



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma  
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

İSTANBUL ARNAVUTKÖY  
DURSUNKÖY MAHALLESİ  
101 ADA 1 VE 5 PARSELLER,  
103 ADA 2 PARSEL,  
135 ADA 148, 149 VE 151  
PARSELLER,  
138 ADA 5 PARSEL,  
139 ADA 5, 22, 35, 36 VE 37  
PARSELLER İLE  
0 ADA 296 VE 304 PARSELLER  
DEĞERLEME RAPORU

16.09-01-167  
EYLÜL, 2016



**EMLAK KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



### ĞAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi 101 ada 1 ve 5 parseller, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148, 149 ve 151 parseller 138 ada 5 parsel, 139 ada 5, 22, 35, 36 ve 37 parseller ile 0 ada 296 ve 304 parsel numaralı taşınmazların SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
<b>RAPOR NUMARASI</b>	16.09-01-167			
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.10.2016			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cilt No/Sayfa No</b>	<b>Tarih/Yevmiye No</b>
	-/296	233.000,00	3/296	05.06.2013/11277
	-/304	10.828,15	4/304	05.06.2013/11277
	101/1	41.700,77	11/1087	07.06.2013/11514
	101/5	1.077.257,15	3/295	05.06.2013/11277
	103/2	330.328,87	20/1954	05.06.2013/11277
	135/148	203.119,54	4/298	07.06.2013/11514
	135/149	8.372,18	4/303	07.06.2013/11514
	135/151	544.170,13	8/735	05.06.2013/11277
	138/5	1.359.442,48	8/734	07.06.2013/11514
	139/5	986.437,53	21/1993	07.06.2013/11514
	139/22	5.771,11	21/2007	07.06.2013/11514
	139/35	3.920,33	4/302	07.06.2013/11514
	139/36	645,48	4/300	07.06.2013/11514
139/37	1.681,61	4/301	07.06.2013/11514	
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Bknz. Ana Gayrimenkul Özellikleri			
<b>İMAR DURUMU</b>	Bknz. İmar Durum Bilgileri			
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
<b>EMLAK KONUT GYO HİSSE DEĞERİ (₺)</b>	<b>395.369.806,07 ₺</b>			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası .....	4
1.3 Rapor Türü .....	4
1.4 Değerleme Tarihi .....	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı .....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	14
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	16
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	17
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi .....	17
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	18
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi .....	20
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>22</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	22
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm .....	23
4.2 Demografik Veriler.....	24
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>25</b>
5.1 Bölge Analizi.....	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	28
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	31
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	38
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	40
<b>EK – 2 (Değişik: 17.07.2014-13/4.md.)</b> .....	<b>47</b>
5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	48
5.7 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	49
5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	74
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	74
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	74
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	74
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi .....	74

5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	74
5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	75
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>75</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	75
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	75
6.3 Emsal Araştırması.....	75
6.3.1 Çevrede Satılık Tarla Emsal Araştırması .....	75
6.3.2 Çevrede Kiralık Tarla Emsal Araştırması .....	78
6.3.3 Çevrede Satılık Villa Emsal Araştırması.....	78
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri .....	80
6.5 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri .....	82
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>88</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	88
7.2 Kira Değer Takdiri.....	89
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	91
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>91</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	91
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	92
<b>RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>92</b>

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

05.10.2016

### 1.2 Rapor Numarası

16.09-01-167

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi 101 ada 1 ve 5 parseller, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148, 149 ve 151 parseller 138 ada 5 parsel, 139 ada 5, 22, 35, 36 ve 37 parseller ile 0 ada 296 ve 304 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

29.09.2016

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 26.09.2016 tarihinde imzalanan 2016/110 no.lu sözleşmedir.

### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### 1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Müşteri Ünvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi 101 ada 1 ve 5 parseller, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148, 149 ve 151 parseller 138 ada 5 parsel, 139 ada 5, 22, 35, 36 ve 37 parseller ile 0 ada 296 ve 304 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	29.09.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 2,9818 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	29.09.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,4422 ₺ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

### Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
  - o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı

gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

### Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da,

yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

### *Kapsam*

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

### *Tanımlar*

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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.
- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
  - “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

o *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

o *"...değerleme tarihinde..."* tahmini *Pazar Değeri*'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada

elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “... uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “... tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

- “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

### **Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

### **3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler**

#### **Değerleme Yaklaşımları**

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.

- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).



**UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);**

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı”dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

### **3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### 3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

#### 6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik

prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değeri takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama

düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)’de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

## 5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve

indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerleme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geğmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Temmuz 2015'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2014 ve 2015 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
DB	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,3 ile %7,1 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,4 ile %2,1 aralığındadır.

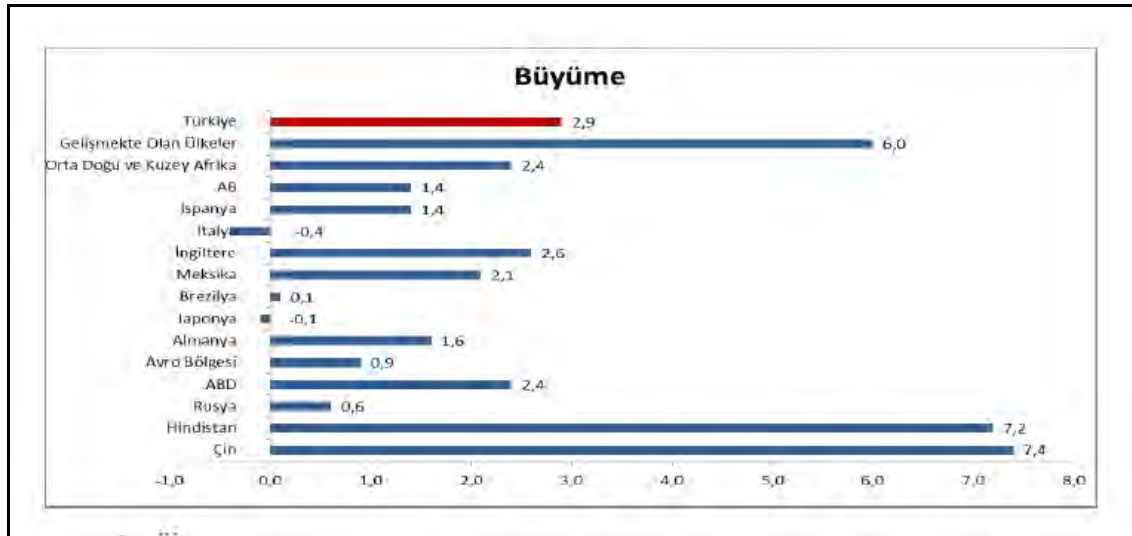
## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2015 – 2017 orta vadeli programının temel amacı; büyüme performansını yükseltirken cari işlemler açığını düşürmeye devam etmek, enflasyon hedefine ulaşmak ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir. Orta vadeli hedefler aşağıdaki tabloda sunulmuş olup, 2013 ve 2014 verileri gerçekleşen değerlerdir.

	2013	2014	2015	2016	2017
GSYH (Milyar \$)	823	800	850	907	971
Kişi Başına Milli Gelir, \$	10.822	10.404	10.936	11.541	12.229
GSYH Büyümesi	4,2	2,9	4,0	5,0	5,0
İşsizlik Oranı, %	9,0	9,9	9,5	9,2	9,1

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahminin üstünde %4,2 oranında büyümüştür. Türkiye 2014 yılında ise %2,9 büyüme kaydetmiştir.



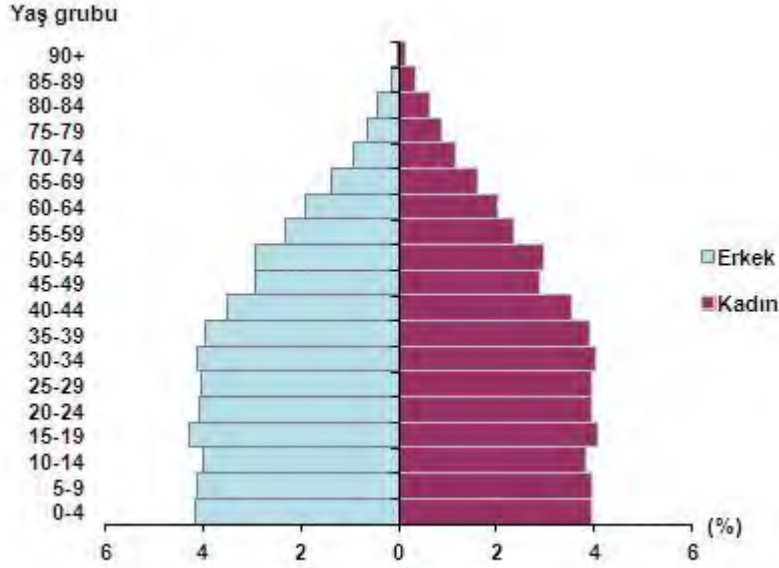
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı



## 4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Toplam</b>	<b>72.561.312</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>
<b>İstanbul</b>	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
<b>Ankara</b>	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
<b>İzmir</b>	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
<b>Bursa</b>	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
<b>Antalya</b>	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

(Kaynak: TÜİK)



bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Arnavutköy:** Doğusunda Eyüp, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır. Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakasının da 41 derece Kuzey enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde de Sazlıdere Barajı bulunmaktadır. Arnavutköy İlçesi'nin batısında Çatalca, güneyinde Büyükçekmece, Esenyurt, Başakşehir, doğusunda Eyüp ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır.

Arnavutköy adı, Osmanlı arşivlerinde ve zamanın haritalarında 19. yüzyılın ortalarından itibaren geçmektedir. Adını, geçmişte burada yaşayan Arnavut asıllı birinden alan bölgenin nüfus yapısı, 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan Nüfus Mübadelesi Anlaşması sonrasında değişmiştir. Önceleri, çoğunlukla Rumların yaşadığı bölgeye, mübadele ile birlikte Yunanistan'ın Drama İli'ndeki Türkler yerleştirilmiştir.

Arnavutköy Belediyesinden alınan verilerine göre Arnavutköy'ün 2015 yılı nüfusu 236.222 kişidir.

1987 -1994 yılı öncesinde Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı bir köy yerleşmesi iken Arnavutköy 1987 yılında, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk yerleşmeleri de 1994 yılında belediye statüsüne kavuşmuştur. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanarak ilk kademe belediyesi olan bu yerleşmeler, Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 sayılı Kanun ile yeni oluşan Arnavutköy İlçesi adı altında birleşmiştir.

2018 yılında ilçe sınırlarında açılması beklenen havalimanı bölgenin hızla gelişmesine imkan sağlayacaktır.

