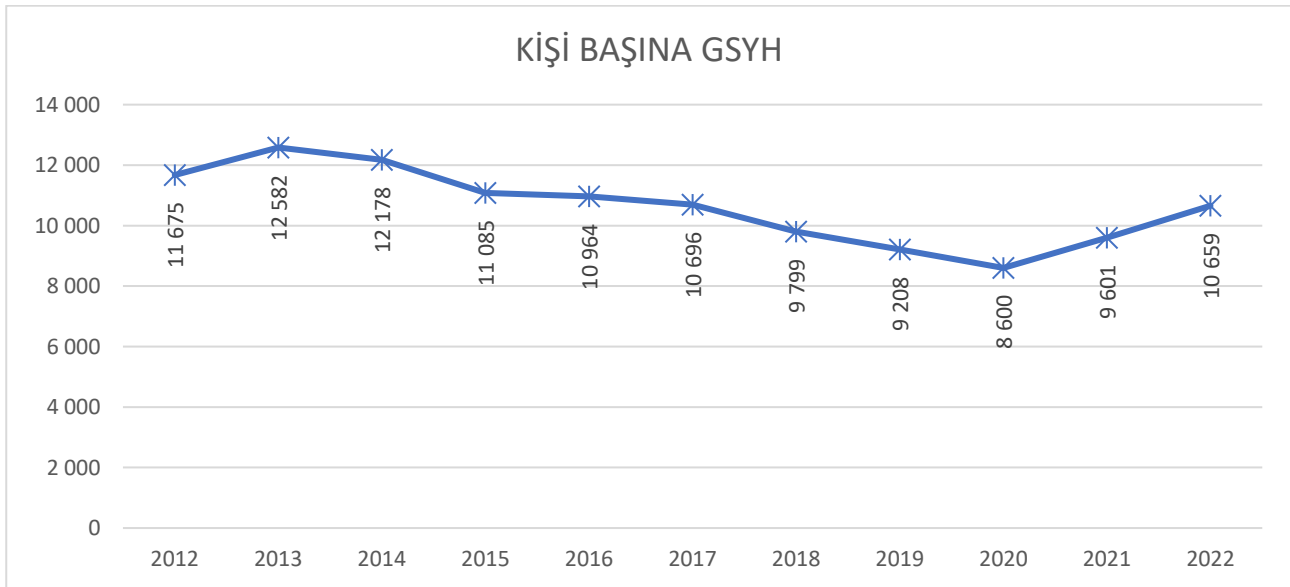
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

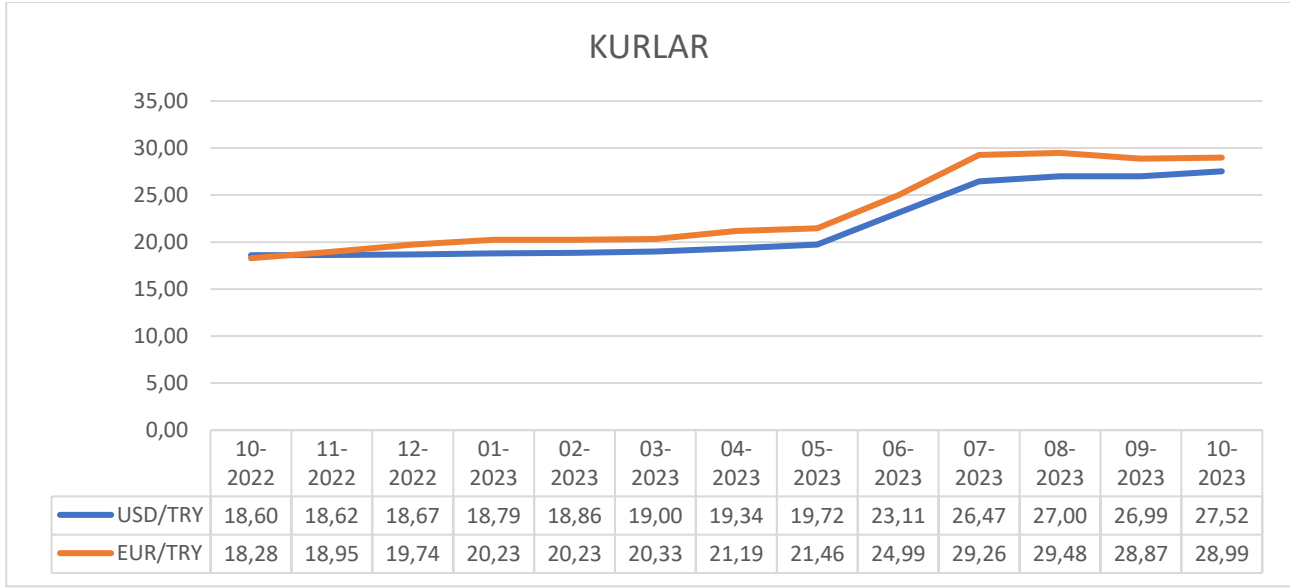


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



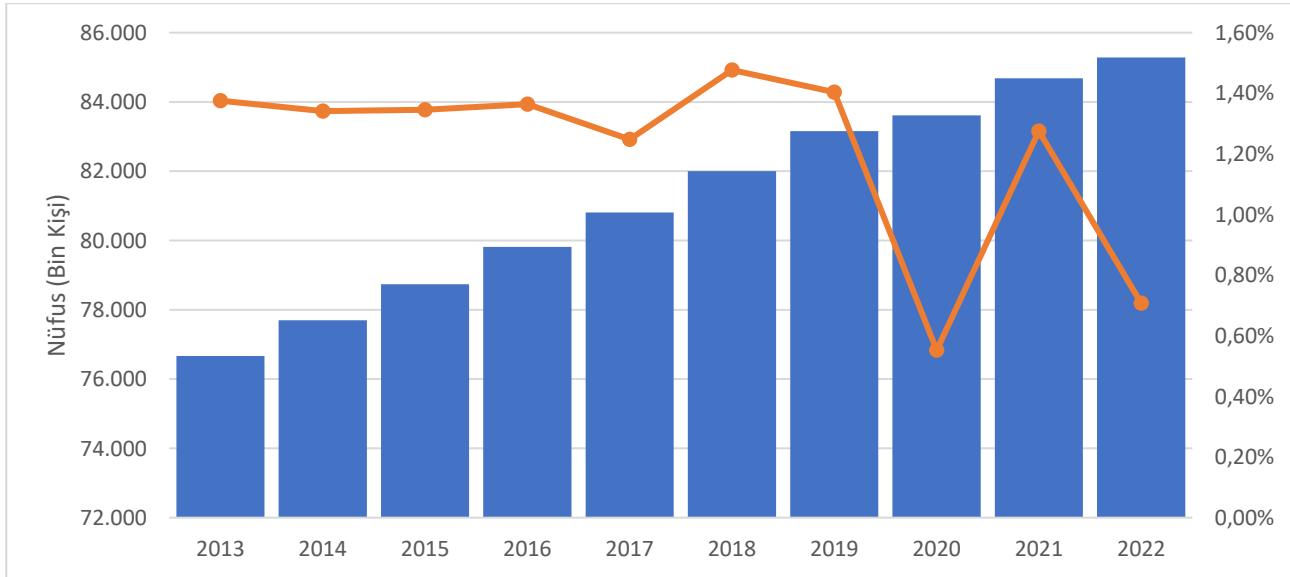
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

