

GAYRİMENKUL DEğERLEME RAPORU



2022



İDEALİST CADDE/KORU
Şile / İSTANBUL

EKGYO-202200054

30.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 30.12.2022 tarihinde EKGYO-202200054 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; şirketimiz sorumlu değerleme uzmanları Goncagül KIZILASLAN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 30.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşchir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iş tugal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

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

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artarak 84.680.273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42.428.101 kişi olurken, kadın nüfus 42.252.172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458.626 kişi artarak 1.792.036 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

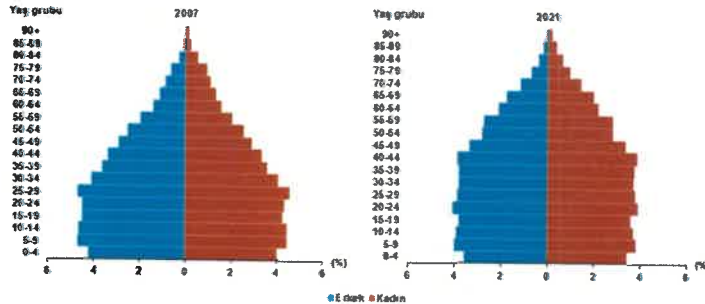


Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.000.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



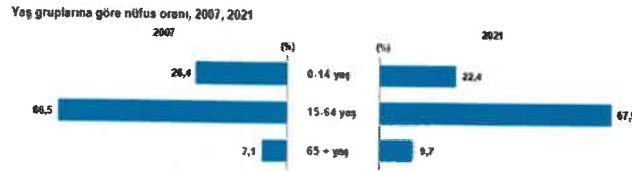
¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

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

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "1 km² ye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, km² ye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, km² ye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Salgının sınırlamaya yönelik önlemlerin gevşetilmesi, aşılamanın hız kazanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma sürmektedir. Küresel tedarik zincirlerinde yaşanan aksaklıkların yol açtığı arz kısıtları, açılmaya bağlı artan talep ve emtia fiyatlarının etkisi ile küresel ölçekte enflasyon oranları yükselmektedir. Reel sektör ve kamu borçluluğu başta olmak üzere küresel borçluluktaki yüksek seyir, salgının yeni varyantlar ile devam ediyor olması ve iklim değişikliğinin finansal sistem üzerindeki etkileri, küresel finansal istikrar açısından başlıca belirsizlik unsurları arasında yer almaktadır.

Yurt içi iktisadi faaliyette 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülen güçlü toparlanma eğilimi, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki canlanma ile birlikte devam etmektedir. Öncü göstergelere göre iktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde salgın kısıtlamalarının kaldırılması ve dış talebin de etkisiyle, sektörel olarak geniş yayımlı güçlü bir seyir izlemiştir.

İhracattaki canlı seyir, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki toparlanma ve altın ithalatındaki düşüşün katkısıyla cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme eğilimi görülmektedir. Eylül ayında 18,4 milyar ABD dolarına gerileyen on iki aylık birikimli cari işlemler açığındaki bu eğilimin devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar etkili olmaktadır. Enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte; gıda ve başta enerji olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılma kaynaklı talep gelişmeleri etkili olmaktadır. Enflasyon üzerinde kısa vadede etkili olan geçici unsurların 2022 yılının ilk yarısında da etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

Hane halkının finansal borcunun varlıklara oranı, yükümlülüklerindeki artış hızının yavaşlaması ve finansal varlıklarındaki yükselişin devam etmesi ile tarihi düşük seviyelere gerilemiştir. Türkiye’de hane halkı borçluluğu salgın döneminde emsal ülkelere kıyasla daha sınırlı düzeyde artarken seviye olarak gelişmekte olan ülkelerin (GOÜ) ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Tüketici kredisi borcu olan kişi sayısı salgın öncesine göre artarken, kişi başına borçluluktaki iyileşme devam etmektedir.

Reel sektörün salgın ile birlikte artan borçluluk oranı (Finansal Borç/GSYİH) salgın öncesi seviyelere gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyetteki canlanma ve TL ticari kredi büyümesinin

² T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2021 raporlarından derlenmiştir.

geçtiğimiz yıla göre yavaşlaması etkili olmuştur. Firmalar 2021 yılında yurt dışından önemli ölçüde finansman sağlamış ve dış borçlarını yüzde 130 oranında yenilemiştir.