**MAHALLE ADI**

Adnan Menderes Mahallesi	Hacımaşlı Mahallesi	Mustafa Kemal Paşa Mahallesi
Anadolu Mahallesi	Hadımköy Mahallesi	Nene Hatun Mahallesi
Atatürk Mahallesi	Haraççı Mahallesi	Ömerli Mahallesi
Baklalı Mahallesi	Hastane Mahallesi	Sazlıbosna Mahallesi
Balaban Mahallesi	Hicret Mahallesi	Taşoluk Mahallesi
Boğazköy İstiklal Mahallesi	İmrahor Mahallesi	Tayakadın Mahallesi
Bolluca Mahallesi	İslambey Mahallesi	Terkos Mahallesi
Boyalık Mahallesi	Karaburun Mahallesi	Yassıören Mahallesi
Çilingir Mahallesi	Karlıbayır Mahallesi	Yavuz Selim Mahallesi
Deliklikaya Mahallesi	M.Fevzi Çakmak Mahallesi	YeniMahallesi
Dursunköy Mahallesi	Mavi Göl Mahallesi	Yeşilbayır Mahallesi
Durusu Mahallesi	Mehmet Akif Ersoy Mahallesi	Yunus Emre Mahallesi
Fatih Mahallesi	Merkez Mahallesi	

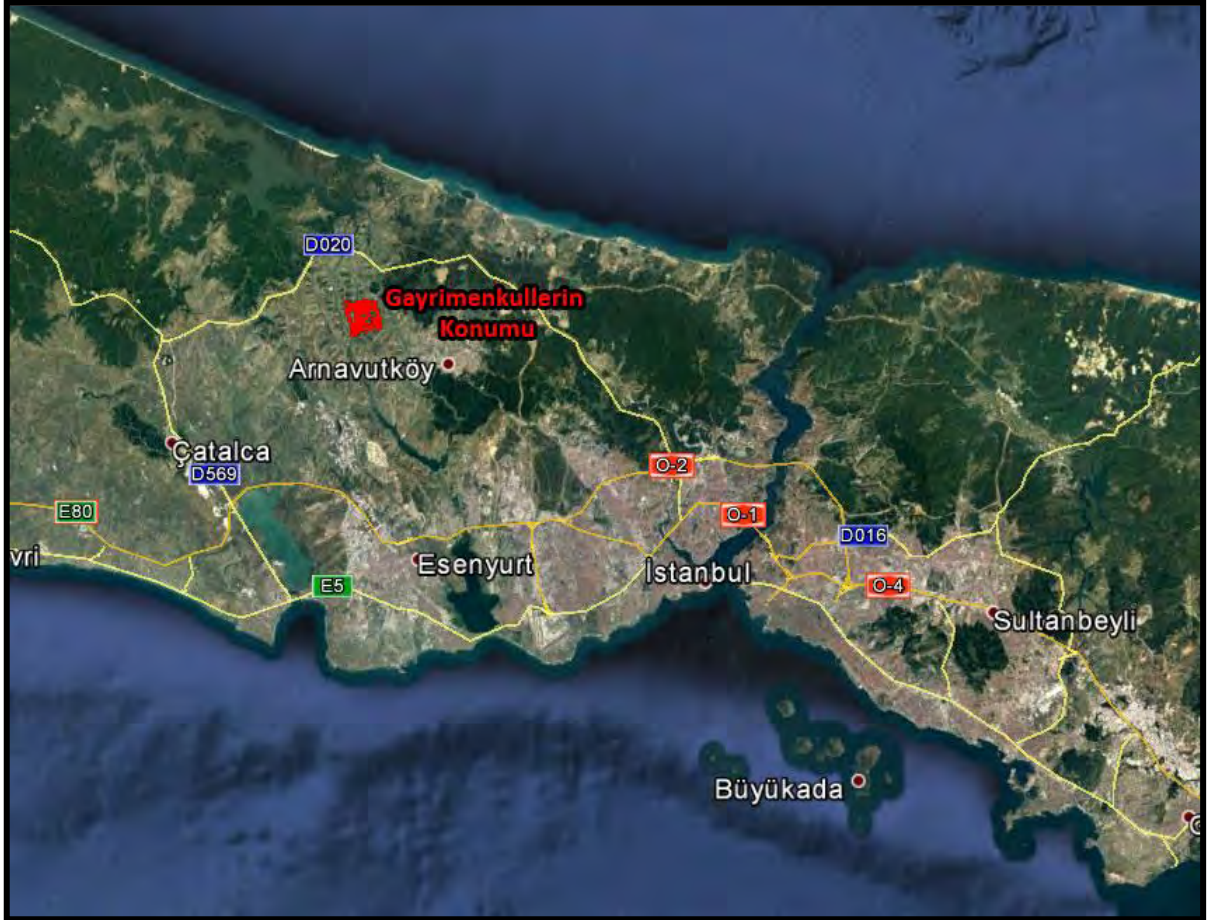


Şekil 1 - İstanbul İli İçinde Arnavutköy İlçesinin Konumu

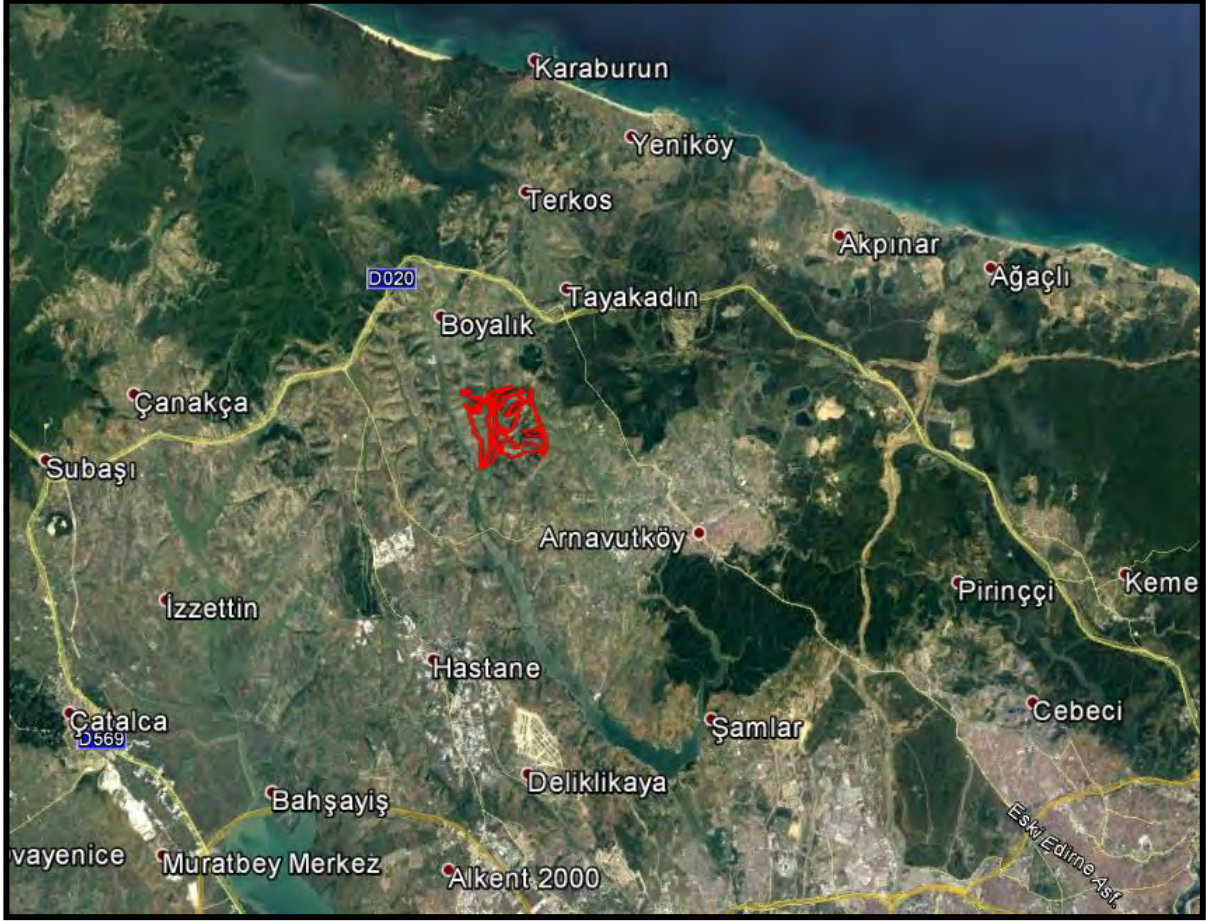
Arnavutköy İlçesi, üst ölçekli arazi kullanım kararları ve ulaşım stratejileri ile İstanbul Avrupa Yakasının sanayi ve lojistik üssü olarak gelişimini göstermektedir. Coğrafi yapı ile birlikte 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planından en alt ölçekteki plana kadar bölgenin sanayi ve lojistik alanı kimliğini üstlenmesi ve bölgenin sanayi + lojistik fonksiyonu için yapılaşmamış en nitelikli alan olması sonucunda sanayi ve lojistik kooperatifleri tarafından bu bölgeye eğilim artmaktadır.

## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi'nde konumlu toplam 14 adet parselden oluşmaktadır. Yaklaşık 41.217085 derece enlem 28.645063 derece boylam koordinatlarındadır. Konu gayrimenkuller Dursunköy Merkez Mahallesi ile Boyalık Merkez Mahallesi arasında konumlu tarımsal amaçlı parsellerin çoğunlukta olduğu yerde konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Sazlıdere Barajı, Baklalı Deresi, Terkos Gölü, Eski Edirne Asfaltı, 3. Havalimanı şantiyesi yer almaktadır.



Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, eski Edirne Asfaltına takribi 7,4 km, 3. Havalimanı inşaatına takribi 12,1 km, Kuzey Marmara Otoyoluna takribi 11 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 54 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 55 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 60 km, Atatürk Havalimanına takribi 44 km mesafededir.





### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 25.05.2016 tarih saat 09:49' da Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	101
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	1
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	41.700,77 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	11/1087	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y'NIN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	03.04.2013 tarih 6646 yevmiye numaralı Diğer(Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır.) 01.04.2013 tarih 653 sayı		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	101
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	5
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	1.077.257,15 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	3/295	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA(Eski 295 parsel)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– 140283000/216770000		
Hisse Alanı	697.148,43		
Tarih ve Yevmiye No	05.06.2013 / 11277		
Edinme Sebebi	Satış		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		



TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	103
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	2
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	330.328,87 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	20/1954	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA(Eski 1481 parsel)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 296331000/333296000		
Hisse Alanı	296.692,95		
Tarih ve Yevmiye No	05.06.2013 / 11277		
Edinme Sebebi	Satış		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	30.09.1965 tarih 484 yevmiye numaralı m: TEK lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.		
Beyan	20.03.2013 tarih 5577 yevmiye numaralı Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk mahkemesi 31.12.2012 tarih 2011/120 sayılı yazısına istinaden kesinleşmiş mahkeme kararı vardır.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	135
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	148
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	203.119,54 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	4/298	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– 164764000/203013000		
Hisse Alanı, m <sup>2</sup>	164.850,47		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y'NİN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	30.09.1965 tarih 484 yevmiye numaralı m: TEK lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	135
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	149
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	8.372,18 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	4/303	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y’NİN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet			
Beyan	03.04.2013 tarih 6646 yevmiye numaralı Diğer(Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır.) 01.04.2013 tarih 653 sayı		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	135
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	151
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	544.170,13 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	8/735	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA(Eski 738 parsel)
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– 134001000/182200000		
Hisse Alanı, m <sup>2</sup>	400.215,93		
Tarih ve Yevmiye No	05.06.2013 / 11277		
Edinme Sebebi	Satış		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	Mülkiyet İntikalinin Toprak ve Tarih Reformunun Uygulanması Açısından Geçersiz sayılacağı		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	138
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	5
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	1.359.442,48 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	8/734	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 1080073/1470250		
Hisse Alanı, m <sup>2</sup>	998.671,73		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y’NIN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	139
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	5
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	986.437,53 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	21/1993	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 431742000/528211000		
Hisse Alanı, m <sup>2</sup>	806.281,04		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y’NIN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	139
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	22
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	5.771,11 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	21/2007	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 431742000/528211000		
Hisse Alanı, m <sup>2</sup>	4.717,11		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y’NIN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	139
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	35
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	5.771,11 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	4/302	Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir Ahır Müştemil Tarla
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y’NIN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	03.04.2013 tarih 6646 yevmiye numaralı Diğer(Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır.) 01.04.2013 tarih 653 sayı		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	139
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	36
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	645,48 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	4/300	Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir Ev
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y’NIN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	03.04.2013 tarih 6646 yevmiye numaralı Diğer(Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır.) 01.04.2013 tarih 653 sayı		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	139
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	37
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	1.681,61 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	4/301	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	07.06.2013 / 11514		
Edinme Sebebi	3402 S.Y’NIN 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	03.04.2013 tarih 6646 yevmiye numaralı Diğer(Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır.) 01.04.2013 tarih 653 sayı		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	296
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	233.000,00 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	3/296	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 206523000/233000000		
Hisse Alanı, m <sup>2</sup>	206.523,00		
Tarih ve Yevmiye No	05.06.2013 / 11277		
Edinme Sebebi	Satış		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	30.03.2012 tarih 4444 yevmiye numaralı 3402 sayılı kanununun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İSTANBUL	Ada	-
İlçe	ARNAVUTKÖY	Parsel	304
Mahalle	DURSUNKÖY	Yüzölçümü	10.828,15 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	4/304	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.– 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	05.06.2013 / 11277		
Edinme Sebebi	Satış		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	30.09.1965 tarih 484 yevmiye numaralı M: Etibank Genel Müdürlüğü lehine 29869 m <sup>2</sup> mahalinde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı bulunmaktadır.		
Beyan	YOKTUR		