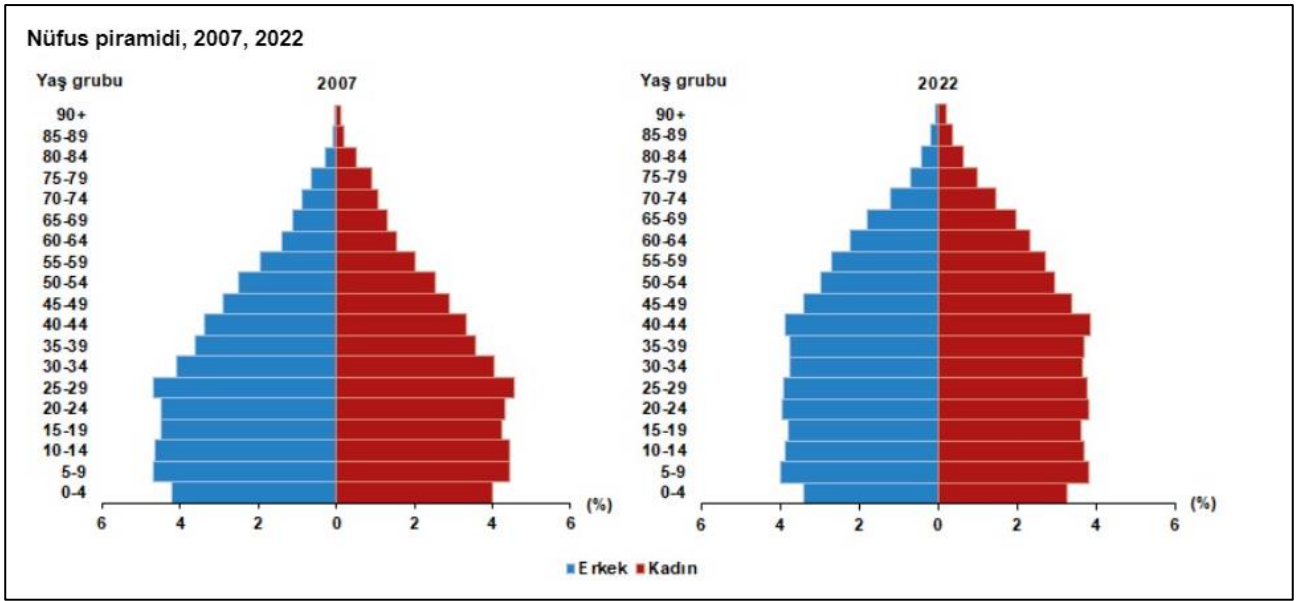


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



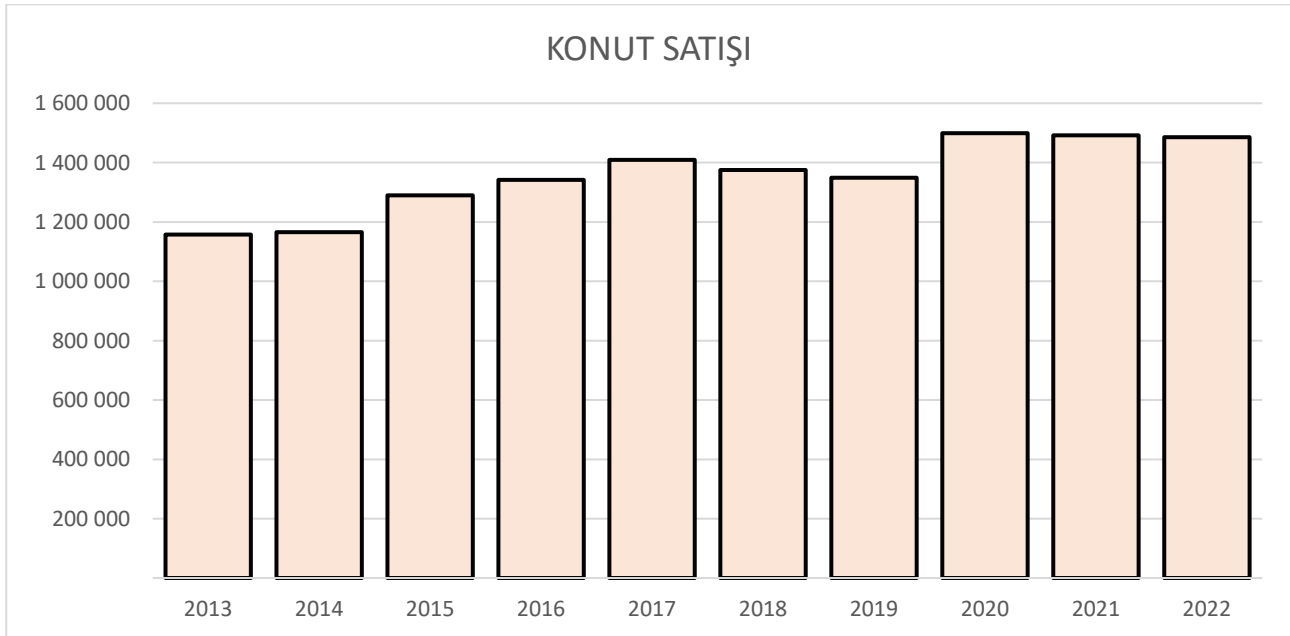
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

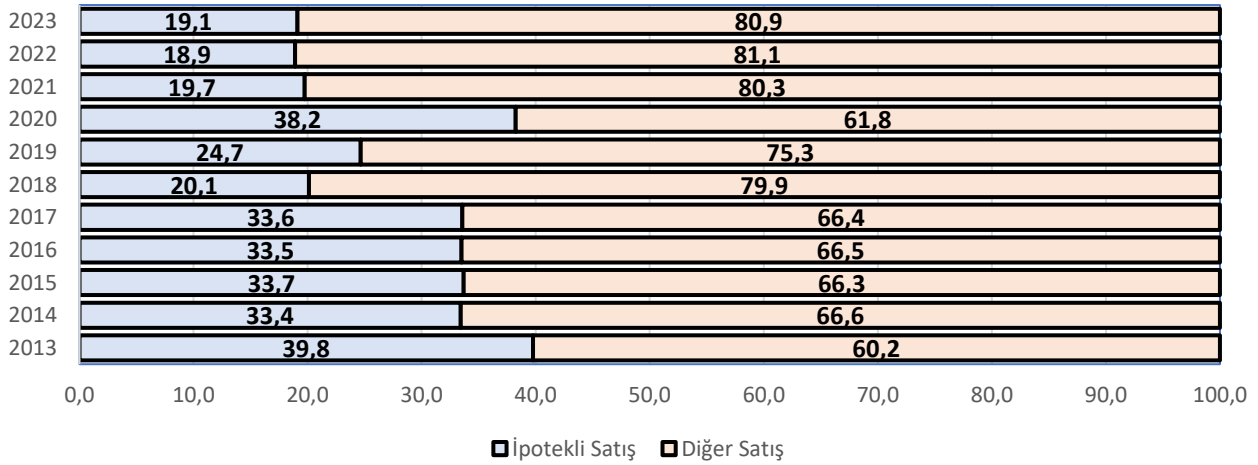
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



