

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN ORMANKÖY PROJESİ

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	15.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	17.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	EML-2008062
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ ÇEKMEKÖY İLÇESİ'NDE 558 ADA 1 PARSEL 558 ADA 2 PARSEL, 558 ADA 4 PARSEL VE 559 ADA 2 PARSELER ÜZERİNDE YER ALAN ORMANKÖY PROJESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GÜNGÖREN MAHALLESİ TURGUT ÖZAL CADDESİ 558 ADA 1 PARSEL, 558 ADA 2 PARSEL, 588 ADA 4 PARSEL, 559 ADA 2 PARSELLER
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - 1016 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapular (kopya)
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Ormanköy Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan 1016 adet bağımsız birimin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Ormanköy Projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında, ilgili projede yer alan 1016 adet bağımsız birimin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2008062 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-2005054	EML-2007081	
<b>Rapor Tarihi</b>	04.06.2020	24.07.2020	
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Kemal ÇOLPAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	286.756.173	294.297.114	

### 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ, ADA: 558 PARSELLER:1-2-4, ADA: 559 PARSEL:2
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN ORMANKÖY PROJESİ YER ALMAKTADIR.
İMAR DURUMU	558 ADA 1 PARSEL E:1.10 HMAX=Z+5KAT (TİCK1)TİCARET+KONUT 558 ADA 2 PARSEL E:1.10 HMAX=Z+5KAT (TİCK2)TİCARET+KONUT 558 ADA 4 PARSEL: EĞİTİM TESİS ALANI 559 ADA 2 PARSEL E:1.00 HMAX=Z+3KAT SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	450.086.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	289.498.400 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.020.809.309,64 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	355.552.000 TL



## 2-TAPU BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları (558 ada 1 parsel)

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ÇEKMEKÖY  
Bucağı :  
Mahallesi : TAŞDELEN  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 558  
Parsel No : 1  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 49.008,69 M<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 7338  
Cilt No : 63  
Sayfa No : 6204  
Tapu Tarihi : 27.03.2020

**2.1 - Tapu Kayıtları (558 ada 2 parsel)**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ÇEKMEKÖY  
Bucağı :  
Mahallesi : TAŞDELEN  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 558  
Parsel No : 2  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 30.839,00 M<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 7338  
Cilt No : 63  
Sayfa No : 6205  
Tapu Tarihi : 27.03.2020

**2.1 - Tapu Kayıtları (558 ada 4 parsel)**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ÇEKMEKÖY  
Bucağı :  
Mahallesi : TAŞDELEN  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 558  
Parsel No : 4  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 7957,60  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ  
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ  
Yevmiye No : 13605  
Cilt No : 63  
Sayfa No : 6207  
Tapu Tarihi : 15.08.2018

**2.1 - Tapu Kayıtları (559 ada 2 parsel)**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ÇEKMEKÖY  
Bucağı :  
Mahallesi : TAŞDELEN  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 559  
Parsel No : 2  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 3890,86  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 7338  
Cilt No : 63  
Sayfa No : 6209  
Tapu Tarihi : 27.03.2020

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 28.10.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

**Değerleme konutu 558 ada 1 ve 2 parsel, 559 ada 2 parsel üzerinde;**

**Beyanlar:**

\* Milli Savunma Bakanlığının ihtiyacı için alınmıştır. (17.10.1967 - 7617)

**Değerleme konusu taşınmazların tamamı üzerinde;**

**Beyan:**

\* Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (07.02.2019 - 2108)

***Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.***

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 558 ada 1 ve 2 parsel ve 559 ada 2 parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı iken 27.03.2020 tarih 7338 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işlemi yapılmıştır.

Taşınmazlar eski 461 nolu parsel iken 15.08.2018 tarihinde imar uygulaması görererek yeni 558 ada 1 ve 2 nolu parseller ve 559 ada 1-2 ve 3 nolu parseller olarak ifraz edilmiştir.

558 ada 4 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup, 15.08.2018 tarihinde imar uygulaması işleminden oluşmuştur.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

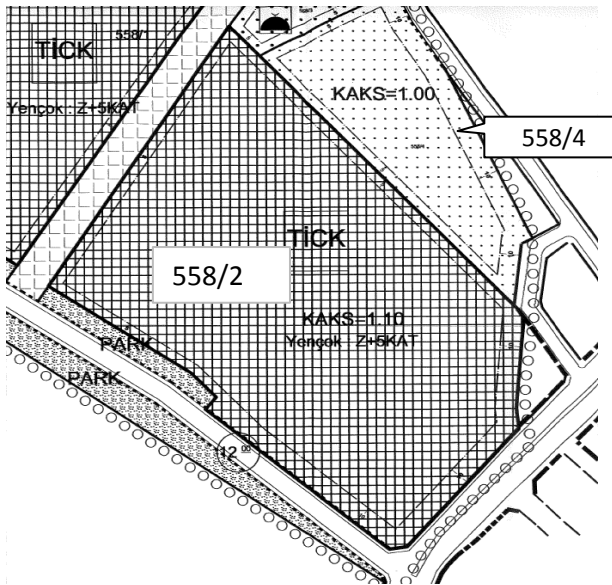
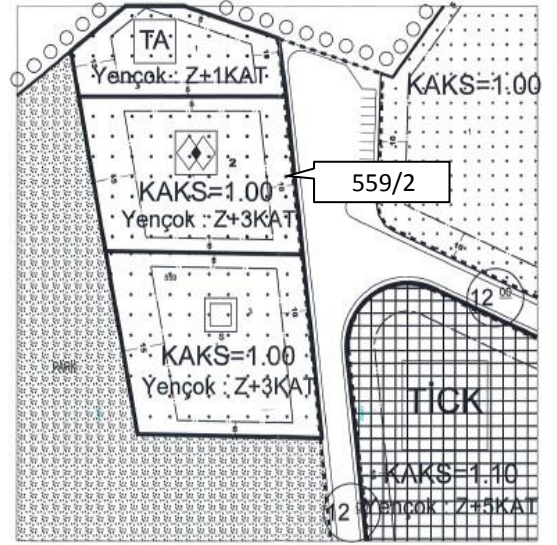
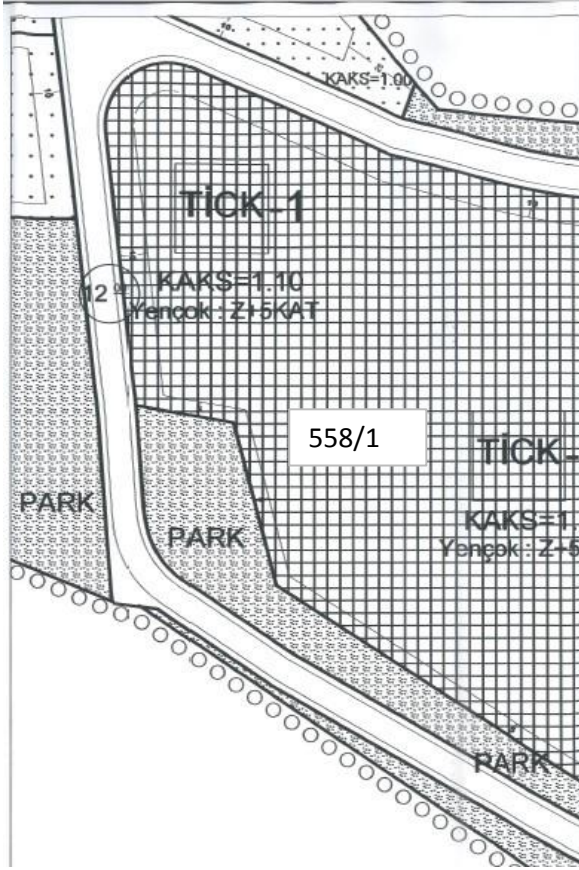
Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan onaylı imar durum belgelerine göre, rapora konu parseller 25.12.2019 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi 558, 559, 560 ada Muhtelif Parseller ve Bir Kısmı Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında;