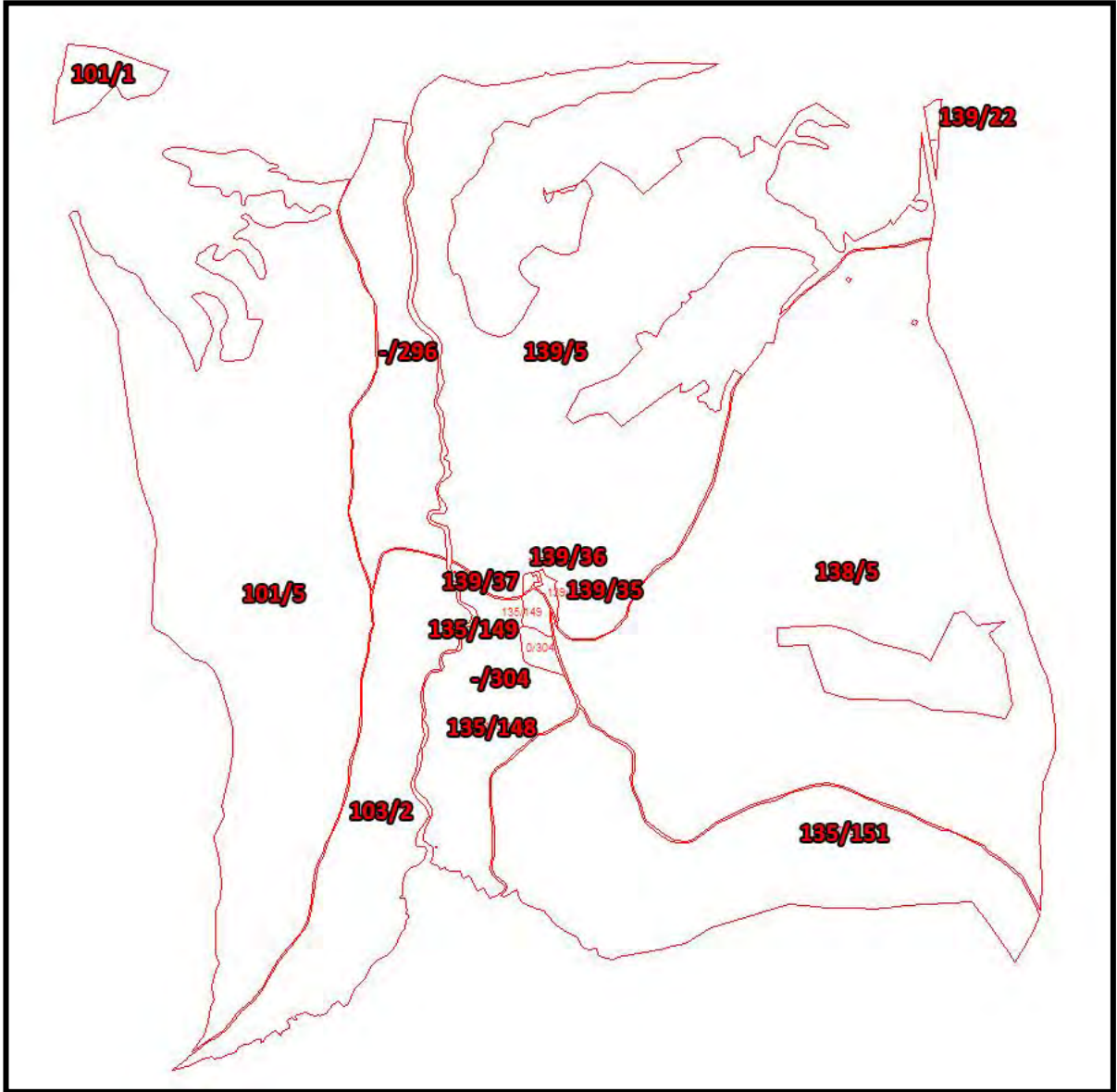
Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi'nde kayıtlı olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada No	Parsel No (Yeni)	Parsel No (Eski)	Gayrimenkul Niteliği	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )
101	5	295	Tarla	1.077.257,15
-	296	296	Tarla	233.000,00
-	304	304	Tarla	10.828,15
135	151	738	Tarla	544.170,13
103	2	1481	Tarla	330.328,87
101	1	1083	Tarla	41.700,77
135	148	298	Tarla	203.119,54
135	149	303	Tarla	8.372,18
138	5	737	Tarla	1.359.442,48
139	5	1490	Tarla	986.437,53
139	22	1491	Tarla	5.771,11
139	35	302	Kargir Ahır Müştemil Tarla	3.920,33
139	36	300	Kargir Ev	645,48
139	37	301	Tarla	1.681,61
<b>TOPLAM</b>				<b>4.806.675,33</b>

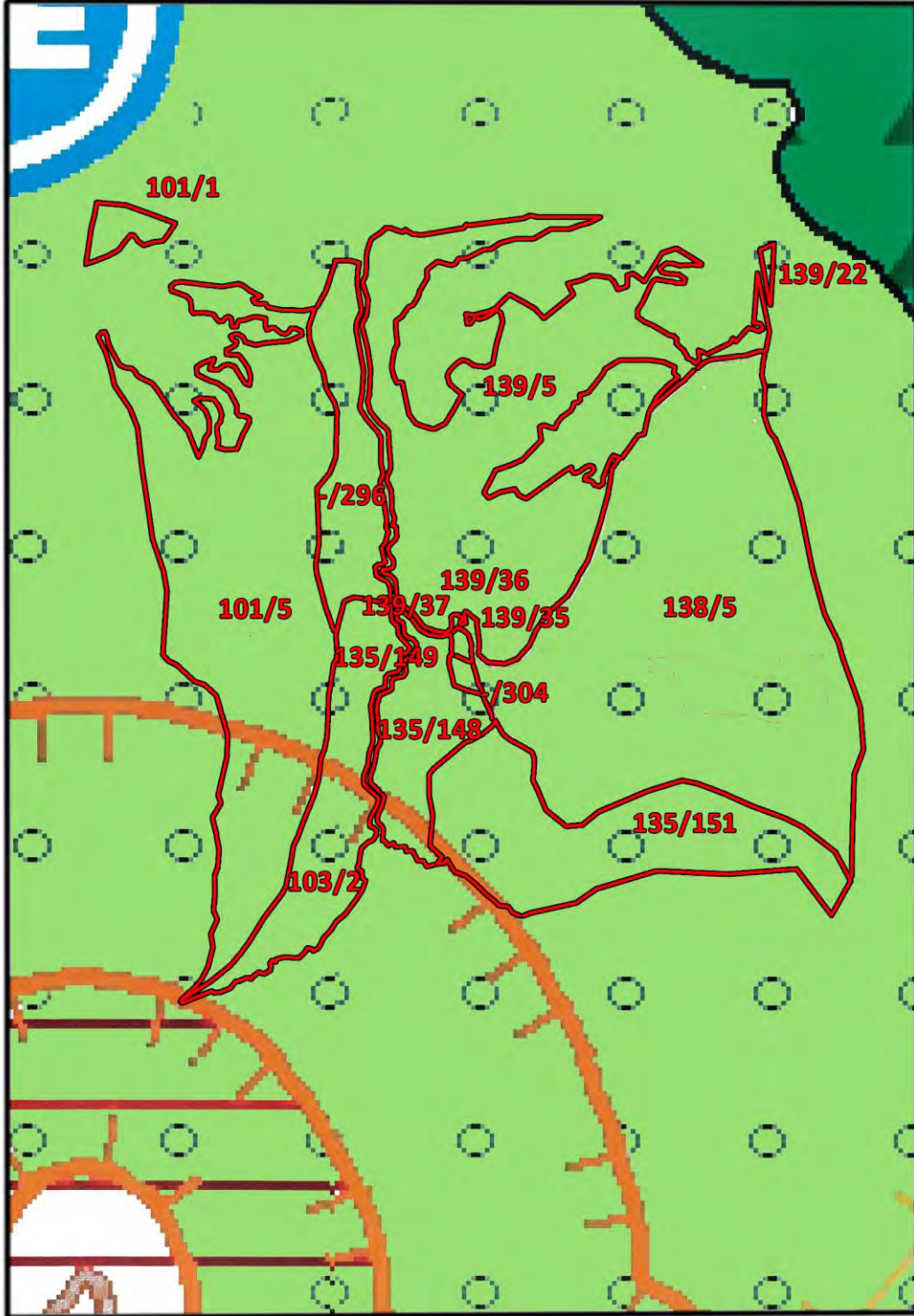
\* Arnavutköy Belediyesi ve Arnavutköy Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde kadastro yenilemesi sonucunda Dursunköy 296 parsel Dursunköy 102 ada 1 parsel, Dursunköy 304 parsel Dursunköy 135 ada 150 parsel dönüşmüştür. Ancak Arnavutköy Tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde bu işlemin henüz tapu kütüğünde değiştirilmediği öğrenilmiştir.