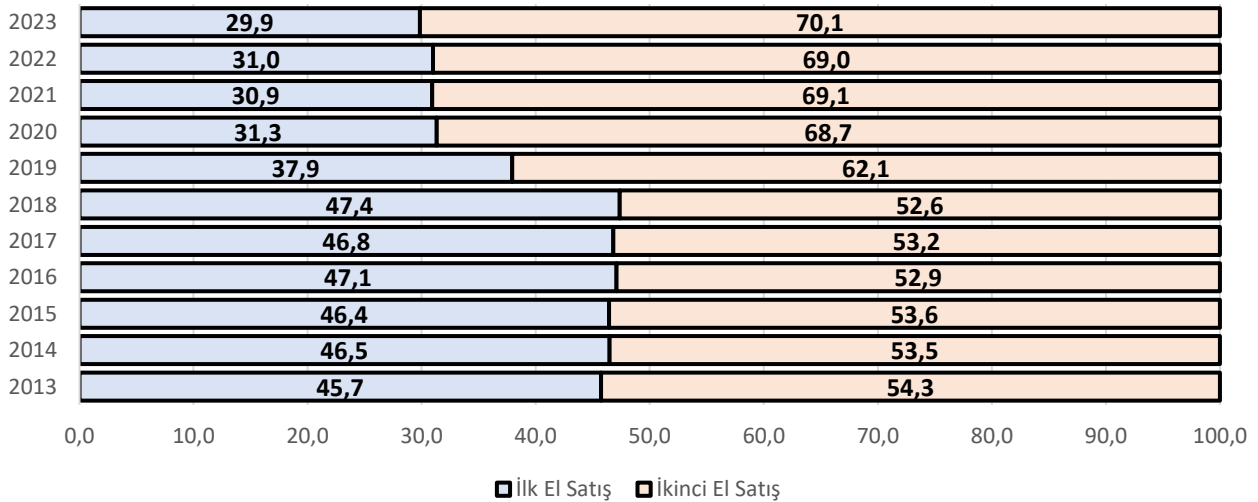
Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'ipotekli olarak satılmışken 2022 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



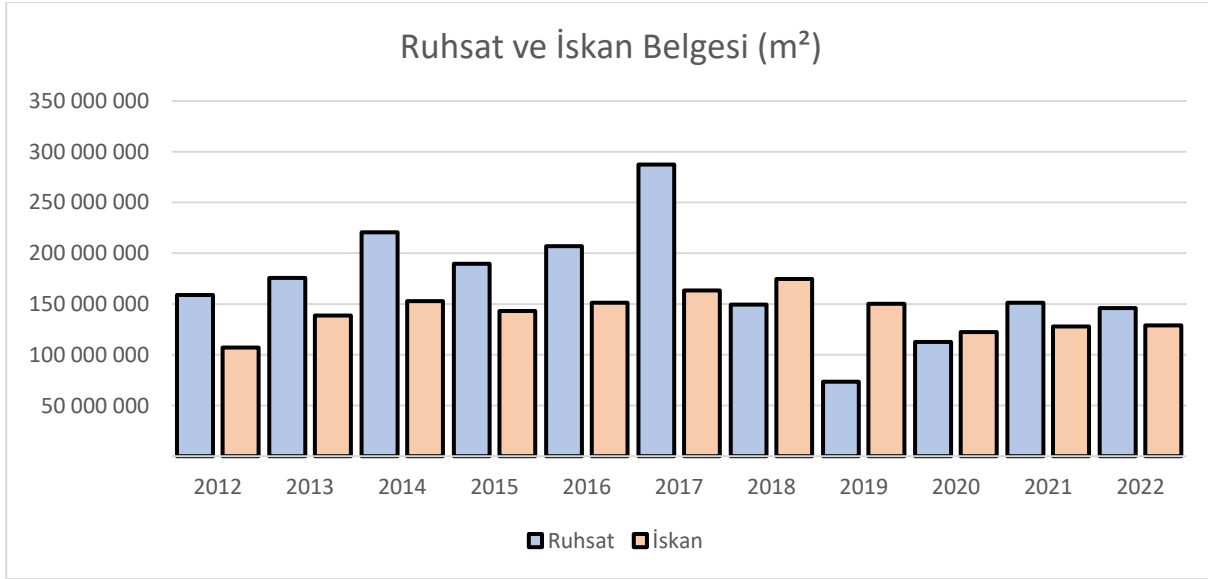
Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

SATIŞ DURUMUNA GÖRE



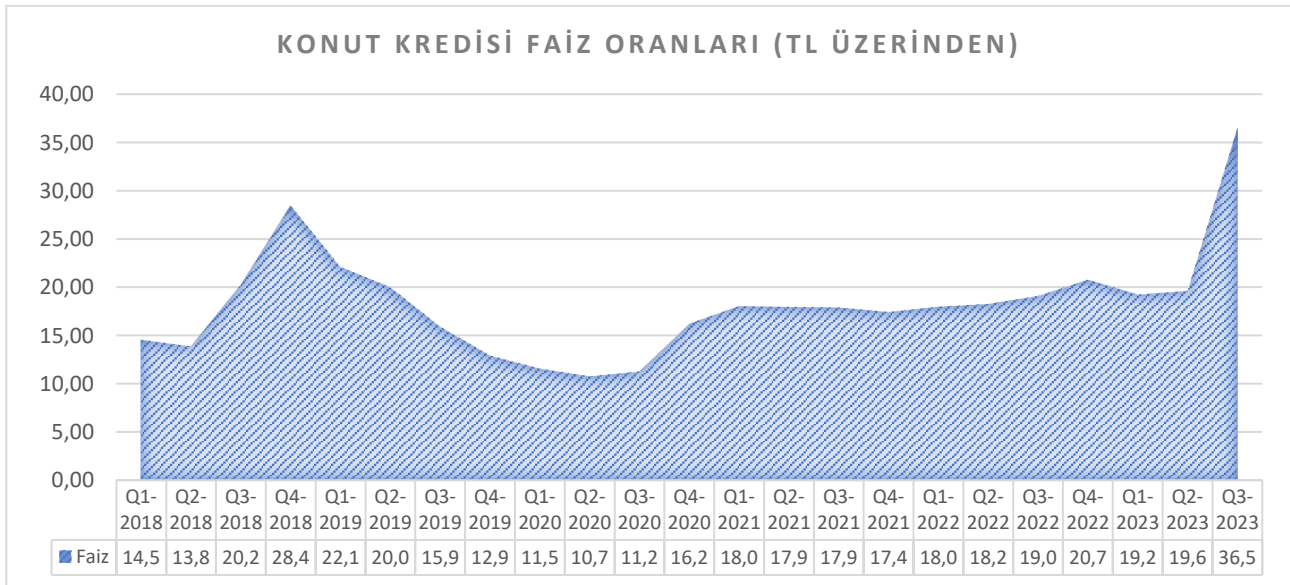
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