558 Ada 1 Parsel, E:1.10 Yençok=Z+5 Kat, Ticaret+Konut (TİCK1)

558 Ada 2 Parsel, E:1.10 Yençok=Z+5 Kat, Ticaret+Konut (TİCK2)

558 Ada 4 Parsel, Yençok=Z+1 Kat; Eğitim Tesis Alanı

559 Ada 2 Parsel, E:1.00, Yençok=Z+3 Kat, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı  
yapılaşma koşullarında yer almaktadır.



### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların eski parsel numarası 461 parseldir. 461 parsel ifraz edilerek 558 ada 1 ve 2 parseller, 559 ada 1-2 ve 3 parseller oluşmuştur. 461 Parsel 17.10.2008 tarihli Taşdelen Uygulama İmar Planında Askeri Alan lejantına sahiptir. 15.08.2018 tarihinde imar uygulaması yapılmış ve mevcut planlar 25.12.2019 tarihinde onaylanmıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çekmeköy Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir. 558 ada 1 ve 2 parseller için her blok için bila tarihli ayrı projeler mevcuttur.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (558 ADA 2 PARSEL)															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
558	2	A	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	70	4A	2	6	8	6.176,92		4.757,75	10.934,67
558	2	B	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	OFİS -İŞYERİ	47	4C	2	6	8		4.506,65	3.584,69	8.091,34
558	2	C	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	53	4A	2	6	8	5.391,41		3.590,45	8.981,86
558	2	D	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	54	4A	2	6	8	5.782,55		2.046,52	7.829,07
558	2	E	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	42	4A	2	6	8	5.654,24		3.245,26	8.899,50
558	2	F	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	34	4A	2	6	8	5.143,60		3.682,85	8.826,45
558	2	G	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	44	4A	2	6	8	5.612,82		4.148,59	9.761,41
558	2	H	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	MESKEN	48	4A	2	6	8	5.547,63		3.146,48	8.694,11
558	2	I	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	OFİS -İŞYERİ	68	2B	1		1		9.662,65	5.382,48	15.045,13
558	2	KİOKS 1	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	OFİS -İŞYERİ	1	2B		1	1		6,00		6,00
558	2	KİOKS 2	07.05.2020	2654	YENİ YAPI	OFİS -İŞYERİ	1	2B		1	1		6,00		6,00
558	2	Y.HAVUZ	07.05.2020	2654	YENİ YAPI			4B		1	1			253,89	253,89
558	2	Ç.HAVUZ	07.05.2020	2654	YENİ YAPI			4B		1	1			39,12	39,12
558	2	GKLÜBE	07.05.2020	2654	YENİ YAPI		1	1A		1	1			6,00	6,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (558 ADA 1 PARSEL)															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
558	1	A	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN/OFİS -İŞYERİ	76	4A	2	6	8	9.649,86	446,96	6.237,46	16.334,28
558	1	B	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	45	4A	2	6	8	6.755,01		3.114,20	9.869,21
558	1	C	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN/OFİS -İŞYERİ	46	4A	2	6	8	6.915,40		2.717,76	9.633,16
558	1	D	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	62	4A	2	6	8	7.639,58		4.561,32	12.200,90
558	1	E	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	72	3B	1	6	7	7.823,06		2.403,61	10.226,67
558	1	F	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	41	3B	1	6	7	5.532,87		2.468,07	8.000,94
558	1	G	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	45	3B	1	6	7	7.653,88		3.255,43	10.909,31
558	1	H	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	40	3B	1	6	7	5.556,73		2.860,81	8.417,54
558	1	I	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	44	3B	1	6	7	7.551,52		3.046,48	10.598,00
558	1	J	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	24	3B	1	6	7	4.730,34		3.652,80	8.383,14
558	1	K	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	27	4A	2	6	8	5.322,89		3.420,18	8.743,07
558	1	L	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI	MESKEN	32	4A	2	6	8	7.311,30		4.759,42	12.070,72
558	1	HAVUZ	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI			4B							289,41
558	1	GKLÜBE	10.07.2020	2020/4085	YENİ YAPI			1A							6,00



### **2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Projede, 558 ada 1 ve 2 parsel için projeler hazırlanmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki inşaat seviyesi %30,04 olarak Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir. 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parseller için alınmış ruhsat/proje bulunmamaktadır.

### **2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

558 ada 1 ve 2 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### **2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri

558 ada 2 parsel için; Necip Fazıl Kısakürek Mahallesi, Çarşı Sokak No: 28/2 Esenyurt/İstanbul adresli Umut Yapı Denetim Limited Şirketi, tarafından yapılmaktadır.