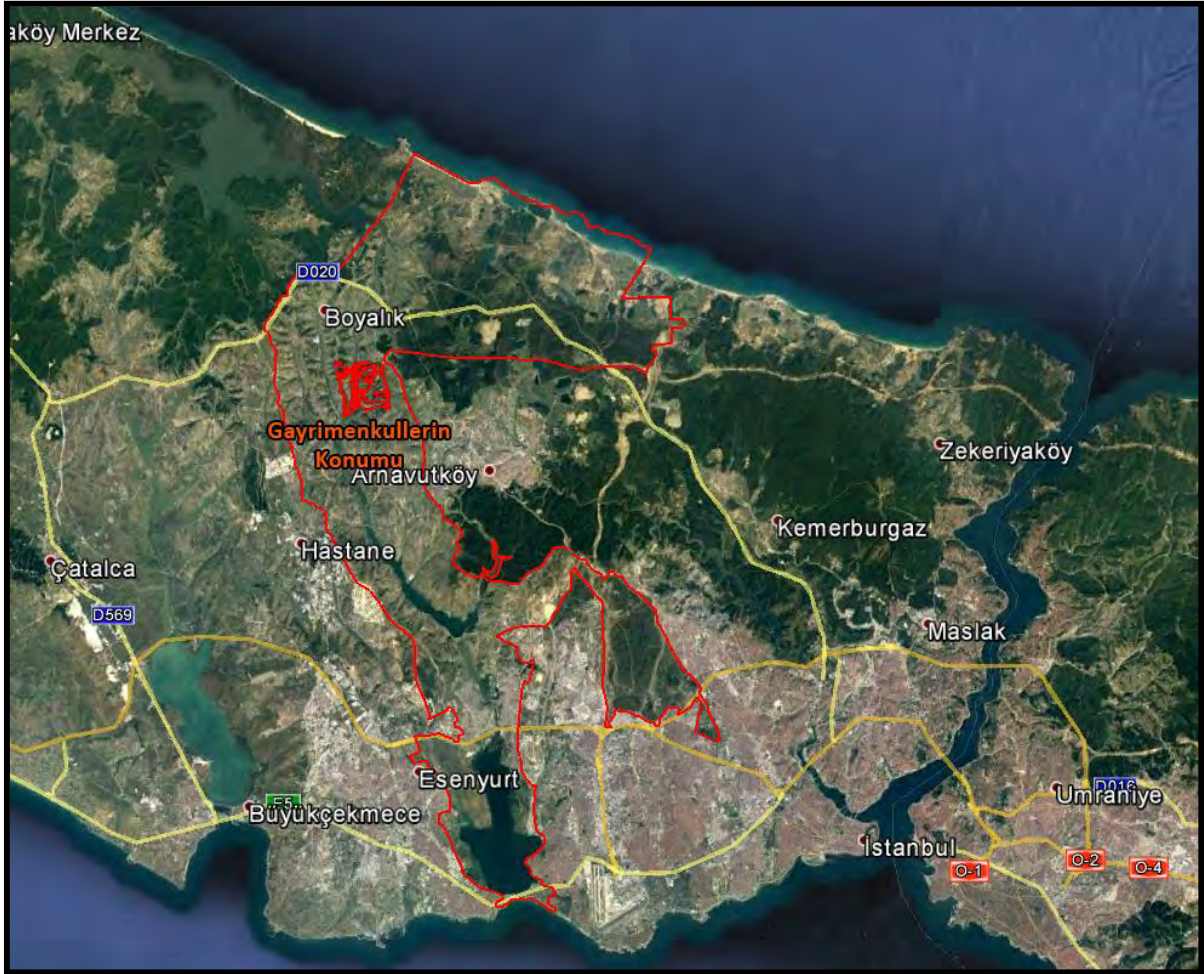
## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre rapora konu parsellere ilişkin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı bulunmadığı bilgisi alınmıştır. 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı kapsamında “tarımsal niteliği korunacak alan” lejantında kalmaktadır.



Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

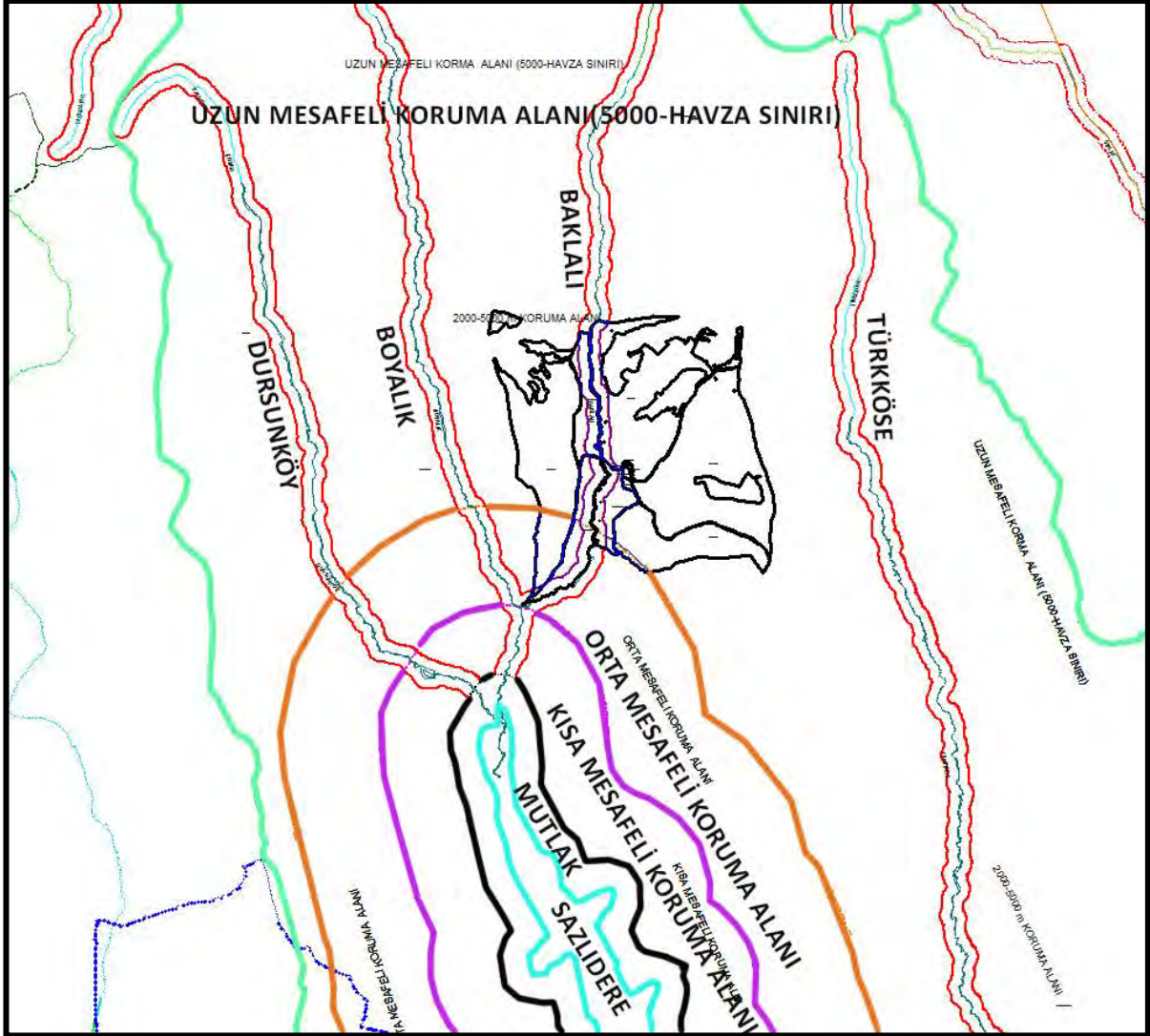
- 26.10.2015 tarihli 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanunun 2. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi kapsamında rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.



### ➤ Havza durumu

Konu gayrimenkuller kısmen uzun koruma kuşağında, kısmen orta mesafeli koruma kuşağında ve kısmen Baklalı Deresi Mutlak koruma kuşağında kalmaktadır.

Gayrimenkullere ilişkin koruma kuşaklarında kalan alanlar ve havza durumu aşağıda gösterilmiştir.



Ada No	İlçe Kadastro Yeni Parsel No	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	EKGYO Hisse Oranı		EKGYO Hissesine Düşen Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	KORUMA KUŞAĞI ALANLARI (Brüt Alanlar)		
			Pay	Payda		UZUN MESAFE KORUMA KUŞAĞI (M <sup>2</sup> )	ORTA MESAFE KORUMA KUŞAĞI (M <sup>2</sup> )	BAKLALI DERESİ MUTLAK KORUMA KUŞAĞI (M <sup>2</sup> )
-	296	233.000,00	206.523	233.000	206.523,00	93.911,49		139.088,51
-	304	10.828,15	1000	1000	10.828,15	10.828,15		
101	1	41.700,77	1000	1000	41.700,77	41.700,77		
101	5	1.077.257,15	140.283	216.770	697.148,43	875.064,92	197.157,08	5.035,15
103	2	330.328,87	296.331	333.296	293.692,95	59.314,56	80.860,54	190.153,77
135	148	203.119,54	164.764	203.013	164.850,47	98.464,79	11.868,36	92.786,39
135	149	8.372,18	1000	1000	8.372,18	8.372,18		
135	151	544.170,13	134.001	182.200	400.215,93	520.496,52	23.673,61	
138	5	1.359.442,48	1.080.073	1.470.250	998.671,73	1.359.442,48		
139	5	986.437,53	431.742	528.211	806.281,04	839.014,30		147.423,24
139	22	5.771,11	431.742	528.211	4.717,11	5.771,11		
139	35	3.920,33	1000	1000	3.920,33	3.920,33		
139	36	645,48	1000	1000	645,48	645,48		
139	37	1.681,61	1000	1000	1.681,61	1.681,61		
<b>Toplam</b>		<b>4.806.675,33</b>			<b>3.639.249,17</b>			

## İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ

### Genel hükümler

**MADDE 5 – (1)** Bu yönetmelikte açıklanmayan tüm hususlarda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin içmesuyu havzaları ile ilgili hükümleri uygulanır.

**(2)** Bu Yönetmelik hükümleri uyarınca yasaklanmış olan yapı, tesis ve faaliyetler; içmesuyu havzaları için zararlı yapı, tesis ve faaliyetlerden sayılır. Bu yapı, tesis ve faaliyetleri yapanlar hakkında; İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından 2560 sayılı İSKİ Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili diğer mevzuat uyarınca cezalandırılmaları için suç duyurusunda bulunulur.

**(3)** Bu Yönetmelik hükümlerinin uygulama esasları ve diğer hususlar, Yönerge ile belirlenir.

### Özel hükümler

#### **MADDE 6 – (1) (Değişik: 17.07.2014-13/1.md.)**

İstanbul'a su temin edilen ve edilecek olan içmesuyu havzaları ve dereler EK-1'de gösterilmiştir.

**(2)** İçmesuyu havzalarında atıksu kaynakları ile ilgili her türlü izin, ruhsat, görüş, denetim, kontrol, tedbir ve yaptırımlar; İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür.

**(3)** İstanbul il sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan imar planları, idare uygulamalarında esas alınır.

**(4)** İstanbul il sınırları dışındaki alanlarda; mevcut Çevre Düzeni Planları ve/veya bu planlara istinaden hazırlanan imar planları, planı bulunmayan orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği' hükümleri ve bu yönetmeliğin çevre düzeni plan hükümlerine aykırı olmayan hükümleri de idare uygulamalarında esas alınır.

**(5) a)** Havzalardaki her türlü imar faaliyetlerinin, planlara, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine ve diğer imar mevzuatına uygunluğunun denetimi, temini ve gerekli yaptırımlar, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'na istinaden ilgili idarelerin yetki ve sorumluluğundadır.

**b)** Yapılaşmanın yasak olduğu koruma alanlardaki imar faaliyetleri, idare tarafından da takip edilir. Aykırı hususların tespiti halinde, ilgili kurumlara bildirilerek gereğinin yapılması talep edilir. İdarenin yaptırım hakkı saklıdır.