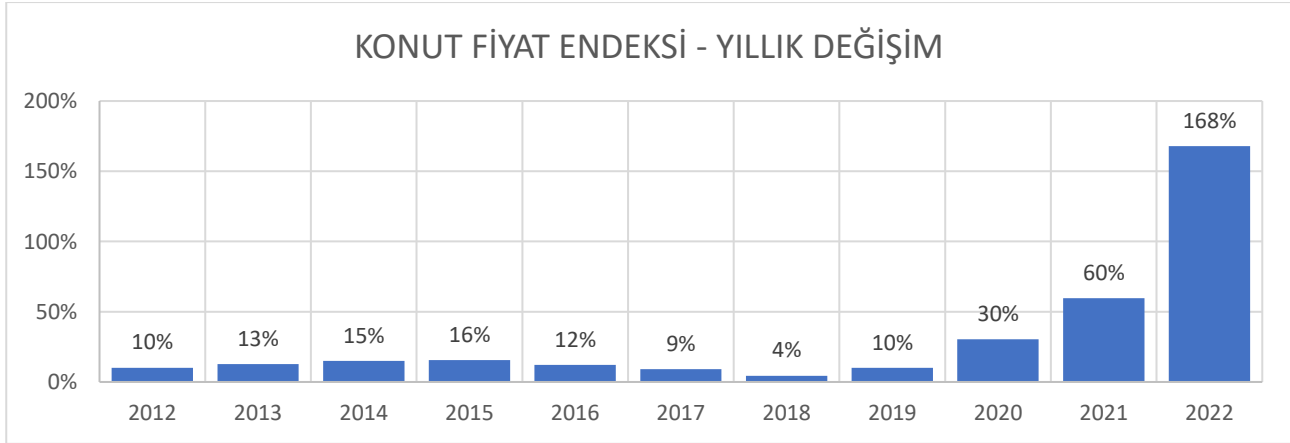
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeler ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

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

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul

ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.1.1 Şile İlçesi

Şile, İstanbul'un bir ilçesidir. Marmara Bölgesi'nin kuzey doğusunda, Karadeniz kıyısındadır. Doğuda Kandıra, güneydoğuda Derince ve Körfez, güneyde Pendik ve Gebze, güneybatıda Çekmeköy ve batıda Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Kocaeli Yarımadasının Karadeniz kıyısında yer alan ilçenin, Doğusunda Kandıra Güneyinde Pendik ve Gebze, Güneydoğusunda Körfez ve Derince, Batısında Beykoz ve Çekmeköy, Kuzeyinde ise Karadeniz bulunmaktadır.



Rakımı 126 metre olan Şile'nin yüzölçümü 755 km²'dir. İlçenin yüzölçümünün %79'u orman, %10'u tarım alanı, %11'i diğer alanlardan oluşmaktadır. Hafif kıvrımlı küçük köy ve doğal plajların yer aldığı 60 km'lik sahil şeridinde sahiptir. Göksu, Şile Kabakoz ve Yeşil Çay önemli akarsulardır. İkinci derecede deprem bölgesi içinde yer alan Şile, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş iklimi özelliğini gösterir. Her mevsimde bulutluluk ve nispi nemliliğin görüldüğü ilçede yıllık ortalama sıcaklık değeri 13,6 °'dir. En yüksek sıcaklıklar 2002 Haziran'da 31,3 °, Temmuz'da 45.2°, Ağustos'ta 29.5 °, olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık Ocak'ta - 6.6 °, Şubat'ta -1.7 °, Mart'ta -2.2 ° olmuştur.

Yıllık ortalama yağış toplamı 75.7 mm. arasındadır. Yağışlı günlerin yıllık ortalaması 125-150 gün arasında değişmektedir. Yıllık ortalama nispi nemlilik, Karadeniz üzerinden gelen nemli hava kütlelerinin etkisinde kaldığından %70 - % 80 arasındadır. Kuzeyi Karadeniz'e açılı olduğundan karayel, yıldız, poyraz gibi kuzey yönlü rüzgarların etkisi altındadır. Turizm, Şile'nin ekonomisi için çok önemli bir gelir kaynağıdır. Denizi ve tarihî değerleriyle özellikle yaz aylarında turizm ağırlık kazanmaktadır. 2008 nüfus sayımına göre nüfusu 28.571'dir. Bunun 12.753'ü ilçe merkezinde yaşamaktadır. Geri kalan 15.818 kişi ise, Ağva dahil, 58 köyde yaşamaktadır. Ancak hafta sonları ve özellikle yaz aylarında ikinci konut ve yazlıkların devreye girmesi ile nüfus 100.000'i geçmektedir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

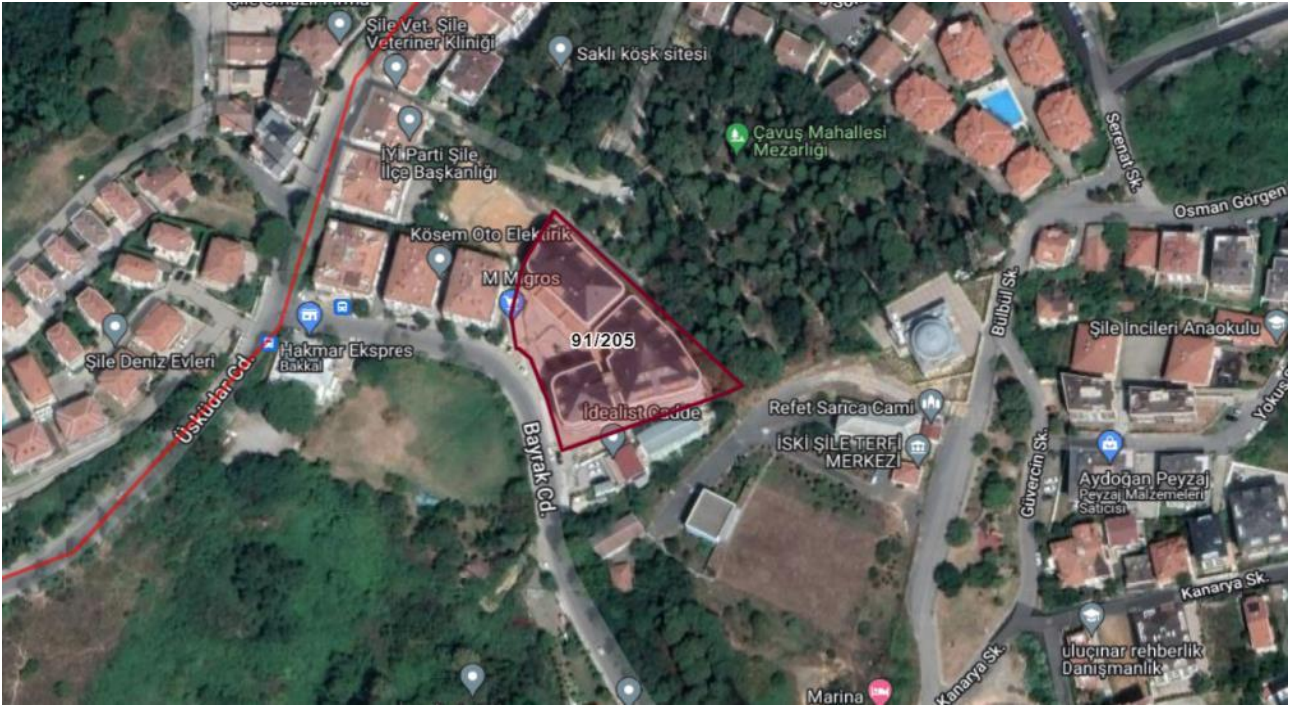
Rapora konusu; İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi'nde yer alan 70 ada 82 parsel ve 91 ada 205 parselleri kapsamaktadır.