İktisadi faaliyetteki canlı seyir reel sektör firmalarının kârlılık, likidite ve borç ödeme göstergelerine olumlu yansımıştır. Bu durum, reel sektör firmalarının yeni varyant kaynaklı riskler veya küresel finans piyasalarına yönelik belirsizliklere karşı hazırlıklı olmaları açısından olumlu değerlendirilmektedir.

2021 yılında kredi büyümesi ticari krediler kaynaklı olarak yavaşlarken, bireysel kredi büyümesi güçlü bir seyir izlemiştir. Eylül ayından itibaren para politikası duruşunda yapılan güncellemeler sonrasında ticari kredi büyümesinde toparlanma eğilimi gözlenmektedir. Öte yandan, bireysel kredilerde gözlenen canlılık, 2021 yılı Mayıs ayı sonundan itibaren tam açılma ile birlikte güçlü ertelenmiş talebin devreye girmesinin yanı sıra bankaların bu kredi türündeki büyüme motivasyonu ile ilişkilidir. Bireysel kredi büyümesinin ılımlı düzeylere gerilemesi, dış denge ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlandırılması açısından önem taşımaktadır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesi, salgının başlangıcındaki beklentilerin ötesinde güçlü görünümünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki canlılığın sürmesi ve kredi sınıflama esnekliklerinin 2021 Eylül ayı sonuna kadar devam etmesinin etkisiyle tahsili gecikmiş alacak (TGA) oranı nispeten yatay bir patikada hareket etmiştir.

Salgının olumsuz etkilerinin belirgin şekilde hissedildiği 2020 yılı ile 2021 yılının ilk yarısında gerileyen bankacılık sektörü kârlılığı, 2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğilimine girmiştir. Kârlılık performansının iyileşmesinde en önemli unsur, kredilerin yeniden fiyatlanması ve ılımlı seyreden mevduat faizlerinin etkisiyle net faiz gelirinin artmasıdır.

Yurt içi iktisadi faaliyetteki güçlü seyir 2021 yılının üçüncü çeyreğinde devam etmiştir. İktisadi faaliyetteki bu seyrinde hizmet sektörlerindeki toparlanma ve ihracattaki güçlü artış belirleyici olmuştur. Emtia fiyatlarının ithalat kanalından olumsuz etkisine rağmen turizm gelirlerindeki artışın da katkısıyla cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda belirgin bir gerileme eğilimi göstermektedir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri salgın öncesi düzeylerine yükselmiştir. Tüketici ve üretici enflasyonu görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü arazi unsurlar etkili olmakta, çekirdek enflasyon göstergeleri yakın dönemde yavaşlama eğilimi kaydetmekle birlikte yüksek seviyelerini korumaktadır.

3.3. 2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

Harcamalar Yöntemiye Cari Fiyatlarda Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH Milyar TL	İç Talep Milyar TL	GSYH Milyar Dolar	İç Talep Milyar Dolar	GSYH Milyar Dolar	İç Talep Milyar Dolar	GSYH Milyar Dolar	İç Talep Milyar Dolar
2015	2.350.941	30.056	851.487	11.004	4,10	2,73		
2016	2.676.597	30.131	682.744	10.004	3,30	5,04		
2017	3.133.704	31.477	852.614	10.605	7,50	3,62		
2018	3.758.773	46.187	797.124	9.792	8,00	4,71		
2019	4.317.787	52.316	762.355	9.212	8,10	5,20		
2020	5.045.883	60.537	716.502	8.989	1,89	7,04		
2021	2.970.351	-	277.021	-	-	7,36		

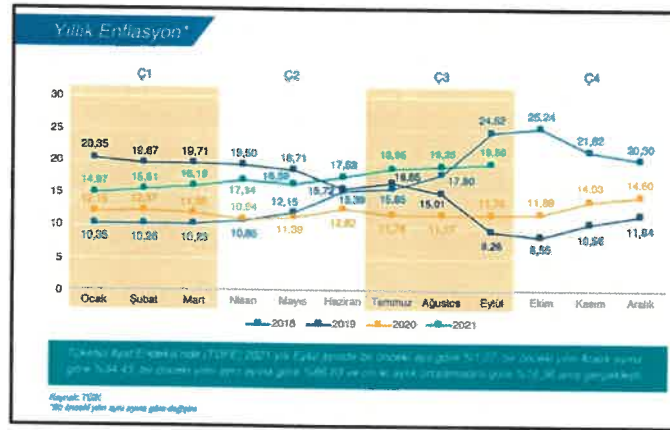
Açıklama: T08
*Diyadinin bir kısmı vardır.
**Yurtiçi talep dışındaki diğer sektörler (0800-100)

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz’da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1’e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz’daki yükselişin ardından Ağustos’ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuzda %44,9'a, Ağustosta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir.



Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirime gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)					
	03. Çeyrek	02. Çeyrek	01. Çeyrek	04. Çeyrek	Değişim Oranı (%)
03.17	146.020	129.854	202.706	128.082	16,4
02.17	108.267	176.169	269.166	136.260	16,8
01.17	162.402	199.819	228.202	111.802	31,2
04.16	100.000	106.817	209.166	102.812	16,3
03.16	100.000	100.000	1.000.000	100.000	16,4
02.16	139.174	166.166	202.877	64.209	16,4
01.16	102.166	102.166	102.166	750.402	16,8
04.15	101.166	101.166	101.166	54.478	17,3
03.15	101.166	101.166	101.166	26.267	16,4
02.15	101.166	101.166	1.000.000	101.166	16,4
01.15	101.166	101.166	101.166	26.130	14,2
04.14	101.166	101.166	101.166	64.266	17,5
03.14	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.14	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.14	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.13	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.13	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.13	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.13	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.12	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.12	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.12	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.12	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.11	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.11	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.11	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.11	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.10	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.10	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.10	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.10	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.09	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.09	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.09	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.09	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.08	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.08	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.08	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.08	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.07	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.07	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.07	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.07	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.06	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.06	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.06	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.06	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.05	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.05	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.05	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.05	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.04	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.04	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.04	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.04	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.03	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.03	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.03	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.03	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.02	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.02	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.02	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.02	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
04.01	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
03.01	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
02.01	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2
01.01	101.166	101.166	101.166	101.166	16,2

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir

önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonunda son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayından 2021 Ekim ayına kadar %1,38-%1,39 seviyelerinde seyretmiştir. Aynı şekilde 2021 Haziran ayı sonunda %18,00 seviyesinde seyreden yıllık faiz oranı da 2021 Ekim ayı itibarıyla %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir.

Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjonktüre yansımaları olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir.

Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda %19,58 seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur.

Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum Is Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer almaktadır. Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır.

Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerli ve yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise gelinen hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

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

AVM

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibariyle 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

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



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

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

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

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (977.489), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.372) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.168	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

– İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

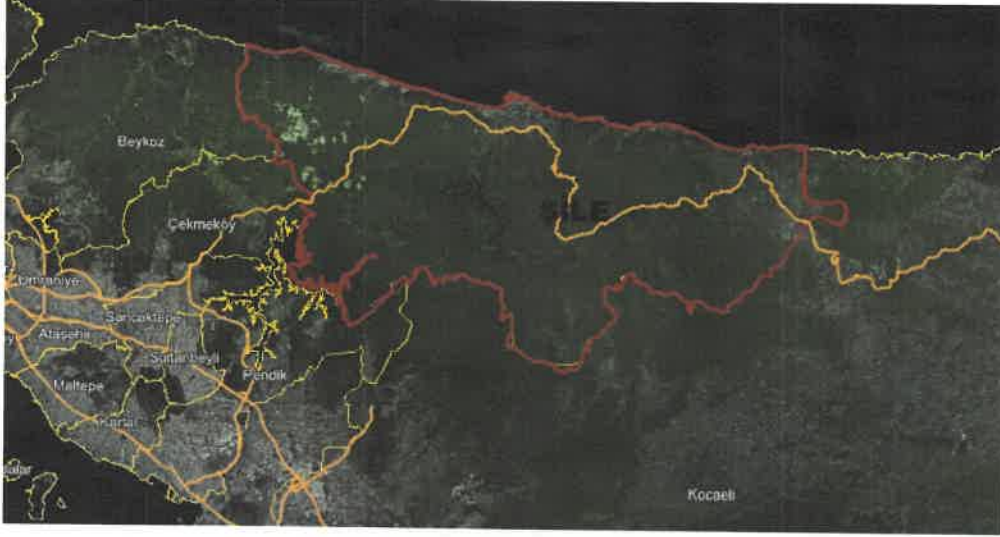
3.4.2. Şile İlçesi⁵

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

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

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

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



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

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

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

4.1. Çevre ve Konum

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

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

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

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

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

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



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

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

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	70	82	Arsa	14,932.93	1/1	14,932.93	2	174	1323	14.2.2017
2	91	205	6 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası	3,521.69	Bu parsel 15.10.2021 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir.					
				18,454.62						