558 ada 1 parsel için; Cumhuriyet Mahallesi Pırlanta Sokak Özçelik Plaza No:24/3 Üsküdar/İstanbul adresli AHS Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

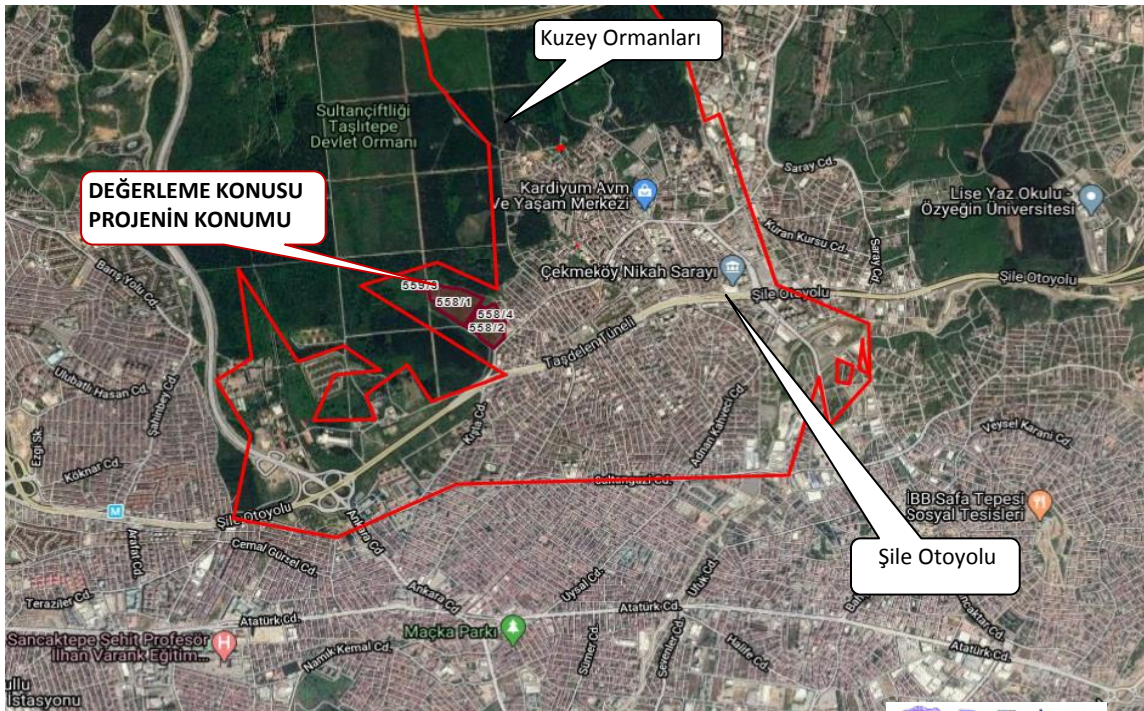
Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 558 ada 1 nolu ve 558 ada 2 parsel, 558 ada 4 parsel, 559 ada 2 parseldir. İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İşi 'ne konu olan taşınmazlardan 558 ada 1 ve 2 parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, diğer parseller için herhangi bir ruhsat/proje bilgisi bulunmamaktadır. Ayrıca sözleşme kapsamında 63.672 m<sup>2</sup>'lik park alanı bulunmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Taşdelen Mahallesi Turgut Özal Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yakın çevresinde, Neveser Taşdelen Konakları, Taşdelen Sağlık Ocağı, Özyeğin Üniversitesi, Çekmeköy İlçe Emliyet Müdürlüğü bulunmaktadır. Sosyo ekonomik olarak orta gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksektir. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup tüm kamusal hizmetlerden faydalanmaktadır. Bölge genel olarak 3-5 katlı konut yapıları ve site yapılaşmaları olarak gelişme göstermiştir. Bölge geneli konut amaçlı olarak kullanılmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, FSM Köprüsü bağlantı yolu olan O6 Otopanına yakın konumda bulunmakta olup Ankara Caddesi sapağından taşınmazlara yaklaşık 2 km mesafeden bu bağlantı yolu kullanılarak ulaşım sağlanmaktadır. Güneyde ise Şile Otoyoluna yaklaşık 500 m mesafede yer almaktadır. Toplu taşıma ulaşimleri ise Turgut Özal Caddesi üzerinde geçenn toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar Taşlıtepe Devlet Ormanı - Alemdağ Ormanı gibi İstanbul Kuzey ormanlarına da yakın konumda yer almaktadır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Taşdelen Projesi 558 Ada 1 Parsel ve 2 Parsel Amorf yapıda, 558 ada 4 parsel üçgeni andıran geometrik şeklinde, 559 ada 2 parsel dikdörtgene yakın yamuk şeklindedirler. 558 Ada 2 Parsel üzerinde ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 9 Blok tanımlanmıştır. I Blok ve B Blok ticari bloklar diğer bloklar ise 1+1 den 5+1 dubleks dairelere kadar farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 2 adet kioks alanı, 2 adet havuz, 1 adet güvenlik kulubesi olmak üzere toplam 462 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. **Toplam inşaat alanı 87.374,55 m2 dir.**

558 ada 2 parsel ruhsat ve mimari projelerine göre A - B- C- D- E- F-G- H bloklar 2 bodrum zemin 5 normal kattan oluşmaktadır. A Bloкта 70 adet mesken, B Blok 47 adet Ofis-İşyeri, C Blok 53 adet mesken, D Blok 54 adet mesken, E Blok 42 adet Mesken, F Blok 34 adet Mesken, G Blok 44 adet Mesken, H Blok 48 adet mesken bulunmaktadır. I Blok tek kattan 68 adet işyerinden oluşmaktadır. Bunun dışında 2 adet kioks alanı bulunmaktadır.

**Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 6.899,68 m2, Ofis alanı 4.249,82 m2, Konut Alanı: 35.377,05 m2 dir. Toplam Satılabilir alan 46.526,55 m2 dir.**

558 Ada 1 Parsel üzerinde ruhsatlar alınmıştır. Parsel üzerinde 12 Blok tanımlanmıştır. Tamamı konut bloğu olup, A ve C blokta ticari birimlerde yer almaktadır. Projede 1+1 den 6+1 dubleks dairelere kadar farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Ayrıca 1 adet havuz, 1 adet güvenlik kulubesi yer almaktadır. Toplam 554 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. **Toplam inşaat alanı 125.682,35 m2 dir.**



558 ada 1 parsel ruhsat ve mimari projelerine göre A-B-C-D-K-L bloklar 2 bodrum zemin 5 normal kattan, E-F-G-H-I-J bloklar 1 bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır. A Blokta 73 adet mesken ve 3 adet işyeri, B Blok 45 adet mesken, C Blok 45 adet mesken ve 1 adet işyeri, D Blok 62 adet mesken, E Blok 72 adet Mesken, F Blok 41 adet Mesken, G Blok 44 adet Mesken, H Blok 40 adet mesken, I blokta 44 adet mesken, J blokta 24 adet mesken, K blokta 27 adet mesken, L blokta 32 adet mesken bulunmaktadır.

**Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 345,17 m2, Konut Alanı: 69.760,26 m2 dir.  
Toplam Satılabilir alan 70.105,43 m2 dir.**

558 ada 1 ve 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup diğer parseller için ruhsat alınmamıştır. 559 ada 2 parsel 3.890,86 m2 yüz ölçümüne ve 558 ada 4 parsel 7.957,60 m2 yüz ölçümüne sahiptir.

**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun  
3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler  
Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlardan 558 ada 1 ve 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Çekmeköy İlçesi

Çekmeköy, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belde belediyesi olan Çekmeköy İlçesi, 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 4 köyün katılması ile oluştu. Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu yakasındaki Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiağılı Tepesi'nin güney yamaçlarında kurulmuş ve Denizden yüksekliği 100 m'dir. 148,08 (14.800 hektar) kilometrekarelik alan üzerine kurulu olan Çekmeköy ilçesi 2019 yılı verilerine göre kadın ve erkek olarak toplam 264.508 kişilik nüfusa sahiptir. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Önceden Ümraniye'ye bağlı bir belediye olan Çekmeköy İlçesi 2009 yılında; Ömerli, Alemdağ ve Taşdelen ilk kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin sona ermesi ve bu belediyelere bağlı 17 mahalle ile 5 köyün katılması ile oluştu. İlçenin nüfusu 2019 yılı verilerine göre 132.612 erkek 131.896 kadın olmak üzere toplamda 264.508'dir. İlçe'nin kuzeybatısında Beykoz, kuzeydoğusunda Şile, güneybatısında Ümraniye, güneydoğusunda ise Sancaktepe ilçeleri yer almaktadır.

Çekmeköy, deprem sonrasında sağlam zeminiyle, gayrimenkul sahibi olmak isteyenleri kendisine çekerek prim yapan bir bölge olarak göze çarpmaktadır. Şile Otobanı sayesinde Fatih Sultan Mehmet Köprüsü yoluna bağlanan bu ilçeden Avrupa Yakası'na geçiş kolay olduğu gibi, Anadolu Yakası'nın merkez ilçelerine de ulaşımında herhangi bir problem söz konusu olmamaktadır. Merkezlere bu kadar yakın olmasına rağmen çevresindeki çam ormanları sayesinde, İstanbul'un kargaşasından uzaktır.

Yaşanan iç göçe paralel olarak Çekmeköy'ün nüfusu 1990 yılında 13.532, 2000'de 37.502 kişiye ve 2007 yılında bu sayı yaklaşık iki katına çıkarak 70.683 kişiye ulaşmıştır.



#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.



2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığı göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Ancak 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Kamu bankalarının başlatmış olduğu bu kampanyanın ne zamana kadar geçerli olduğu değerlendirme tarihi itibarıyla bilinmemektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çekmeköy Belediyesi, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- \* Ulaşım imkanları iyidir.
- \* Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* İnşaat halindedir.
- \* Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin( dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 1016 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değeri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

#### 1 MEDYADAN

Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 93.220.338.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre konum ve imar fonksiyonu olarak daha iyidir.

<b>SATILMIŞ</b>	10000 .-M <sup>2</sup>	93.220.338 .-TL	9.322 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

#### 2 MEDYADAN

Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre konum ve imar fonksiyonu olarak daha iyidir.

<b>SATILMIŞ</b>	13483 .-M <sup>2</sup>	72.000.000 .-TL	5.340 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

#### 3 Vizyon Emlak 0216 429 97 22

Çekmeköy Cumhuriyet Mahallesinde yer alan 4 kat konut imarlı olarak beyan edilen 165 m<sup>2</sup> alanlı arsa 670.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	165 .-M <sup>2</sup>	670.000 .-TL	4.061 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 4 Kopuz İnşaat 0543 686 44 74

Çekmeköy Ekşioğlu Mahallesinde yer alan Emsal: 1,30 konut imarlı olarak beyan edilen 550 m2 alanlı arsa 2.600.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	550 .-M <sup>2</sup>	2.600.000 .-TL	4.727 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

#### 5 Civelek Emlak Gayrimenkul 536 469 75 20

Çekmeköy Koçullu Mahallesinde 127 ada 1 parsel numaralı konumda yer alan E:0,25 Hmaks:3 kat, yapılaşma şartlarında Konut alanında yer alan 12500 m2 lik arsa 17.000.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	12500 .-M <sup>2</sup>	17.000.000 .-TL	1.360 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

#### 6 Murat Emlak İnşaat

Tel 0533 380 28 35

Çekmeköy Çatalçeşme Mahallesinde yer alan 190 m2 olarak beyan edilmiş olup Emsal:1,35 konut imarlıdır. Konum ve imar koşulları olarak değerlendirme konusu taşınmazlardan daha kötüdür.

<b>SATILIK</b>	190 .-M <sup>2</sup>	600.000 .-TL	3.158 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 7 Musa Yıldız

Tel 0535 840 51 62

Çekmeköy Çatalmeşe Mahallesinde 184 ada 34 parsel 530 m2 arsa 2.250.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal: 1,30 Hmaks: 6 kat konut imarlı olduğu ve 18 daire çıkabildiği beyan edilmiştir.