70 ada 82 parsel; Çavuş mahallesi'nin gelişmekte olan bir mevkisinde yer alır. Komşu parselleri boş arsadır. Taşınmazın doğusunda orman alanı, batısında ise mahallenin merkezi yer alır. Bölge genel olarak konut bölgesidir. 4-6 katlı binalar oldukça yaygındır. Bölgede yapılaşma orta seviyededir.



Taşınmaza ulaşım; Cumhuriyet caddesinden sağlanabilmektedir. Cumhuriyet caddesinden kuzey istikametine doğru Çayırılar caddesi kesişimini geçip 600 metre ilerledikten sonra, sağ yola sapılır. Şile Yeni Otogara varmadan sağa dönülür ve taşınmaza ulaşılır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçla sağlanabilmektedir.

91 ada 205 parsel; Çavuş mahallesi'nin gelişmiş olan bir mevkisinde yer alır. Komşu parselleri boş arsa ve konut yapılarıdır. Plaja yaklaşık 500 metre uzaklıkta yer alır. Taşınmazın arkasında Çavuş mahallesi mezarlığı, batısında ise denize plajı ve Serintepe piknik alanı bulunmaktadır. Bölge genel olarak konut bölgesidir. Yakın çevresinde boş arsa sayısı oldukça azdır. Bölgede yapılaşma neredeyse tamamlanmıştır.



Taşınmaz; Üsküdar caddesi ile Bayrak caddesi kesişiminde, Işık Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesinin karşısında yer alır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İl: İstanbul, İlçe: Şile, Mahalle: Çavuş, Malik: Emlak Konut GYO

Ada/ Parsel	Zemin No	Yüz ölçüm M2	Ana Taş. Ntlk	Cilt/ Sayfa	Blok/Kat/ Giriş-B.B.No	Arsa Pay/Payda	Bağ. Böl. Nitelik	Hisse	M2	Edinme Seb.	Tarih/Yev.
91/205	113058065	3521.69	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	57/5622	A/1.Bodrum /(Bağ.Böl.No 19)	672/34116	Dükkan	1/1	69.37	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021- 1979
91/205	113058066	3521.69	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	57/5623	A/1.Bodrum /(Bağ.Böl.No 20)	592/34116	Dükkan	1/1	61.11	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021- 1979
91/205	113058068	3521.69	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	57/5624	A/1.Bodrum/ (Bağ.Böl.No 21)	570/34116	Dükkan	1/1	58.84	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021- 1979
91/205	113058069	3521.69	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	57/5625	A/Zemin/ (Bağ.Böl.No 22)	1262/34116	Asma.K Dükkan	1/1	130.27	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021- 1979
91/205	113058070	3521.69	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	57/5626	A/Zemin/ (Bağ.Böl.No 23)	508/34116	Dükkan	1/1	52.44	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021- 1979
91/205	113058071	3521.69	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	57/5627	A/Zemin/ (Bağ.Böl.No 24)	1252/34116	Asma.K Dükkan	1/1	129.24	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021- 1979
91/205	113058095	3521.69	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	58/5649	B/3/ (Bağ.Böl.No 20)	886/34116	Çatı Piyesli Daire	1/1	91.46	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021- 1979
91/205	113058098	3521.69	6 Katlı Betonarme	58/5662	B/1.Bodrum/ (Bağ.Böl.No 20)	1664/34116	Dükkan	1/1	171.77	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021- 1979

Ada/Parsel	Zemin No	Yüz ölçüm M2	Ana Taş. Ntlk	Cilt/ Sayfa	Blok/Kat/ Giriş-B.B.No	Arsa Pay/Payda	Bağ. Böl. Nitelik	Hisse	M2	Edinme Seb.	Tarih/Yev.
			Bina ve Arsası		(Bağ.Böl.No 23)						
91/205	113058123	3521.69	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	58/5669	C1/Bodrum/ (Bağ.Böl.No 12)	688/34116	Dükkan	1/1	71.02	Kat İrtifakı Tes.	09/02/2021-1979
70/82	130278965	14932.93	Arsa	64/6296	C1/Zemin/ (Bağ.Böl.No 2)	7558/273560	Villa	1/1	412.57	Kat İrtifakı Tes.	25/09/2023-21797
70/82	130278961	14932.93	Arsa	64/6297	C2/Zemin/ (Bağ.Böl.No 1)	7544/273560	Villa	1/1	411.81	Kat İrtifakı Tes.	25/09/2023-21797
70/82	130278968	14932.93	Arsa	64/6298	C2/Zemin/ (Bağ.Böl.No 2)	7642/273560	Villa	1/1	417.16	Kat İrtifakı Tes.	25/09/2023-21797
70/82	130278963	14932.93	Arsa	64/6299	C3/Zemin/ (Bağ.Böl.No 1)	7492/273560	Villa	1/1	408.97	Kat İrtifakı Tes.	25/09/2023-21797
70/82	130278971	14932.93	Arsa	64/6300	C3/Zemin/ (Bağ.Böl.No 2)	7548/273560	Villa	1/1	412.03	Kat İrtifakı Tes.	25/09/2023-21797
70/82	130278978	14932.93	Arsa	64/6303	C5/Zemin/ (Bağ.Böl.No 1)	8002/273560	Villa	1/1	436.81	Kat İrtifakı Tes.	25/09/2023-21797

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazın taşınmaz üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Ada/Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Tarih	Yevmiye
70/82	Beyan	Yönetim Planı: 15/09/2023	25/09/2023	21797
91/205	Beyan	Yönetim Planı Değişikliği	01/02/2022	1749

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Şile Belediyesi İmar Müdürlüğünde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 70 ada 82 parsel; “Tercihli Turizm Alanı” KAKS; Turizm:0,50, Konut:0,40, Hmax:2 kat, 91 ada 205 parsel; “Ticaret+Konut”, Hmax:4 kat kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

70 ada 82 parsel 14.932,93 m² yüzölçümü olup, geometrik olarak amorf formunda, topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Taşınmazın üzerinde inşaatı devam eden “İdealist Koru” projesi bulunmaktadır.

91 ada 205 parsel 3.521,69 m² yüzölçümlü olup, geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak eğimsiz yapıdadır. Bayrak Caddesine 42m. cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde “İdealist Cadde” projesi bulunmaktadır.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu olan taşınmazlardan; 70 ada 82 parsel ve 91 ada 205 parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapor konusu taşınmazlardan 91 ada 205 parsel 09.02.2021 tarih, 1979 yevmiye ve “Kat İrtifakı Tesisi” işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilip kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Rapora konu olan parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. ile İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. iş ortaklığı arasında 17.08.2017 tarihinde İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre;