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre 70 ada 82 parselin tapu kaydı üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Rapora konu 91 ada 205 parsel üzerinde konumlu taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı Değişikliği: 01/02/2022 (01.02.2022/1749)

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

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

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

Plan ve plan notlarına göre parsellerin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

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

İmar Planında ticaret + konut alanlarında belirtilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Bu alanlarda binaların zemin katları ticaret olarak kullanılacaktır. Normal katlar ticaret veya konut olarak kullanılabilir. Bu alanlar dahil olduğu konut alanının yapılaşma şartına tabidir. Konut + Ticaret alanlarında perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisler, özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç), turizm amaçlı pansiyon ve küçük esnaf faaliyetleri vb. yer alabilir. Yola cepheli ilk parsellerin tek başına yapılaşmaması durumunda arka ya da yan parsel ile tevhid halinde Konut + Ticaret olarak kullanılabilir.

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

70 Ada 82 No.lu Parsel “Tercihli Turizm Alanı”:

TTA rumuzlu tercihli turizm alanlarında konut alanı yapılması halinde;

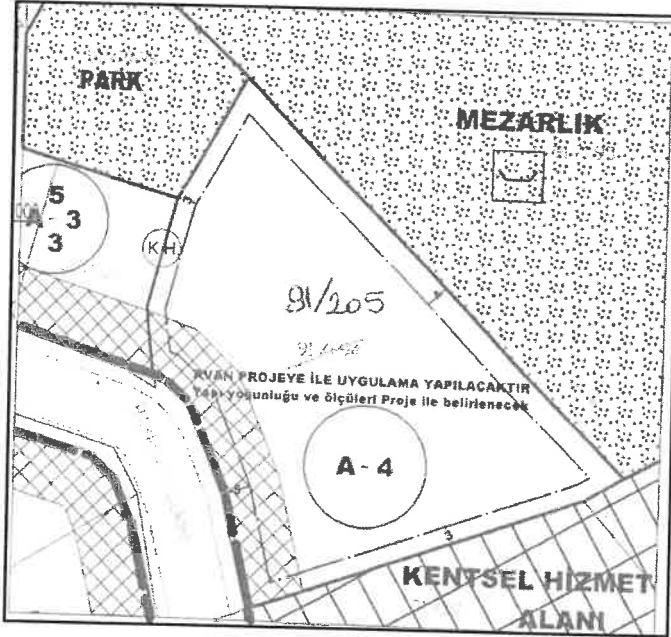
Emsal : 0.40
Ön Cephe Mesafesi : Min. 5 m.
Yan Cephe Mesafesi : Min. 3 m.
Arka Cephe Mesafesi : Min. 4 m.

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

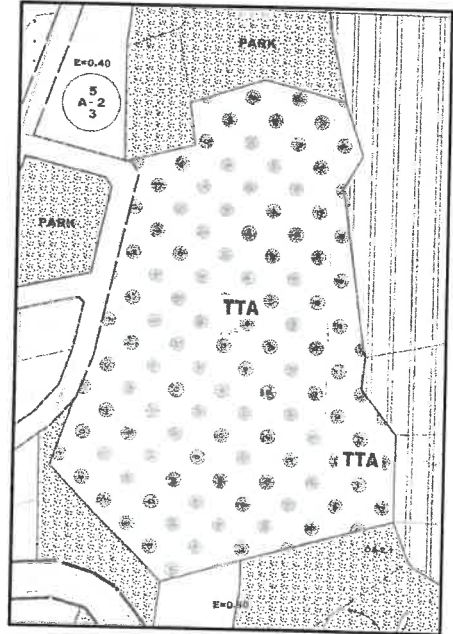
Turizm alanı yapılması halinde;

Emsal : 0.50
TAKS : 0.50
Kat Sayısı : 2’yi geçemez
Min. İfraz : 2.500 m²
Min. Parsel Cephesi : 20 m.
Min. Parsel Derinliği : 20 m.