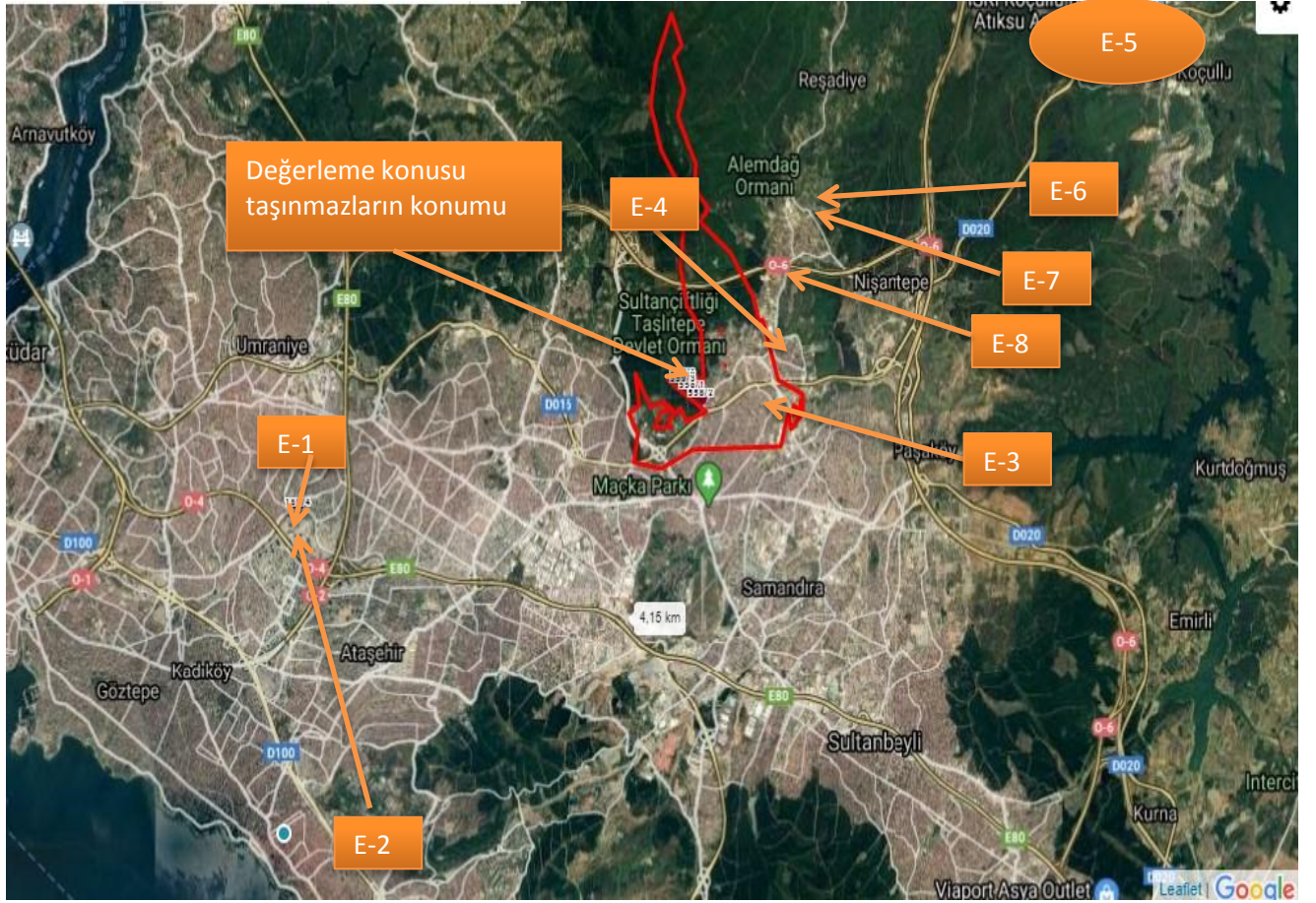
<b>SATILIK</b>	530 .-M <sup>2</sup>	2.250.000 .-TL	4.245 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

#### 8 Atman İnşaat Gayrimenkul


Tel 0532 452 03 90

Çekmeköy Alemdağ Mahallesinde 4200 m2 alana sahip olup 12.390.000-TL bedel ile satılıktır. Emsal 0,90, konut imarlı olduğu beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	4200 .-M <sup>2</sup>	12.390.000 .-TL	2.950 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------



### Konut Emsalleri ( Proje İçerisinde yer alan Emsaller)

* Sur Yapı Tilia					
	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sur Yapı Tilia Projesinde yer almaktadır. Akıllı ev sistemi özelliğine sahip olup 4 Blok konut 1 Blok ticari yapıdan oluşmaktadır. İçerisinde 1+1 50 m2 daireden 4+1 225 m2 daire tipine kadar farklı konseptte sahip daireler yer almaktadır. Projede 279 daire bulunmaktadır.				
	3.kat	1+1	59 m <sup>2</sup>	315.000 TL	5.339 TL/m <sup>2</sup>
	2.kat	3+1	164 m <sup>2</sup>	774.000 TL	4.720 TL/m <sup>2</sup>
	Ortalama				5.029 TL/m <sup>2</sup>



\* **CENTRO FUTURA**



Centro Futura projesi 6'şar katlı 7 blok ve 247 bağımsız bölümden oluşuyor. Sosyal tesisin, modern yaşamın temel bir parçası olarak yapılandırıldığı projede üç katlı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness center çocuklar için oyun parkları, yürüyüş ve dinlenme alanları, Aquapark, restoran ve kafelerin yanı sıra 44 adet dükkandan oluşan bir alışveriş merkezi de bulunuyor.

5.KAT	4+1	193 m <sup>2</sup>	1.750.000 TL	9.067 TL/m <sup>2</sup>
4KAT	1+1	75 m <sup>2</sup>	650.000 TL	8.667 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				8.867 TL/m <sup>2</sup>

\* **ÇAMLIYAKA KONAKLARI ÇEKMEKÖY**



Ege Yapı tarafından inşa edilecek olan Çamlıyaka Konakları projesi içerisinde 11 blokta 75 bağımsız bölüm yer alacaktır. Çamlıyaka Konakları projesi içerisinde 61 adet müstakil bahçeli ve teraslı konutlar ve 14 adet ticari alan barındıracak. Proje 19 bin 46 metrekarelik inşaat alanına sahip. Çamlıyaka Konakları projesinde 3+1, 4+1 ve 5+1 daire seçenekleri bulunuyor.

Mart 2020 Liste Fiyatları

tipi	Min. Değer	Max. Değer
2+1	2.287.000 TL	2.445.000 TL
3+1	3.060.000 TL	3.797.000 TL
4+1	4.162.000 TL	4.268.000 TL
5+1	4.976.000 TL	5.250.000 TL

\* **ŞELELE PREMIUM RESIDENCE**



Şelale Premium Residence, 6'şar katlı 9 blokta oluşmaktadır. DAP Yapı tarafından yapılmıştır. Proje, ulaşım imkanları, kaliteli ve fonksiyonel tasarımları, depreme dayanıklı inşa edilmesi, alışveriş ve eğlence merkezlerine yakınlığı, sosyal tesisi, otoparkı ve güvenlik hizmetleri gibi avantajları bulunmaktadır.