Arsa Satışı Karşılıklı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 68.500.000,00 TL + KDV (AltmışsekizmilyonbeşyüzbinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılıklı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 22,00 (Yüzdeyirmiiki) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılıklı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 15.070.000,00 TL + KDV (Onbeşmilyonyetmişbin Türk Lirası)' nı, bu sözleşme' de belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 78,00 (Yüzdeyetmişsekiz) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)' de 53.430.000,00 TL + KDV (ElliüçmilyondörtüyüzotuzbinTürkLirası)' dır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu parseller üzerinde proje inşaatı devam etmektedir.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait ruhsatların listesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Genel Bilgiler				İnşaat Alanı					Bağımsız Bölüm Sayısı				Kat Adedi
Belge Türü	Ada	Parsel	Blok	Konut	Ofis ve İşyeri	Lokal/Sosyal Tesis	Ortak Alan (Diğer)	Toplam	Konut	Dükkan	Lokal/Sosyal Tesis	Toplam	
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	A1	546,3				546,3	6			6	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	A2	546,3				546,3	6			6	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	A3	546,3				546,3	6			6	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	A4	546,3				546,3	6			6	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	A5	546,3				546,3	6			6	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	A6	546,3				546,3	6			6	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	B1	452,44				452,44	4			4	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	B2	452,44				452,44	4			4	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	B3	452,44				452,44	4			4	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	B4	452,44				452,44	4			4	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	B5	452,44				452,44	4			4	3
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	C1	356,6			39,83	396,43	2			2	2
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	C2	356,6				356,6	2			2	2
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	C3	356,6				356,6	2			2	2
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	C4	356,6				356,6	2			2	2
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	C5	356,6				356,6	2			2	2
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	C6	356,6				356,6	2			2	2
Yeni Y. Ruhsatı	70	82	Sosyal Tesis	0		687,34		687,34	0		1	1	1
Yeni Y. Ruhsatı	91	205	A	3272,53	1999,82			5272,35	15	5		20	6
Yeni Y. Ruhsatı	91	205	B	4129,65	1965,31			6094,96	21	4		25	6
Yeni Y. Ruhsatı	91	205	C	1872,26	1131,48			3003,74	9	4		13	6
Tadilat Ruhsatı	91	205	A	3306,2	1796,79			5102,99	18	8		26	6
Tadilat Ruhsatı	91	205	B	4139,14	1807,68			5946,82	22	6		28	6
Tadilat Ruhsatı	91	205	C	1856,71	1151,94			3008,65	11	4		15	6
Yapı Kullanma İ.B.	91	205	A	3306,2	1796,79			5102,99	18	8		26	6
Yapı Kullanma İ.B.	91	205	B	4139,14	1807,68			5946,82	22	6		28	6
Yapı Kullanma İ.B.	91	205	C	1856,71	1151,94			3008,65	11	4		15	6

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 70 ada 82 parsel üzerinde devam eden projenin inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. 91 ada 205 parsel üzerinde yer alan “İdealist Cadde” projesi ruhsatlarına ve projesine uygun olarak inşaatı devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu 70 ada 82 parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin yapı denetimini “Delta Art Yapı Denetim Ltd. Şti.” yapmaktadır.

Rapora konu 91 ada 205 parsel üzerinde tamamlanmış projenin yapı denetimini “Kentsel Yapı Denetim Hizmetleri Tic. Ltd. Şti” yapmıştır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen süre içinde değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu olan taşınmazların üzerindeki inşai faaliyetler devam etmekte olup projenin inşaatı %90,97 seviyesindedir.

4.17. 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

Rapor konusu 70 ada 82 parsel üzerinde yapılması planlanan projenin inşaatı başlanmıştır. 17 adet blok bulunacaktır. Projede 56 konut, 12 villa toplamda 68 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Rapor konusu 91 ada 205 parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış ve oturumun başladığı İdealist Cadde projesi bulunmaktadır. 3 adet blok bulunmaktadır. Projede 51 konut, 13 dükkân ve 5 asma katlı dükkân toplamda 69 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konusu 91 ada 205 parsel üzerinde yer alan İdealist Cadde isimli projenin A bloğu, 28.12.2022 tarihinde “Y23348DD73D13” no.lu, B bloğu, Y233479078673”, C bloğu “Y23341B35AA2F” no.lu, enerji kimlik belgesi almıştır. 28.12.2030 tarihine kadar enerji kimlik belgelerinin geçerliliği bulunmaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibarı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazlarda piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut, dükkân ve villa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibarı ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul'un gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

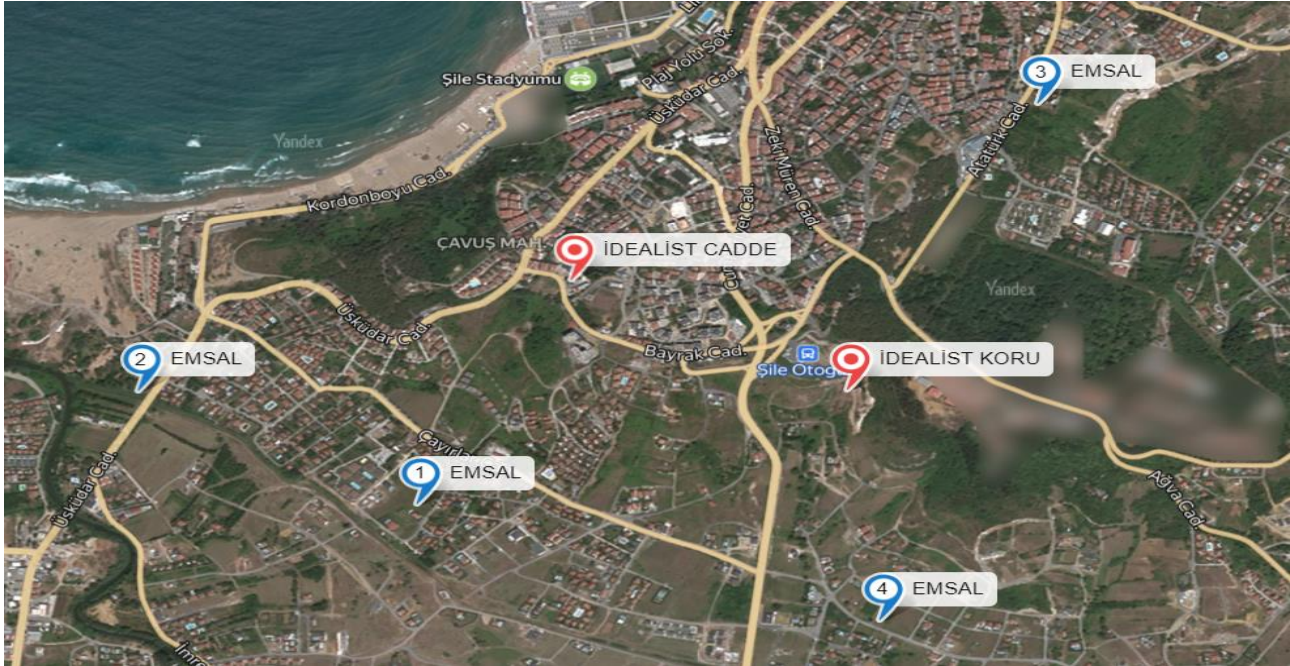
6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Sahibinden 0 (533) 593 81 27	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 429 m ² yüzölçümlü konut imarlı arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	3.200.000	429	7.459
2	Starworld Gayrimenkul 0 (537) 927 25 98	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1.200 m ² yüzölçümlü turizm imarlı arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	6.500.000	1.200	5.417
3	Remax Tan 0 (536) 677 08 26	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 13.175 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	95.000.000	13.175	7.211
4	Yaren Gayrimenkul 0 532 382 33 69	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 5.330 m ² yüzölçümlü ticaret imarlı arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000.000	5.330	3.752