**(6)** Kaynak ve yeraltı sularının tasarrufu, yetki ve sorumluluk sahasında İSKİ'ye aittir.

**(7)** Mutlak koruma alanları dışındaki orman alanlarındaki mesire ve piknik yerlerinin kullanımı hususunda ilgili idarelerin görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

### **(8) Toprak, İnşaat ve Yıkıntı Atıkları Dökümü Faaliyetleri.**

a) Mutlak koruma alanlarına döküm yapılamaz.

b) Kısa ve orta mesafeli koruma alanlarında, döküm sahası oluşturulamaz. Kısa ve orta mesafeli koruma alanlarında bulunan eski taş, maden, kum, mıcır, kil vs. ocaklarına doğal yapısının ikame edilmesi maksadıyla ve dolum sonrası ağaçlandırılmak şartıyla sadece kirlenmemiş hafriyat toprağı dökümüne müsaade edilir.

c) **(Değişik: 17.07.2014-13/2.md.)** Uzun mesafeli koruma alanlarında; kimyasal atık, endüstriyel atık, tıbbî atık, çöp, arıtma çamuru, tehlikeli madde ve benzeri suyun kalitesine olumsuz etki edecek zehirli zararlı maddeler dökülemez. Hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesinde 18 Mart 2004 tarih ve 25406 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğı” ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Su Kirliliğı Kontrolü Yönetmeliğı” hükümleri esas alınır.

d) Döküm faaliyeti için olumlu görüş verilen havza alanlarında, döküm faaliyetlerine; havza sınırlarını değıştirmemesi ve havzaya su akışını engellememesi şartıyla 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ‘Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğı’ hükümleri uyarınca yetkili idarelerden izin/ruhsat alınması gereklidir.

### **(9) İçmesuyu havzalarında imar planlarında uyulması gereken esaslar;**

a) **(Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)**

İçmesuyu havzalarında, Çevre Düzeni Planı dâhil, her ölçekteki imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İSKİ görüşü alınması mecburidir.

b) **(Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)**

Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dâhil edilemez.

c) **(Değişik: 17.07.2014-13/3. md.)**

Mutlak koruma alanlarında İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç, hangi maksatla olursa olsun hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.

ç) **(Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)**

İmar planı bulunmayan içme suyu havzalarında, imar planları hazırlanıncaya kadar yapılaşmaya izin verilmez.

d) **(Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)**

İçme suyu havzalarında, imar planları hazırlanırken; Su Kirliliğı Kontrolü Yönetmeliğı hükümleri gereğince, her bir havza için “özel hükümler” belirleninceye kadar imar planlarında;

1) Ek-2’de verilen yoğunluk değıerleri aşılamaz.Uzun mesafeli koruma alanlarında yer alan kentsel sit alanlarında bu hüküm uygulanmaz.

2) **(Değişik: 19.11.2014-16/1.md.)**

Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz.

**3) Orta mesafeli koruma alanlarında;** uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara; her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.

**4) (Değişik: 12.05.2016-4/1.md.)**

**Uzun mesafeli koruma alanlarında;** tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri uygulanır.

**e) (Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)**

İdare uygulamalarında esas alınan mer'î imar planında yapılacak plan tadilatlarında, sözkonusu imar planında verilen yoğunluk değeri veya EK-2'de verilen yoğunluk değeri aşılamaz.

**f) (Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)**

İSKİ görüşüne uygun olarak hazırlanarak onanmış imar planında konut, ticaret+konut alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.

**g) (Değişik: 16.01.2013-2/1.md.)**

İçme suyu havzalarında EK-1'de isimleri verilen derelerin, orman alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar dışında kalan kısımlarında; ıslah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında; temizlik, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi maksadıyla imar planlarında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılır. Dere ıslah alanı ile dere işletme bandları idarece kamulaştırılır

**EK – 2 (Değişik: 17.07.2014-13/4.md.)**

**Ek-2: Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 16 ncı Maddesi Gereğince Her Bir Havza İçin Özel Hükümler Belirleninceye Kadar, İmar Planları Hazırlanırken Uyulması Gereken Yoğunluk Değerleri**

Havzası	Belediyesi		ORTA Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (Kişi/ha)	UZUN Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (Kişi/ha)
<b>ALİBEY</b>	ARNAVUTKÖY	(Merkez)	40	80
		(Kırsal)	20	25
	BAŞAKŞEHİR		20	25
	EYÜP		30	50
	SULTANGAZİ		40	60
<b>SAZLIDERE</b>	ARNAVUTKÖY	(Merkez)	40	80
		(Kırsal)	20	25
	BAŞAKŞEHİR		20	25
<b>B.ÇEKMECE</b>	ARNAVUTKÖY	(Merkez)	40	80
		(Kırsal)	20	25
	BÜYÜKÇEKMECE		22	28
	ÇATALCA	(Merkez)	40	60
		(Kırsal)	20	25
	ESENYURT		40	60
	SİLİVRİ		20	25
<b>TERKOS</b>	ARNAVUTKÖY	(Merkez)	40	80
		(Kırsal)	20	25
	ÇATALCA	(Merkez)	40	60
		(Kırsal)	20	25



## 5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Arnavutköy Tapu Müdürlüğü, Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü ve Arnavutköy Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkullerin son üç yılda Emlak Konut GYO hisselerinde mülkiyet, imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

\* 103 ada 2 parselin hukuki durumuna ilişkin tapu kaydında beyanlar hanesinde yer alan 31.12.2012 tarih 2011/120 sayılı mahkeme kararının kaldırılmasına ilişkin yazı rapor ekinde olup açıklaması şu şekildedir:

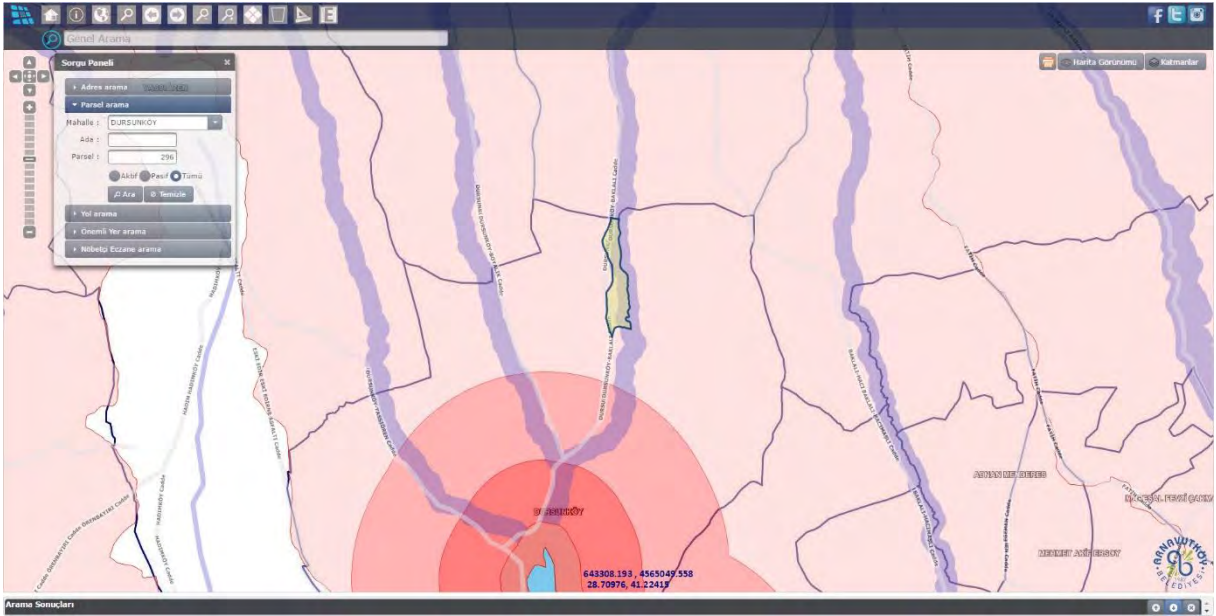
Arnavutköy İlçesi Dursunköy – Karahalil Çiftliğinde kalan bir kısım taşınmazlarla ilgili; İSKİ Genel Müdürlüğü aleyhine Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/120 E. Sayılı dosyası ile Kamulaştırmazsız El Atmadan dolayı tazminat davası açılmış, yapılan yargılama sonucunda mahkemece davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karar davalı İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından temyiz edilmiş, Yüksek Mahkemece davanın İdari yargıda görülmesi gerektiği gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Söz konusu bozma üzerine Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/166 Esası üzerinden yargılamaya devam edilmiş, 16.04.2014 tarihli celse ile dosyanın HMK 150. Maddesi gereğince işlem den kaldırılmasına 17.06.2015 tarihinde karar verilmiştir. Tapuya konulan şerhlerin hukuki dayanağı ortadan kalkmıştır.

**\* Arnavutköy Belediyesi ve Arnavutköy Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde kadastro yenilemesi sonucunda Dursunköy 296 parsel Dursunköy 102 ada 1 parsel, Dursunköy 304 parsel Dursunköy 135 ada 150 parsel dönüşmüştür. Ancak Arnavutköy Tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde bu işlemin henüz tapu kütüğünde değiştirilmediği öğrenilmiştir.**