5.KAT	5+1	280 m <sup>2</sup>	2.250.000 TL	8.036 TL/m <sup>2</sup>
5.kat	4+1	280 m <sup>2</sup>	2.260.000 TL	8.071 TL/m <sup>2</sup>
4.kat	3+1	166 m <sup>2</sup>	1.300.000 TL	7.831 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				7.979 TL/m <sup>2</sup>

\* **NEF ORMANTEPE**



Nef Çekmeköy'ün 35 bin metrekarelik Nef Ormantepi'de etabında ise 409 daire bulunuyor. Az katlı mimari yapıya sahip olan Nef Ormantepi projesinde alanları 66 ile 209 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri yer alıyor. Az katlı mimarisıyla dikkat çeken projede daireler yüksek tavanlı ve balkonlu olarak tasarlandı. Projede geniş teraslı ve bahçeli daire tipleri de büyük ilgi görüyor.

Eylül 2020 Liste Fiyatları

tipi	Min. Değer	
1+1	740.000 TL	
2+1	1.198.000 TL	
3+1	1.459.000 TL	

2.EL SATIŞ

4.kat	2+1	138 m <sup>2</sup>	1.250.000 TL	9.058 TL/m <sup>2</sup>
4.kat	1+1	65 m <sup>2</sup>	600.000 TL	9.231 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				9.144 TL/m <sup>2</sup>

**Dükkan Emsalleri**

**1 Kopuz İnşaat Turizm**

Tel 0 (543) 686 44 74

Ekşioğlu Mahallesinde 180 m<sup>2</sup> bodrum, 130 m<sup>2</sup> düz giriş, 30 m<sup>2</sup> arka bahçe, 60 m<sup>2</sup> üst kat ve 70 m<sup>2</sup> terasla birlikte toplam 550 m<sup>2</sup> alana sahip bir dükkandır. Reklam ve tabela değeri yüksek, ana cadde üzerindedir. Merkezi konumdadır.

<b>SATILIK</b>	550 .-M <sup>2</sup>	4.200.000 .-TL	7.636 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**2 Sahibi**

Tel 0 532 213 30 63

Şile Otoyoluna paralel cadde üzerinde yaklaşık 10 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan tek hacme sahip dükkan 80 m<sup>2</sup>'den ve 700.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	700.000 .-TL	8.750 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

### 3 Yalçinkaya İnşaat

Tel 0 216 640 06 52

Şile Otoyoluna cepheli konumda, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer almakta olan depolu dükkan 300 m<sup>2</sup>'den ve 3.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	3.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 4 KW Kent

Tel 0 (543) 379 69 34

Alemdağ Mahallesinde yer alan 2020 yapımı binada konumlu dükkan satılıktır. Brüt 243 m<sup>2</sup> alana sahip ve 1.750.000-TL bedel ile satılık olduğu beyan edilmiştir. Ana cadde üzerindedir. Ön cephesinde 25 m<sup>2</sup> kullanım alanı vardır. Çekmeköy devlet hastanesine 5 dk lık

<b>SATILIK</b>	243 .-M <sup>2</sup>	1.750.000 .-TL	7.202 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 5 Yakup Ata

Tel 0543 948 12 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yeni yapı binanın giriş katında yer alan dükkan satılıktır. Dükkan üst katı 150 m<sup>2</sup> ve alt katı 150 m<sup>2</sup> çift girişli birlikte 300 m<sup>2</sup> dir. Caddeye cephesi geniştir.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	1.470.000 .-TL	4.900 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde yakın çevresinde küçük alanlı muhtelif arsaların satışta olduğu, alan olarak proje geliştirmeye uygun Ömerli Bölgesindeki arsaların ise imar şartlarının düşük olduğu görülmüştür. Emsallerin alanları, yapılaşma hakları, konumları irdelenerek değerlendirilmiştir.

Emsal karşılaştırma tablosu 558 ada 2 parsel için hazırlanmış olup, 558 ada 1 parselin değeri takdir edilirken bu birim değer baz alınmıştır. Şerefiyeleri oranında dağıtım yapılarak değer takdir edilmiştir.

558 ada 4 parsel Eğitim Tesis Alanı, 559 ada 2 parsel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı lejandında kalmakta olup KOP parselleridir. Gerekliğinde ilgili resmi kurum tarafından bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedirler. Taşınmazlar için herhangi bir kamulaştırma kararı bulunmamakta olup, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi sözleşmesi kapsamında yüklenici tarafından inşaatları yapılarak, bedelsiz teslim edileceği anlaşılmaktadır.

Konut emsalleri bölgede site içerisinde yer alan projeler içerisinden alınmıştır. Ayrıca yakın çevresinde bulunan rezidans tarzında inşa edilmiş içerisinde ticari blokları da bulunan karma projelerden de yararlanılmıştır.

Yapılan incelemelerde nitelikli projelerde konut emsallerinin 4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 10.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür. Parseller üzerinde geliştirilecek olan projenin üst gelir düzeyine hitap edecek olması, orman içerisinde sağlık konsepti üzerinden pazarlanması ortalama konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.

Bölgede ofis nitelikli taşınmazların genel olarak münferit binalarda yer alan taşınmazlar olduğu görülmüş, nitelikli projede blok halinde inşa edilecek olan ofis ünitelerinin ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bu durum dikkate alınarak, projelerde yer alan konut değerleri de irdelenerek takdir edilmiştir.