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		Sahibinden	Starworld Gayrimenkul	Remax Tan	Yaren Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.		0 (533) 593 81 27	0 (537) 927 25 98	0 (536) 677 08 26	0 532 382 33 69
Satış Fiyatı (TL)		3.200.000	6.500.000	95.000.000	20.000.000
Pazarlık Oranı		15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		2.720.000	5.525.000	80.750.000	17.000.000
Yüzölçümü (m ²)		429	1.200	13.175	5.330
İmar Durumu	Lejant	Konut	Turizm	Ticaret + Konut	Ticaret
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	-	-	-	-
	Hmax	-	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)		6.340	4.604	6.129	3.189
Konum Karşılaştırması		İyi	Benzer	İyi	Kötü
Konum Şerefiyesi		-10%	0%	-20%	40%
Alan Karşılaştırması		Küçük	Küçük	Benzer	Küçük
Alan Şerefiyesi		-10%	-10%	0%	-10%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	İyi
İmar Şerefiyesi		0%	0%	0%	-10%
Toplam Şerefiye		-20%	-10%	-20%	20%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		5.072	4.144	4.903	3.827
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		4.487			

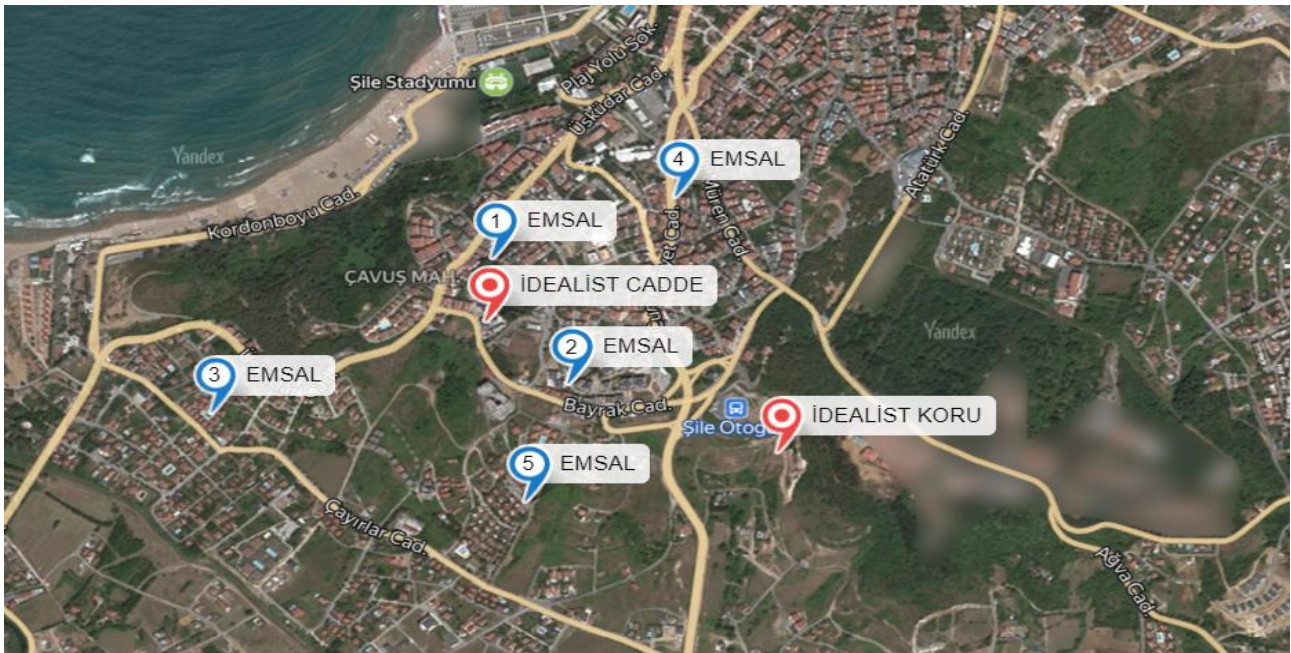
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık parsellerin üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 3.800 – 5.100 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerinin Açıklama Tablosu**

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Fiyatı (TL/M ²)
1	Remax Anka- Şile 0 (553) 715 13 08	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 170,00 m ² brüt alanlı, 3+1 odalı villanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.100.000	170	41.765
2	Gözde Emlak Şile 0 (542) 201 55 04	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 300,00 m ² brüt alanlı, 4+1 odalı villanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000.000	300	66.667
3	Kenz Gayrimenkul 0 (531) 987 96 54	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 186,00 m ² brüt alanlı, 3+2 odalı villanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	12.950.000	186	69.624
4	Şile 3k Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 500,00 m ² brüt alanlı, 5+2 odalı villanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	35.000.000	500	70.000
5	Sahibinden 0 (534) 868 53 74	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 160,00 m ² brüt alanlı, 4+1 odalı villanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	8.950.000	160	55.938

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Tip	Tripleks Villa	Tripleks Villa	Tripleks Villa	Dubleks Villa 2 adet	Tripleks Villa
İlan Veren Kurum/Kişi	Remax Anka-Şile	Gözde Emlak Şile	Kenz Gayrimenkul	Şile 3k Emlak	Sahibinden
İlana Veren Tel. No.	0 (553) 715 13 08	0 (542) 201 55 04	0 (531) 987 96 54	-	0 (534) 868 53 74
Satış Fiyatı (TL)	7.100.000	20.000.000	12.950.000	35.000.000	8.950.000
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.745.000	19.000.000	12.302.500	33.250.000	8.502.500
Brüt Alan (m ²)	170	300	186	500	160
Birim Fiyat (TL/m ²)	39.676	63.333	66.142	66.500	53.141
Konum Karşılaştırması	Kötü	İyi	İyi	İyi	Benzer
Konum Şerefiyesi	20,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	11-15	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	35,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim (TL/m ²)	53.563	53.833	56.221	56.525	53.141
Ort. Şerefiyeli Birim (TL/m²)	54.657				

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık villalar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 53.000 – 56.500 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Fiyatı (TL/M ²)
1	Remax Anka - Şile 0 (542) 585 02 01	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 170,00 m2 brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	6.500.000	170	38.235
2	Remax Anka - Şile 0 (554) 330 64 03	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 130,00 m2 brüt alanlı, 2+1 odalı, 1.katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	4.300.000	130	33.077
3	New Life Gayrimenkul 0 (530) 426 20 32	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 178,00 m2 brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.200.000	178	40.449
4	Remax Anka - Şile 0 (554) 330 64 03	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 155,00 m2 brüt alanlı, 5+1 odalı, bahçe katında bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.500.000	155	48.387
5	Bayraktar Emlak-Gayrimenkul/Şile 0 (553) 315 03 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 80,00 m2 brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	3.550.000	80	44.375
6	Remax Anka - Şile 0 (553) 715 13 08	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 80,00 m2 brüt alanlı, 2+1 odalı, ara	4.600.000	80	57.500

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Fiyatı (TL/M ²)
		katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.			
7	Sahibinden 0 (535) 688 84 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 130,00 m2 brüt alanlı, 3+1 odalı, bahçe katında bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	5.500.000	130	42.308
8	Bulbiemlak Franchising Gayrimenkul A.Ş" 0 (538) 259 29 54	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 80,00 m2 brüt alanlı, 2+1 dubleks, en üst katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	3.575.000	88	40.625