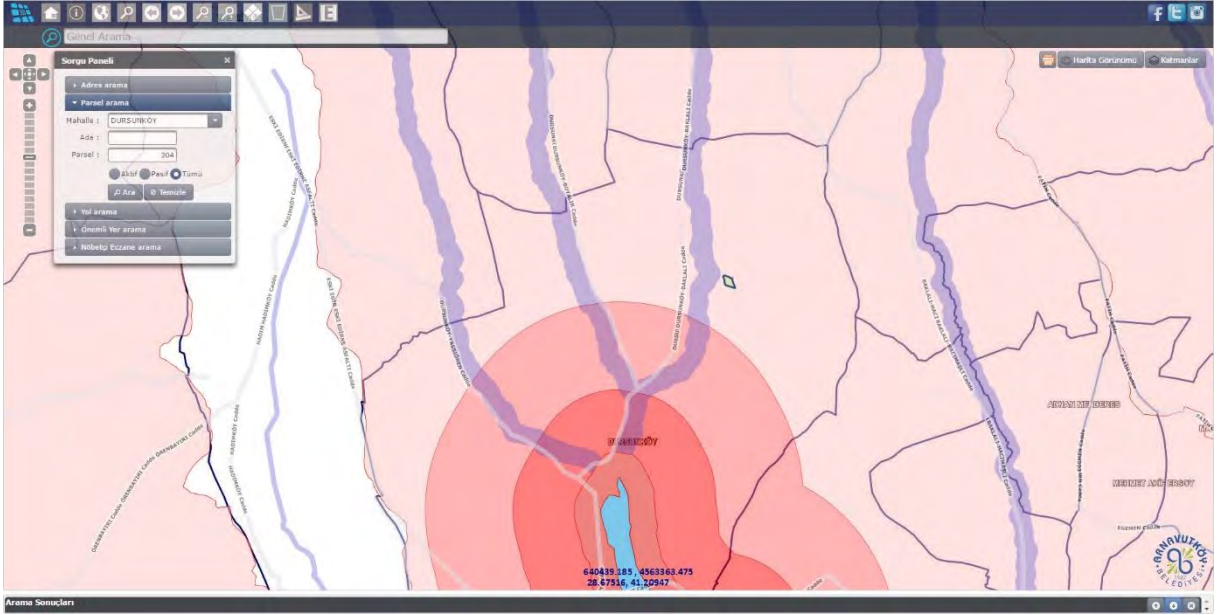


## 296 parsel



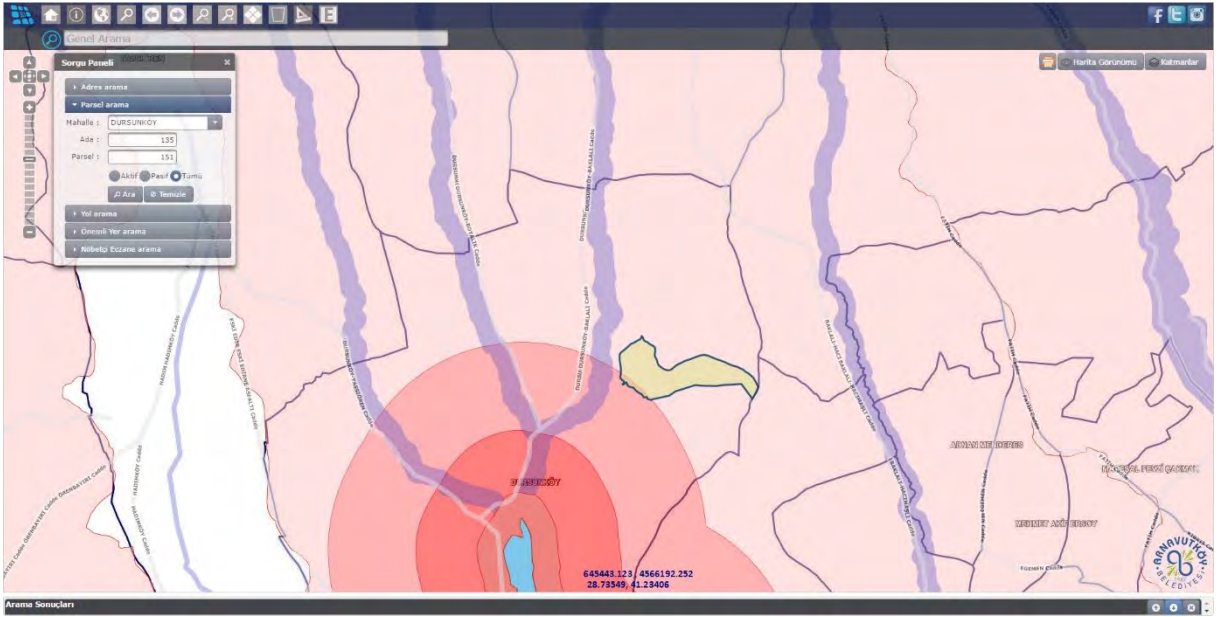
- Yüzölçümü 233.000,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Kısmen Uzun Koruma Kuşağında ve kısmen Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağında kalmaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Batı yönünde Atatürk Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

### 304 parsel



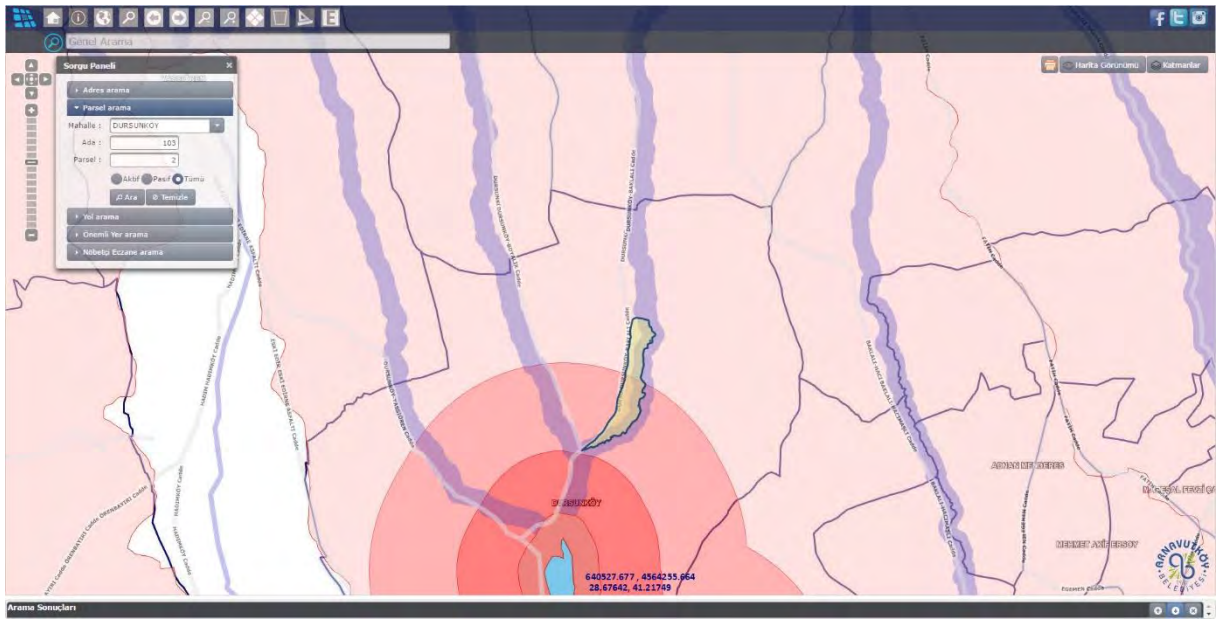
- Yüzölçümü 10.828,15 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Uzun Koruma Kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Doğu yönünde Atatürk Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 135 ada 151 parcel



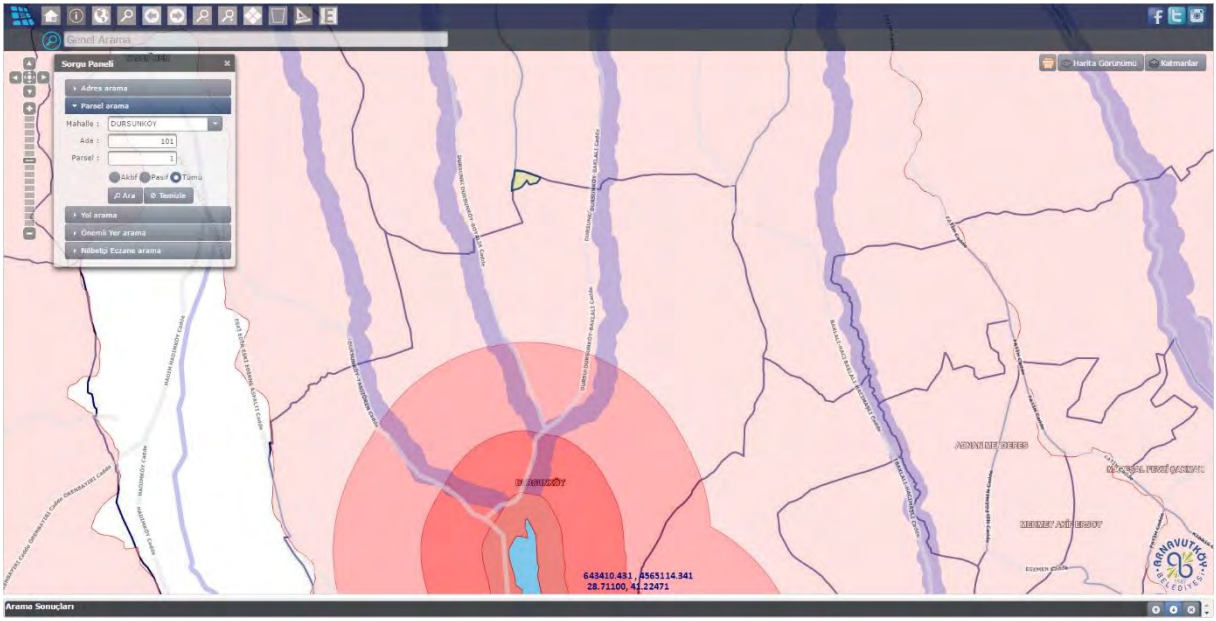
- Yüzölçümü 544.170,13 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Kısmen Orta Koruma Kuşağında ve Kısmen Uzun Koruma kuşağında kalmaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Doğu yönünde Atatürk Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 103 ada 2 parsel



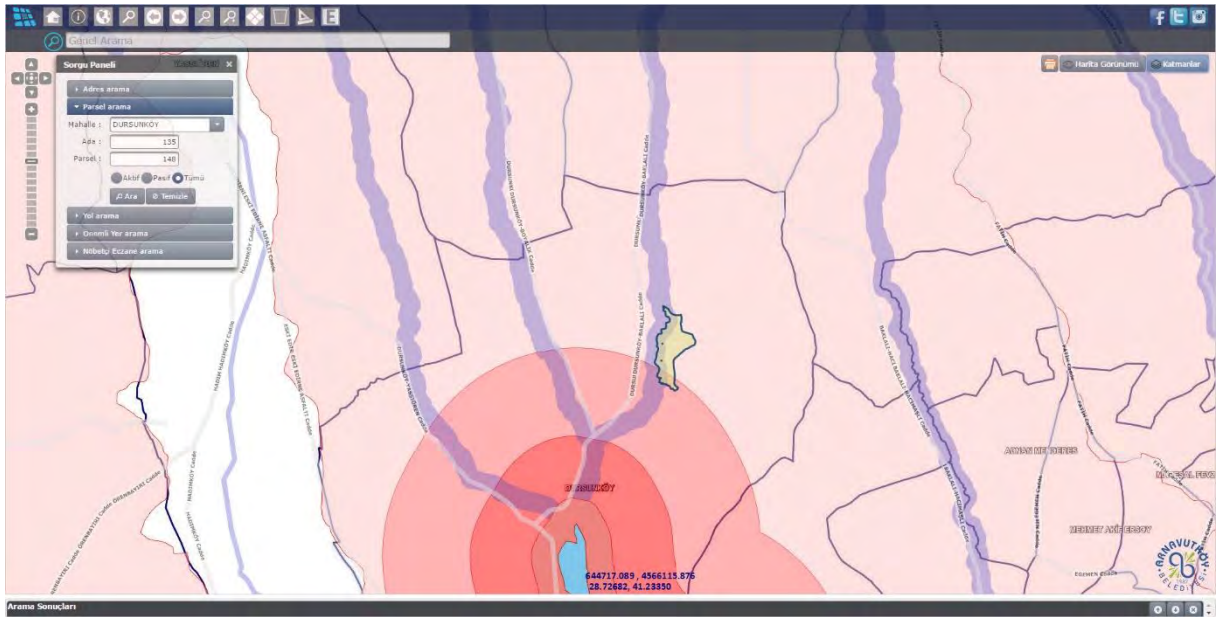
- Yüzölçümü 330.328,87 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Kısmen Orta Koruma Kuşağında, kısmen Uzun Koruma Kuşağında ve kısmen Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağında kalmaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Doğu yönünde Atatürk Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 101 ada 1 parsel



- Yüzölçümü 41.770,77 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Uzun koruma kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