Dükkan birimleri 558 ada 2 parselde blok halinde, zemin kat dükkanları olarak planlanmış olup, birebir emsal olacak taşınmazlara rastlanmamıştır. Karşılaştırmalar projede incelenen dükkan konsepti dikkate alınarak yapılmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri



EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (558 ADA 2 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-7
SATIŞ FİYATI		670.000	2.600.000	2.250.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	30.839,00 m <sup>2</sup>	165	550	530
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.061	4.727	4.245
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:1,10	4 Kat	E:1,30	E:1,30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	Ticaret+ Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-20%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.600	3.638	3.765	3.396

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
558	1	49.008,69	3.400	166.629.546,00	166.629.500,00
558	2	30.839,00	3.600	111.020.400,00	111.020.400,00
558	4	7.957,60	1.000	7.957.600,00	7.957.600,00
559	2	3.890,86	1.000	3.890.860,00	3.890.900,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)				289.498.400,00	

558 ada 4 parsel Eğitim Tesis Alanı, 559 ada 2 parsel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı lejandında kalmakta olup umumi ve kamu hizmetleri parselleridir. Gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedirler. Taşınmazlar için herhangi bir kamulaştırma kararı bulunmamakta olup, ArsaSatışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ sözleşmesi kapsamında yüklenici tarafından inşaatları yapılarak, bedelsiz teslim edileceği anlaşılmaktadır. Taşınmazların değeri takdir edilirken bu koşullar dikkate alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	NEF ORMANTEPE	CENTRO FUTURE	NEF ORMANTEPE
SATIŞ FİYATI		1.250.000	1.750.000	600.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100	138 9.058	193 9.067	65 9.231
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT		4	5	4
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		6%	16%	1%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>9.800</b>	<b>9.556</b>	<b>10.473</b>	<b>9.277</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		700.000	3.000.000	1.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	80	300	243
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		8.750	10.000	7.202
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	Depolu Dük.	Depolu Dük.
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
NİTELİK				
<b>NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
<b>CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		10%	10%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	konsept	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		47%	87%	87%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>15.000</b>	<b>12.836</b>	<b>18.700</b>	<b>13.467</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan emsal:1,10 ticaret+ konut alanında kalan 588 ada 2 parselin birim değerinin 3.500 -TL/M<sup>2</sup>, emsal:1.10 ticaret+ konut alanında kalan 558 ada 1 parselin birim değerinin 3.300 -TL/M<sup>2</sup> olabileceği öngörülmüştür. Kamusal imarlı 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsel için ise 1.000.-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür. Parsellerden sadece 558 ada 1 parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat henüz başlamamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 558 ada 1 ve 2 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak Ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1450.-TL/m<sup>2</sup>, 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2000.-TL/m<sup>2</sup>, 4B yapı sınıfına ait birim maliyet 1850.-TL/m<sup>2</sup>, 1A yapı sınıfına ait birim maliyet 210.-TL/m<sup>2</sup>, 2B yapı sınıfına ait birim maliyet 750.-TL/m<sup>2</sup>dir.

558 ada 1 ve 2 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (558 Ada 2 Parseldeki Projenin)								
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
558 ada 2 parsel								
A	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	10.934,67	M <sup>2</sup>	=	25.149.741	.-TL
B	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.091,34	M <sup>2</sup>	=	18.610.082	.-TL
C	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.981,86	M <sup>2</sup>	=	20.658.278	.-TL
D	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	7.829,07	M <sup>2</sup>	=	18.006.861	.-TL
E	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.899,50	M <sup>2</sup>	=	20.468.850	.-TL
F	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.826,45	M <sup>2</sup>	=	20.300.835	.-TL
G	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	9.761,41	M <sup>2</sup>	=	22.451.243	.-TL
H	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.694,11	M <sup>2</sup>	=	19.996.453	.-TL
I	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	15.045,13	M <sup>2</sup>	=	34.603.799	.-TL
KİOKS 1	750	.-TL/M <sup>2</sup>	X	6,00	M <sup>2</sup>	=	4.500	.-TL
KİOKS 2	750	.-TL/M <sup>2</sup>	X	6,00	M <sup>2</sup>	=	4.500	.-TL
Y.HAVUZ	1.850	.-TL/M <sup>2</sup>	X	253,89	M <sup>2</sup>	=	469.697	.-TL
Ç.HAVUZ	1.850	.-TL/M <sup>2</sup>	X	39,12	M <sup>2</sup>	=	72.372	.-TL
GKLÜBE	210	.-TL/M <sup>2</sup>	X	6,00	M <sup>2</sup>	=	1.260	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	200.798.471	.-TL

<b>558 ada 1 parsel</b>									
<b>A</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	16.334,28	M <sup>2</sup>	=	37.568.844	.-TL	
<b>B</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	9.869,21	M <sup>2</sup>	=	22.699.183	.-TL	
<b>C</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	9.633,16	M <sup>2</sup>	=	22.156.268	.-TL	
<b>D</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	12.200,90	M <sup>2</sup>	=	28.062.070	.-TL	
<b>E</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	10.226,67	M <sup>2</sup>	=	23.521.341	.-TL	
<b>F</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.000,94	M <sup>2</sup>	=	18.402.162	.-TL	
<b>G</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	10.909,31	M <sup>2</sup>	=	25.091.413	.-TL	
<b>H</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.417,54	M <sup>2</sup>	=	19.360.342	.-TL	
<b>I</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	10.598,00	M <sup>2</sup>	=	24.375.400	.-TL	
<b>J</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.383,14	M <sup>2</sup>	=	19.281.222	.-TL	
<b>K</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	8.743,07	M <sup>2</sup>	=	20.109.061	.-TL	
<b>L</b>	2.300	.-TL/M <sup>2</sup>	X	12.070,72	M <sup>2</sup>	=	27.762.656	.-TL	
<b>HAVUZ</b>	1.850	.-TL/M <sup>2</sup>	X	289,41	M <sup>2</sup>	=	535.409	.-TL	
<b>GKLÜBE</b>	210	.-TL/M <sup>2</sup>	X	6,00	M <sup>2</sup>	=	1.260	.-TL	
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>							<b>=</b>	<b>288.926.631</b>	<b>.-TL</b>
<b>558 Ada 1 ve 2 Parsel İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>							<b>=</b>	<b>489.725.101</b>	<b>.-TL</b>

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %10u olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	= 489.725.101
Çevre düzeni, peyzaj (%10)	= 48.972.510
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>	= 538.697.611
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 26.934.881
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b>	= <b>565.632.492</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C)	= 43.095.809
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b>	= <b>608.728.301</b>

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
558 ada 1 ve 2 Parsellerin Toplam Arsa Değeri	= 277.649.900 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 565.632.492 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C)	= 43.095.809
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 126.492.359 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer</b>	= 1.012.870.559 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer</b>	= <b>1.012.870.000 TL</b>

Gerçekleşmiş Maliyet	
<b>Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>	= 565.632.492 TL
<b>Projenin İnşaat Seviyesi</b>	= 30,04%
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti</b>	= <b>169.916.000 TL</b>

### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki  $x^{(7/2)}=y$  olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 30,04%

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 1,49%**

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 126.492.359 .-TL**

**Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 1,49%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ</b>	<b>= 1.879.378 .-TL</b>
---	-------------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 43.095.809 .-TL**

**Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 1,49%**

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ</b>	<b>= 640.302 .-TL</b>
--	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	277.649.900 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	169.916.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	640.302 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	1.879.378 .-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 450.085.580 .-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 450.086.000 .-TL</b>

■ **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>1.012.870.000</b>
<b>Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>450.086.000</b>



### **MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ**

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli İle Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %32' dir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. 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 nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

<b>PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =</b>	<b>450.086.000</b>	<b>.-TL</b>
<b>SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI =</b>	<b>32,00%</b>	<b>.-TL</b>

<b>PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ (% 32) (TL) =</b>	<b>144.027.520</b>	<b>.-TL</b>
--	--------------------	-------------

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı **4 adet parselin arsa değeri olarak** takdir edilmiştir.