Blok boyu ve blok derinliği avan projeye göre uygulanacaktır.



91/205 Ada/Parsel İmar Plan Örneği



70/82 Ada Parsel İmar Plan Örneği

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

91 Ada 205 No.lu Parsel

Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

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

Tadilat Ruhsat Bilgileri

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

70 Ada 82 No.lu Parsel

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

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; İdealist Cadde/Koru Projesi; mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi, 91/205 ve 70/82 no.lu bağımsız parseller üzerinde geliştirilmektedir. 91 Ada 205 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası", 70 ada 82 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "Arsa" dır. Rapor konusu 91 ada 205 için yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur.

Bu doğrultuda 91/205 no.lu ada parsel bünyesinde stokta kalan bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında, 70 ada 82 no.lu parselin "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- İdealist Cadde Etabı, 91/205 no.lu ada/parsel üzerinde 3.521,69 m² ve İdealist Koru Etabı, 70/82 no.lu ada/parsel üzerinde 14.923,93 m² yüzölçümüne sahiptir.
- 91/205 no.lu ada/parsel düzgün geometrik şekle ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- 70/82 no.lu ada/parsel amorf bir geometrik şekle ve kuzeyden güneye alçalan eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- 91/205 no.lu ada parsel üzerinde projeye ilişkin inşai faaliyetler devam etmekte olup 70/82 no.lu ada parselde henüz inşai faaliyet bulunmamaktadır.
- Konu proje hâlihazırda %61,31 genel inşaat seviyesine sahiptir.
- Proje kapsamında 91 ada 205 parsel, İdealist Cadde Etabı üzerinde 3 blok bulunmaktadır.

Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri tablo halinde sunulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “eşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmemle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

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

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

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

Sıra No	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Emsal	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi
							Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma (İletişim)
1	Çavuş	70	100	400.02	Konut	E= 0.45	3,595,000.00	8,987.05	Şile Doğa Gyr. (537 4384604)
2	Çavuş	181	269	383.32	Konut	E= 0.45	3,050,000.00	7,956.80	Aydın Yaman Gyr. (216 3649464)
3	Çavuş	485	1	2,582.83	Konut+ Ticaret	E= 0.50	20,500,000.00	7,937.03	İkinci Bahar Gyr. (216 7042102)
4	Çavuş	497	4	2,655.94	Konut	E= 0.25	15,950,000.00	6,005.41	Dr. House Gyr. (216 7041311)
5	Çavuş	481	3	2,867.58	Konut	E= 0.40	22,500,000.00	7,846.34	Remax City (216 3105454)
6	Çavuş	506	1	1,632.07	Ticaret	E= 0.60	22,500,000.00	13,786.17	Şile Yerişenoğlu Gyr. (216 7122012)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



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

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

No	Alanı (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Alan	Konum	İmar Fonk.	Yapılaşma	Düzeltilmiş Birim Değer
1	400.02	Konut	E= 0.45	3,595,000.00	8,987.05	15%	7,638.99	-40%	0%	0%	-5%	4,201.45
2	383.32	Konut	E= 0.45	3,050,000.00	7,956.80	10%	7,161.12	-40%	0%	0%	-5%	3,938.62
3	2,582.83	Konut+ Ticaret	E= 0.50	20,500,000.00	7,937.03	10%	7,143.33	-25%	0%	-10%	-10%	3,928.33
4	2,655.94	Konut	E= 0.25	15,950,000.00	6,005.41	15%	5,104.60	-25%	0%	0%	15%	4,594.14
5	2,867.58	Konut	E= 0.40	22,500,000.00	7,846.34	10%	7,061.70	-25%	0%	0%	0%	5,296.28
6	1,632.07	Ticaret	E= 0.60	22,500,000.00	13,786.17	10%	12,407.56	-35%	0%	-20%	-20%	3,101.89
Ortalama Birim Değer (TL/m²)												~ 4.000,-

*Emsal düzeltme tablosu 70 ada 82 no.lu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.