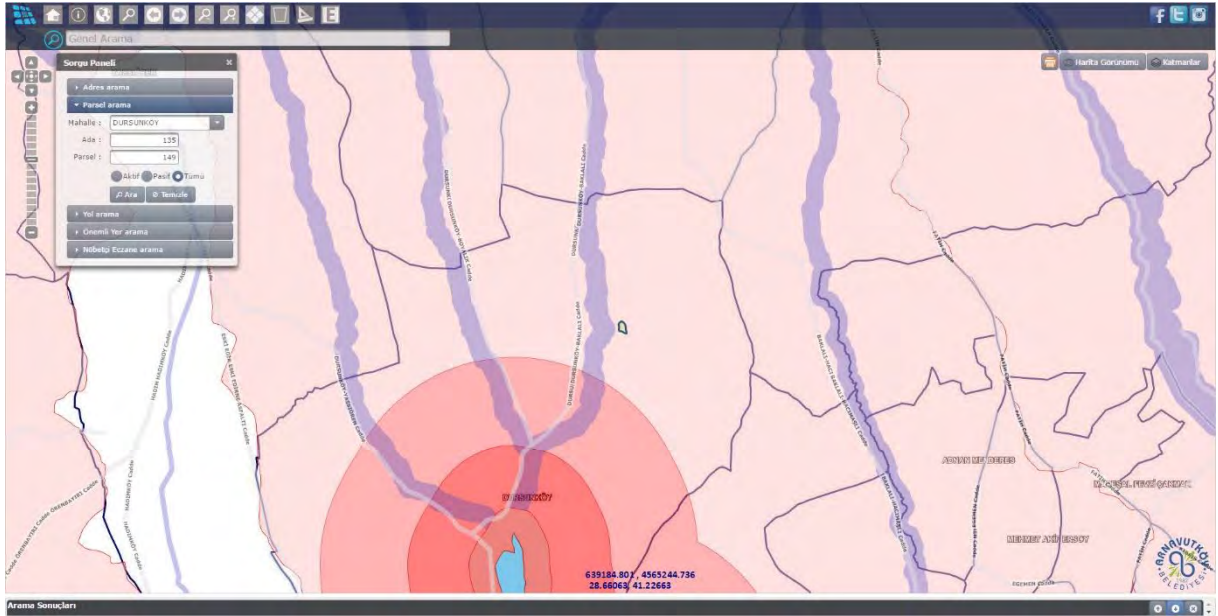
## 135 ada 148 parcel



- Yüzölçümü 203.119,54 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Kısmen orta koruma kuşağında, kısmen uzun koruma kuşağında ve kısmen Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağında kalmaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

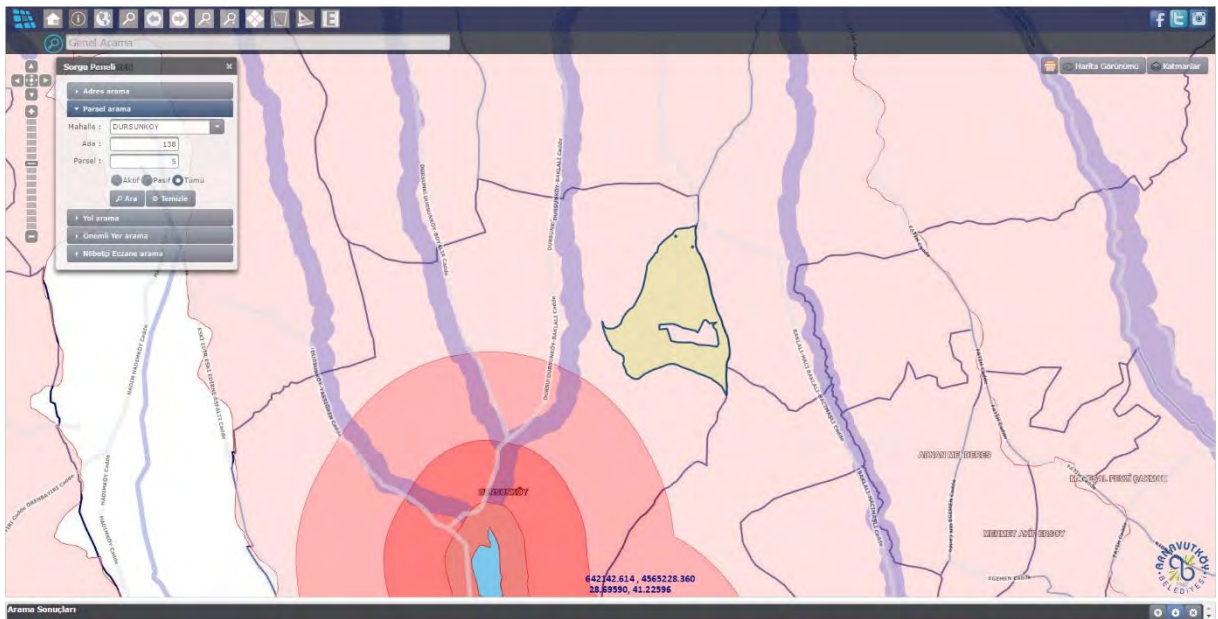


## 135 ada 149 parsel



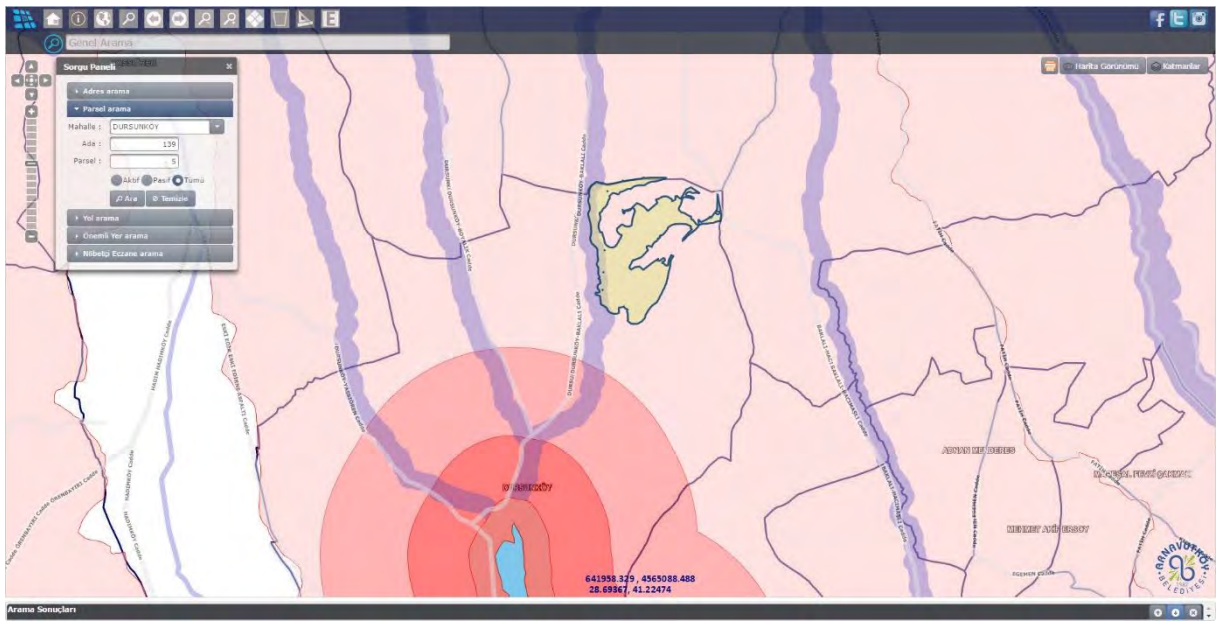
- Yüzölçümü 8.372,18 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Uzun koruma kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 138 ada 5 parsel



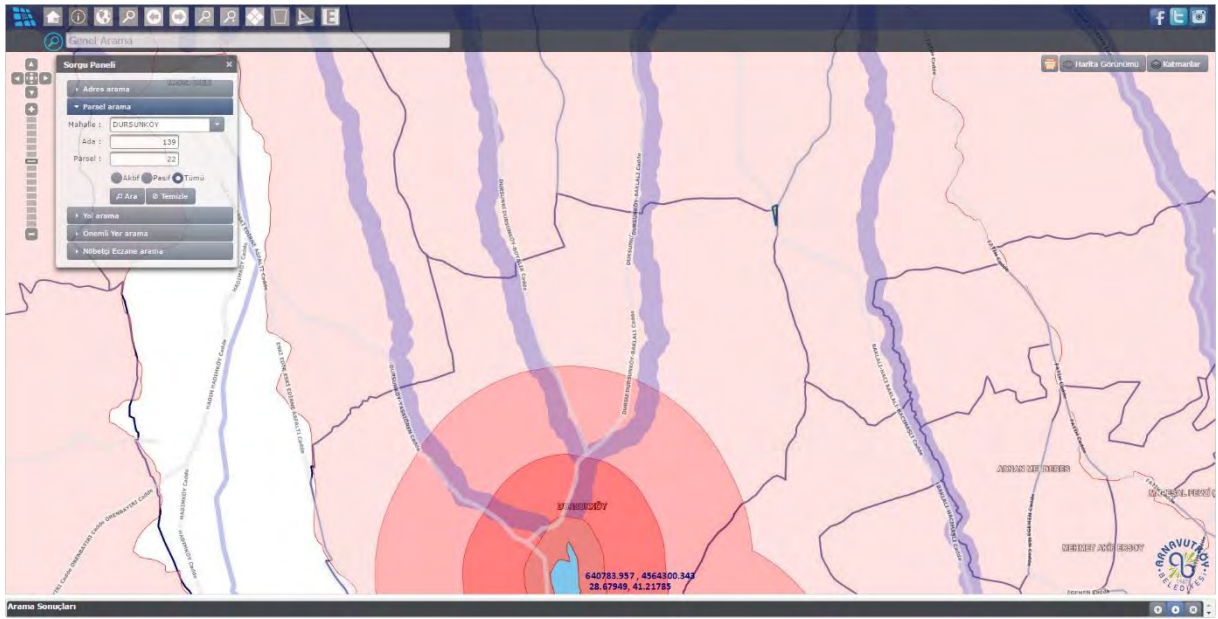
- Yüzölçümü 1.359.442,48 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Uzun koruma kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Doğu yönünde kadastral yola cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 139 ada 5 parsel