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Site Bilgisi	İdealist Cadde	İdealist Cadde	İdealist Cadde	İdealist Cadde	Adakent Cadde	Havuzlu Site	Dört Mevsim Evleri	Esa Villaları
Tip	3+1 Dubleks	2+1	3+1	5+1	2+1	2+1	3+1 Dubleks	2+1 Dubleks
İlan Veren Kurum/Kişi	Remax Anka - Şile	Remax Anka - Şile	New Life Gayrimenkul Şile	Remax Anka - Şile	Bayraktar Emlak-Gayrimenkul/Şile	Remax Anka - Şile	Sahibinden	Bulbiemlak
İlana Veren Tel. No.	0 (542) 585 02 01	0 (554) 330 64 03	0 (530) 426 20 32	0 (554) 330 64 03	0 (553) 315 03 30	0 (553) 715 13 08	0 (535) 688 84 21	0 (538) 259 29 54
Satış Fiyatı (TL)	6.500.000	4.300.000	7.200.000	7.500.000	3.550.000	4.600.000	5.500.000	3.575.000
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.175.000	4.085.000	6.840.000	7.125.000	3.372.500	4.370.000	5.225.000	3.396.250
Brüt Alan (M ²)	170	130	178	155	80	80	130	88
Birim Fiyat (TL/M ²)	36.324	31.423	38.427	45.968	42.156	54.625	40.192	38.594
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	0,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	3.Kat	1.Kat	3.Kat	Bahçe Katı	Ara Kat	Ara Kat	Bahçe Katı	En Üst Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	1-4
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	0,00%	-5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/M ²)	36.324	31.423	38.427	45.968	42.156	38.238	40.192	36.664
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/M²)	38.674							

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık konutlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 31.400 – 46.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut artış oranı çerçevesinde artırılmıştır

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Remax Anka - Şile 0 (554) 330 64 03	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 90,00 m ² brüt alanlı, 1 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	5.550.000	90	61.667
2	Doğandemir İnşaat ve Gayrimenkul 0 (532) 589 34 17	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 140,00 m ² brüt alanlı, 2 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.750.000	140	55.357
3	Deniz Emlak 0 (533) 227 27 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 90,00 m ² brüt alanlı, 1 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	9.750.000	90	108.333
4	Nfs Gayrimenkul 0 (533) 231 65 13	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 200,00 m ² brüt alanlı, 2 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	12.000.000	200	60.000

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Remax Anka - Şile	Doğandemir İnşaat ve Gayrimenkul	Deniz Emlak	Nfs Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.	0 (554) 330 64 03	0 (532) 589 34 17	0 (533) 227 27 11	0 (533) 231 65 13
Satış Fiyatı (TL)	5.550.000	7.750.000	9.750.000	12.000.000
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.272.500	7.362.500	9.262.500	11.640.000
Zemin Kat Alanı	90	140	90	200
Asma Kat Alanı	0	0	0	0
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0	0	0
Depo Alanı	0	0	0	0
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0	0	0
Toplam Brüt Alan (M ²)	90	140	90	200
Zemine İndirgenmiş Alan	90	140	90	200
Birim Fiyat (TL/M ²)	58.583	52.589	102.917	58.200
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	58.583	52.589	102.917	58.200
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	-40,00%	-20,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Sıfır	Kötü	Benzer	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	10,00%	-40,00%	-10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/M ²)	58.583	57.848	61.750	52.380
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/M ²)	58.583	57.848	61.750	52.380
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/M²)	57.640			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/M²)	57.640			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık dükkânlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için zemine indirgenmiş **şerefli birim değerinin 52.300 – 61.800 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler işyeri artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut ve konut + ticaret alanlı lejanlı** parsellerin **birim değerinin 3.800 – 5.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 132.349.450,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu 70 ada 82 parsel üzerinde inşaat faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO AŞ'den alınan bilgiye göre 70 ada 82 parseller üzerinde inşa edilen projenin genel inşaat seviyesinin %90,97 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu 70 ada 82 parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre inşaat alanı **8.406,77 m²** olduğu tespit edilmiştir. İlgili projenin yapı sınıfı 3/A olduğu öğrenilmiştir. Yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre 3/A yapı sınıfının maliyeti 7.500 TL/m²'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin meskenler için **30.000 TL/m², TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Değerlemeye konu 91 ada 205 parsel üzerinde bulunan projenin inşaatı tamamlanmış, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre inşaat alanı **14.058,46 m²** olduğu tespit edilmiştir. İlgili projenin yapı sınıfı 3/B olduğu öğrenilmiştir. Yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre 3/B yapı sınıfının maliyeti 9.000 TL/m²'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin meskenler için **18.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri **132.349.450,00 -TL**

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: **452.127.540,80-TL**

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **584.476.990,80-TL** olarak belirlenmiştir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı 22% olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında değerlendirme konusu

70 ada 82 parsel üzerindeki proje 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan konut ve villaların, ikinci yıl %50, üçüncü yıl %50 satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. Üretilen konutlar için ilk yıl birim değeri 43.000 TL/m², villalar için 54.500 TL/m² belirlenmiştir. Sonraki her yılda %45 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **414.616.619,79-TL** olarak öngörülmüştür.

91 ada 205 parsel üzerindeki proje 3 yıllık bir dönemde tamamlandığı öngörülmüştür. Projede yer alan konutlar ikinci yıl %50, üçüncü yıl %50, dükkânların ise üçüncü yıl %100 oranında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Üretilen konutlar için ilk yıl birim değeri 33.500 TL/m², dükkânlar için 53.000 TL/m² belirlenmiştir. Sonraki her yılda %45 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin net bugünkü değeri **404.297.892,65-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda değerlendirme konusu iki projenin net bugünkü değeri **818.914.512,44 -TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsaların toplam bugünkü değeri **180.161.192,73 TL**'dir. Değerleme konusu projenin henüz tamamlanmamış olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %80'ine tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **144.128.954,18 -TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%45 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %45 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yapılması planlanan projenin ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 132.349.450,00-TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri **584.476.990,80-TL** tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 818.914.512,44-TL ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer 180.161.192,74 -TL olarak tespit edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde devam eden projelere ait yapı ruhsatlarında 5 yıllık süre geçmemiş olup projenin inşaatı devam etmektedir.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde rapor içerisinde bilgileri verilen projenin inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi, "(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." bendi gereği konu taşınmazların arsa olarak, (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gereklidir. Fakat, 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 taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği kat mülkiyetine geçmiş taşınmazların bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 70 ada 82 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki değeri, parsel üzerinde geliştirilen projenin yerine getirilmesi durumundaki değeri ve 91 ada 205 parsel üzerinde devam eden "İdealist Cadde" isimli projenin Türk Lirası cinsinden piyasa değeri tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	DEĞER
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	584.476.990,80-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	701.372.388,96-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	818.914.512,44-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Hisse Değeri	180.161.192,74-TL
Projenin Mevcut Durumuyla EKGYO Hisse Değeri	132.349.450,00-TL
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	80.123.800,00-TL

Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 25.12.2023: 1 USD = 29.3073 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7: RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-8:TAHSİS ALANLARI VE PLANLARI
- ❖ EK-9: SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-10: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-11: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-12: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