No	Alanı (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Alan	Konum	İmar Fonk.	Yapılaşma	Düzeltilmiş Birim Değer
1	400.02	Konut	E= 0.45	3,595,000.00	8,987.05	15%	7,638.99	-30%	10%	10%	50%	10,694.59
2	383.32	Konut	E= 0.45	3,050,000.00	7,956.80	10%	7,161.12	-30%	10%	10%	50%	10,025.57
3	2,582.83	Konut+ Ticaret	E= 0.50	20,500,000.00	7,937.03	10%	7,143.33	-15%	10%	0%	40%	9,643.49
4	2,655.94	Konut	E= 0.25	15,950,000.00	6,005.41	15%	5,104.60	-15%	10%	10%	70%	8,933.04
5	2,867.58	Konut	E= 0.40	22,500,000.00	7,846.34	10%	7,061.70	-15%	10%	10%	45%	10,592.56
6	1,632.07	Ticaret	E= 0.60	22,500,000.00	13,786.17	10%	12,407.56	-20%	10%	-20%	20%	11,166.80
Ortalama Birim Değer (TL/m²)												~ 10.000,-

*Emsal düzeltme tablosu 91 ada 205 no.lu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.

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

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1	70	82	14,932.93	Tercihli Turizm Alanı (TTA)	4,000.00	59,731,720.00
2	91	205	3,521.69	Ticaret+Konut Alanı (T+K)	10,000.00	35,216,900.00
						(94,948,620.00)
						~ 94,950,000.00

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan 70/82 ve 91/205 no.lu ada parsellerin toplam değerleri için KDV hariç toplam **94.950.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu İdealist Cadde/Koru Projesi'nin bünyesinde yer alan parseller için yasal izinler alınmış ve parsellerin inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye projenin genel inşaat seviyesinin %65,95 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

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

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

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

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

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

Projeye ilişkin 91 ada 205 no.lu parsel İdealist Cadde Etabı için alınan yapı ruhsatında yapıların III-B sınıfında, 70 ada 82 no.lu parsel İdealist Koru Etabı için alınan yapı ruhsatlarında yapıların III-A sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2022 yılı 3.Dönem için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre III-A sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 3.450,-TL/m², III-B sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 4.650,-TL/m² belirlenmiştir.

Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde günümüz ekonomik koşullarında yukarıda bahsi geçen birim değerlerin raporumuza konu proje için düşük olacağı kanaatine varılmıştır. İdealist Cadde Etabı 91 ada 205 parsel için genel inşaat maliyeti 6.000,-TL/m², İdealist Koru Etabı 70 ada 82 parsel için genel inşaat maliyeti 8.000,-TL/m² olacağı kabul edilmiş. Projenin ortalama genel inşaat maliyeti için 6.750,-TL/m² birim değerlerinin kullanılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%65,95) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$22.465,28 \text{ m}^2 \times 6.750,-\text{TL/m}^2 \times \%65,95 = (100.007.002,10) \sim 100.007.000,-\text{TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	94,950,000.00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	100,007,000.00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	194,957,000.00

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

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	94.950.000,00
--	----------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerin Tespiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Daire Emsalleri											
Emsal No	Konum/ Proje	Bina Yaşı	Toplam Kat	Katı	Daire Tipi	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Bahçe Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	İdealist Koru	0	3	3	2+1	66	78	28	4,200,000.00	53,846.15	Coldwell Banker Anka (216 7067576)
2	Şile/ Çavuş Mah.	2	2	Çatı	4+1	140	160	0	4,250,000.00	26,562.50	Şile Grup Gyr. (216 7120032)
3	Şile/ Çavuş Mah.	4	3	2	3+1	115	120	0	3,550,000.00	29,583.33	Şile Palet Gyr. (216 7115007)
4	Şile/ Çavuş Mah.	0	5	5	4+1	155	160	0	4,250,000.00	26,562.50	Şile Yerişenoğlu Gyr. (216 7122012)
5	Şile/ Çavuş Mah.	4	4	Giriş	2+1	78	88	0	2,600,000.00	29,545.45	Adres Şile Gyr. (216 7041400)
6	Şile/ Çavuş Mah.	0	5	3	2+1	80	100	0	2,850,000.00	28,500.00	Tayfuroğlu Gyr. (216 7110026)
7	Şile/ Çavuş Mah.	5-10	4	2	2+1	75	80	0	2,575,000.00	32,187.50	Şile Yerişenoğlu Gyr. (216 7122012)
8	Şile/ Çavuş Mah.	0	4	Bahçe	2+1	60	78	0	2,500,000.00	32,051.28	Şenol Emlak (532 4717778)
9	Şile/ Çavuş Mah.	4	4	4	2+1	100	105	0	2,850,000.00	27,142.86	Med Yapı İnş. (216 6216006)