<b>PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL) =</b>	<b>289.498.400</b>	<b>.-TL</b>
--	--------------------	-------------

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 13,50 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

#### Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. 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 hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşaata başlamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 16,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %16,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %16,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### **6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde inşa edilmekte olan Taşdelen Projesi kapsamında yer alan bölümler için 558 ada 1 ve 2 parsel için ruhsatlar alınmıştır. 559 ada 2 parsel ise Sosyal kültürel tesis alanında ve 558 ada 4 parsel Eğitim Tesis Alanında kalmakta olup bu parsel üzerine inşa edilecek yapılar site için bırakılacaktır. Bu sebeple nakit akışında hesaplanmamıştır.

558 ada 2 parsel için tarafımıza gönderilen liste - proje ve ruhsatlar incelendiğinde, Toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 6899,68 m<sup>2</sup>, Ofis alanı 4249,82 m<sup>2</sup>, Konut Alanı: 35.377,05 m<sup>2</sup> dir. Toplam Satılabilir alan 46.526,55 m<sup>2</sup> dir. Toplam inşaat alanı 87.374,55 m<sup>2</sup> dir. Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

558 ada 1 parsel için ise toplam satılabilir işyeri alanı dükkan alanı 345,17 m<sup>2</sup>, Konut Alanı: 69.760,26 m<sup>2</sup> dir. Toplam Satılabilir alan 70.105,43 m<sup>2</sup> dir.

Bu durumda proje için toplam satılabilir dükkan alanı 7244,85 m<sup>2</sup>, toplam satılabilir ofis alanı: 4249,82 m<sup>2</sup> , toplam satılabilir konut alanı 105137,31 m<sup>2</sup>, toplam satılabilir alan ise ~ 116.631,98 m<sup>2</sup> olmaktadır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 9800.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 sonraki yıllarda % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 15.000.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 sonraki yıllarda % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 10000.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 sonraki yıllarda % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.454.698.784-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda ~1.020.809.310.-TL olarak öngörülmüştür.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.020.809.310 .-TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) = 1.020.809.310 .-TL</b>	
<b>HASILAT PAY ORANI = 32,00% .-TL</b>	
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ = 326.658.979 .-TL</b> <b>(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 32) (TL)</b>	
<b>SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ = 355.552.000 .-TL</b>	

Taraflar arasında 29.03.2018 tarihinde imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.111.100.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 355.552.000 TL + KDV ve %32 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak belirtilmiştir.

<b>SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL)</b>	<b>= 355.552.000 .-TL</b>
--	---------------------------

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 558 ada 1 ve 2 parsel için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı, diğer parseller için ise sözleşme kapsamında imar koşullarına göre yapılaşmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>4 ADET PARSELİN TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>289.498.400 TL</b>
---	-----------------------

- Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>450.086.000 TL</b>
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMU İLE EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%32,00)</b>	<b>289.498.400 TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>1.012.870.000 TL</b>

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>	<b>1.020.809.310 TL</b>
<b>SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (%32,00)</b>	<b>355.552.000 TL</b>

#### **6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Proje kapsamındaki 1016 adet bağımsız bölümün (ticari birimler için anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir. Değer takdirinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından iletilen tahsisli alanlar dikkate alınmıştır.

<b>1016 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)</b>	<b>1.194.403.293 -TL</b>
---	--------------------------

### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parseller, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Çekmeköy Taşdelen Arsa

Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında, EL TES İNŞ. TESISAT SAN VE TİC. A.Ş. & İSTLİFE YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 29.03.2018 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 1.111.100.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 355.552.000 TL + KDV ve %32,00 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

Sözleşmeye esas tapu ve nişaat alanı bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada / Parsel	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) *	Yapılaşma Koşulları	
						Emsal	Yaklaşık Emsale Esas İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )*
İstanbul	Çekmeköy	Taşdelen	A	Ticaret + Konut (TİCK-2)	30.552	1,10	33.607,20
			B	Ticaret + Konut (TİCK-1)	49.002	1,10	53.902,20
			D	Eğitim Tesis Alanı	7.943	1,00	
			G	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	3.887	1,00	
			I	Park Alanları Toplamı	63.672		

\* İmar planına göre henüz imar uygulaması yapılmamış olduğundan fonksiyon alanlarına geçici ada/parsel numaraları verilmiş olup fonksiyonların alan değerleri yaklaşıktır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi konusu proje kapsamında 558 ada 1 ve 2 parsel için blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsel için ruhsatlar henüz alınmamıştır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

558 ada 1 ve 2 parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmış, 558 ada 4 parsel, 559 ada 2 parsel için henüz ruhsat alınmamıştır. 30.05.2017 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılan satış protokolü üzerinde Emlak Konut portföyüne alınan taşınmazların 5 yıllık süreyi doldurmadığı ayrıca İstanbul Çekmeköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi kapsamında oldukları görülmüştür.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

#### **6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsellerden 558 ada 1 ve 2 parselin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle "Proje" olarak, 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsellerin için henüz ruhsatların alınmamış olması nedeni ile "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, 558 ada 1 ve 2 parselin "Proje" olarak 558 ada 4 parsel ve 559 ada 2 parsel için henüz ruhsatların alınmamış olması göz önünde bulundurularak "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

17.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
450.086.000	531.101.480
EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
289.498.400	341.608.112
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
1.020.809.310	1.204.554.985
SÖZLEŞMEYE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
355.552.000	419.551.360

Değerleme Uzmanı



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.