Villa Emsalleri										
Emsal No	Konum/ Proje	Bina Yaşı	Toplam Kat	Oda Sayısı	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Bahçe Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	İdealist Koru	0	3	3+1	148	186	0	10,300,000.00	55,376.34	CB Anka (216 7067576)
2	Şile/ Çavuş Mah.	0	2	4+1	175	190	0	8,650,000.00	45,526.32	Parlak Emlak. (216 4927706)
3	Beş Evler Sit.	11-15	2	5+2	300	350	0	23,000,000.00	65,714.29	Coldwell Banker Trio (216 5507910)
4	Şile/ Çavuş Mah.	0	3	7+2	330	420	0	16,250,000.00	38,690.48	Şile Doğa Gyr. (532 2719001)
5	Şile/ Çavuş Mah.	0	2	4+1	200	240	0	13,000,000.00	54,166.67	Murat Terzi Gyr. (216 7114234)
6	Şile/ Çavuş Mah.	0	2	5+1	200	250	0	11,500,000.00	46,000.00	Şile Gül Eml. (216 7103431)
7	Nexonya Kuzey	0	3	4+2	159	188	0	7,000,000.00	37,234.04	Nexonya İnş. (533 4313146)
8	Şile/ Çavuş Mah.	0	2	3+1	146	156	0	6,000,000.00	38,461.54	Şile Gül Eml. (216 7103431)
9	Şile/ Çavuş Mah.	0	2	4+1	130	150	0	5,700,000.00	38,000.00	Dikmenler İnş. (216 7115893)

Dükkan Emsalleri										
Emsal No	Konum/ Proje	Bina Yaşı	Niteliği	Bölüm Adedi	Kat	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)	
1	Şile/ Çavuş Mah.	11-15	Dükkan	2	Zemin	200	12,500,000.00	62,500.00	Adres Şile Gyr. (216 7041400)	
2	Şile/ Çavuş Mah.	5-10	Dükkan	3	Zemin	160	10,000,000.00	62,500.00	Sahibinden (542 2058944)	
3	Şile/ Çavuş Mah.	20	Depolu Dükkan	3	Zemin	150	9,100,000.00	60,666.67	KW Boğaziçi (216 7094686)	
4	Şile/ Çavuş Mah.	0	Dükkan	1	Zemin	200	8,500,000.00	42,500.00	Bayraktar Eml. (216 7110777)	
5	Şile/ Çavuş Mah.	30+	Dükkan	1	Zemin	30	1,920,000.00	64,000.00	Sahibinden (532 3167705)	

Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Projedeki İdealist Cadde Etabı (91/205) bünyesindeki konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 30.000,-TL/m² ve ticari nitelikli bağımsız bölümler için 40.000,-TL/m² olacağı, İdealist Koru Etabı (70/82) bünyesindeki konut nitelikli bağımsız bölümler için ortalama satış değerinin 32.000,-TL/m² ve ikiz villa nitelikli bağımsız bölümler için 40.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

Ada/Parsel	Ünite	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2022 Yılı Birim Değer (TL/m ²)
70/82	Konut	32,000.00	178,736,000.00
	Villa	40,000.00	89,270,400.00
91/205	Konut	30,000.00	179,166,200.00
	Ticaret	40,000.00	110,301,600.00

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

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2022	2023	2024
Konut	90%	10%	0%
Villa	50%	50%	0%
Dükkan	55%	45%	0%

- Satışların yıllık artış oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 06.05.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 20,88'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,88 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılının karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,12 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%20,88) + Risk primi (%4,12)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 552.272.452,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	552.272.452
Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTGO	22.00%
Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTG (TL)	121.499.939
Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%20)	24.299.988
Arsa Değeri (TL)	97.199.951

6.4. Pazar Yaklaşımı Yöntemiyle Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti

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

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

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

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

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

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



Dükân

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	200.00	12,500,000	62,500	10%	56,250.00	0%	-20%	-15%	36,562.50
Emsal 2	160.00	10,000,000	62,500	10%	56,250.00	-10%	-20%	-10%	33,750.00
Emsal 3	150.00	9,100,000	60,667	15%	51,566.67	-10%	-25%	10%	38,675.00
Emsal 4	200.00	8,500,000	42,500	5%	40,375.00	0%	-25%	0%	30,281.25
Emsal 5	30.00	1,920,000	64,000	10%	57,600.00	-15%	-30%	10%	37,440.00
Ortalama Birim Değer (TL/m²)									~ 35.000,-

Düzeltilme tablosu B Blok 23 Bağımsız Bölüm için hazırlanmıştır.

Rapora konu 91 ada 205 parsel B Blok 23 no.lu bağımsız bölüm için birim değeri ~ 41.500,-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar, konum, büyüklük, eklenti depo alanları ve tahsisli alanlarının sağladığı faydalar göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiştir.

Rapor konusu 91 ada 205 parselde konumlu, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” başlığı altında bulunan 9 adet taşınmaz için KDV hariç toplam **51.269.300,-TL** değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlerin değer tablosu rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu İdealist Cadde/Koru Projesi'nin üzerinde konumlandığı Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 94.950.000,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 97.199.951,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **94.950.000,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **194.957.000,-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **94.950.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **552.272.452,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **121.499.939,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

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

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri gelir yaklaşımı yöntemiyle bulunan **121.499.939,-TL** bedel olarak takdir edilmiştir.

Proje bünyesinde, 91 ada 205 parselde konumlu, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunan 9 adet taşınmaz için KDV hariç toplam **51.269.300,-TL** değer takdir edilmiştir

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

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İdealist Cadde/Koru Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Ayrıca 91/205 no.lu ada/parsel için yapı kullanma izin belgeleri alınarak kat mülkiyeti kurulmuştur. 70/82 No.lu ada/parsel içinde bu işlemlerin yapılacağı öngörülmektedir.

6.5.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91 Ada 205 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası", 70 ada 82 parselin tapu kayıtlarındaki niteliği "Arsa"dır.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Rapor konusu 91 ada 205 parsel için yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti kurulduğundan bu parselde konumlu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Bina**" başlığı altında, 70 ada 82 parselin "**Proje**" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**



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

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	194.957.000,00	10.392.164,18
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	230.049.260,00	12.262.753,73
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	94.950.000,00	5.061.300,64
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	552.272.452,00	29.438.830,06
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	121.499.939,00	6.476.542,59
91 Ada 205 No.lu Parselde Yer Alan 9 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri (TL)	51.269.300,00	2.732.905,12

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz efektif satış kuru 18,76- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Gonca KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

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

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 30.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200054 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Goncağül KIZILASLAN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200054
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parseller üzerinde yer alan İdealist Cadde/Koru Projesi Şile / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.169154°, 29.604849° (91/205) 41.166128°, 29.612252° (70/82)
TAPU BİLGİLERİ	Taşınmazlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup TAKBİS belgeleri ekte sunulmuştur. Raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Şile Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 27.10.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Şile Merkez Uygulama İmar Planı' kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen İdealist Cadde/Koru Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar ve kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	194.957.000,00	10.392.164,18
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	230.049.260,00	12.262.753,73
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	94.950.000,00	5.061.300,64
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	552.272.452,00	29.438.830,06
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	121.499.939,00	6.476.542,59
91 Ada 205 No.lu Parselde Yer Alan 9 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Değeri (TL)	51.269.300,00	2.732.905,12

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz efektif satış kuru 18,76 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Goncağül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	11
3.3.	2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	13
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1	İstanbul İli.....	19
3.4.2.	Şile İlçesi	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
4.1.	Çevre ve Konum	22
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	24
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	24
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	24
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .	26
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	26
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	26
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	26
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	27
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	28

4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	28
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	28
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	29
4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	29
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	30
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	31
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	31
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	31
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	32
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	33
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	36
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	36
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	39
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	41
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	42
6.4.	Pazar Yaklaşımı Yöntemiyle Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti	45
6.5.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	47
6.5.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	47
6.5.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	48
6.5.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	48
6.5.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	48
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	49