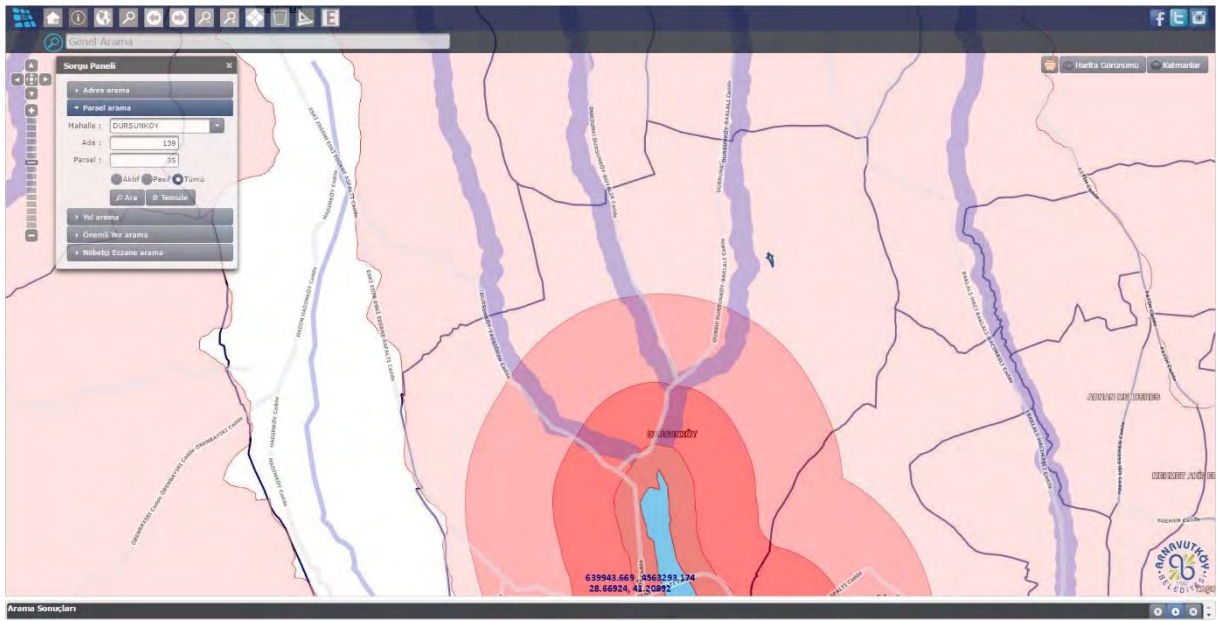
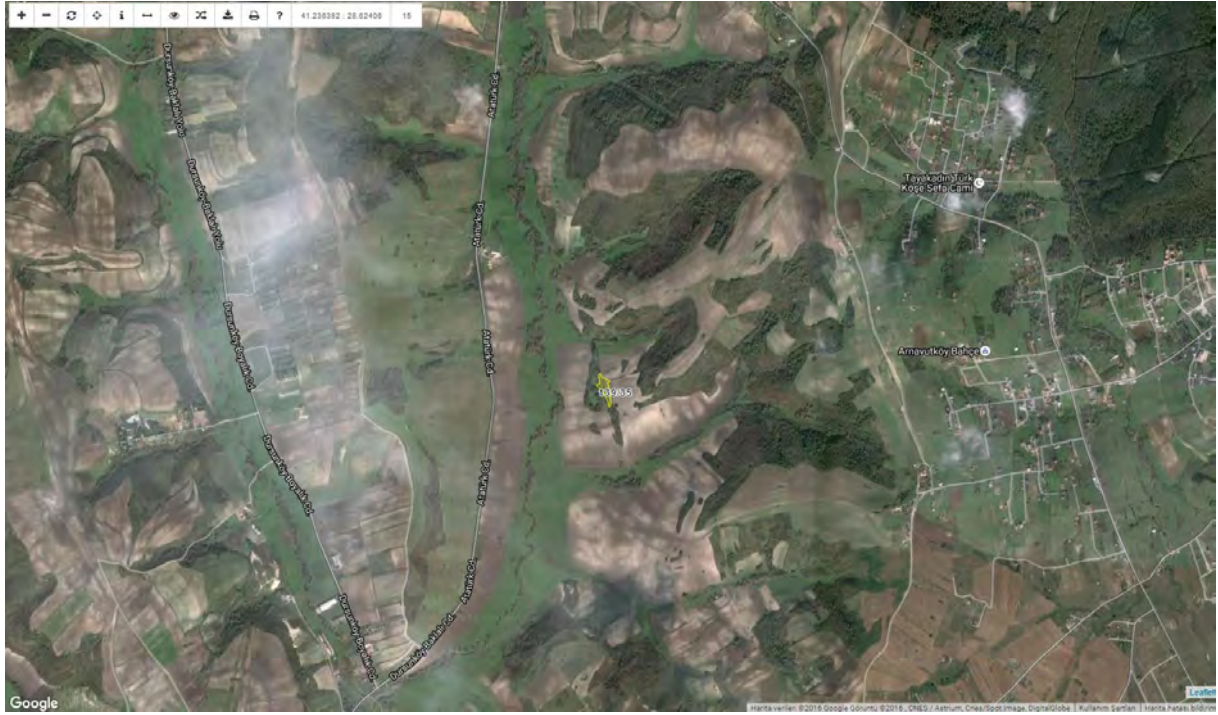
- Yüzölçümü 986.437,53 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Kısmen uzun koruma kuşağında, kısmen de dere koruma kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 139 ada 22 parsel



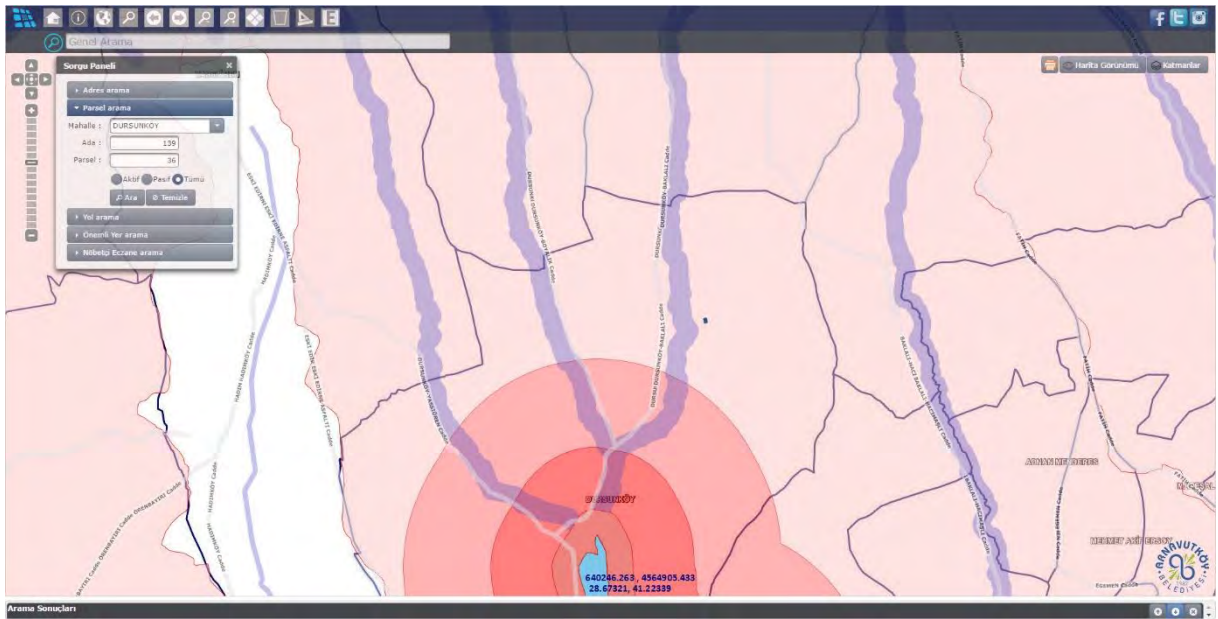
- Yüzölçümü 5.711,11 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Uzun koruma kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Kuzey, batı ve güney yönlerinden kadastral yola cephesi bulunmaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 139 ada 35 parsel



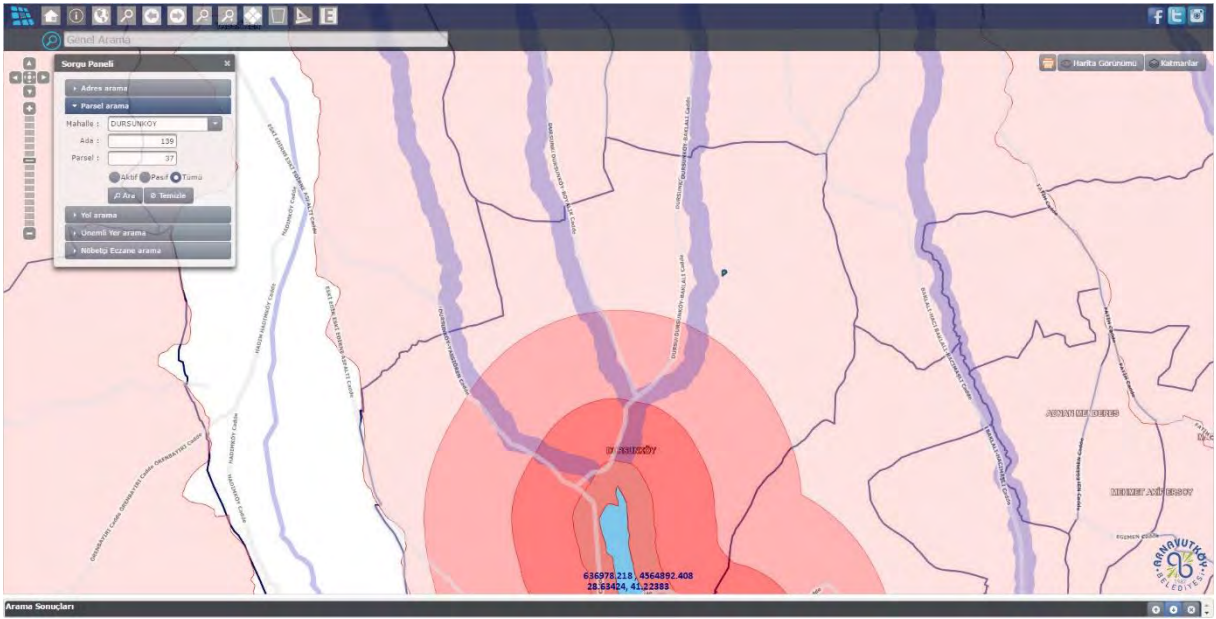
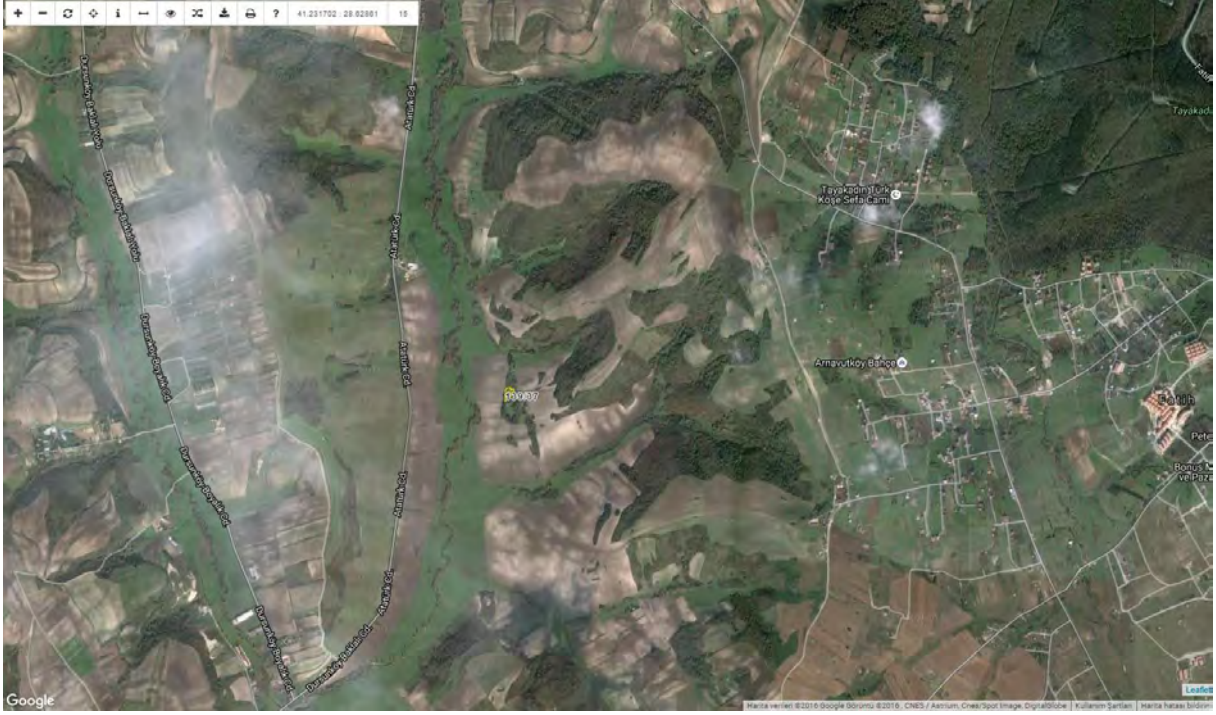
- Yüzölçümü 3.920,33 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Uzun koruma kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 139 ada 36 parsel



- Yüzölçümü 645,48 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Uzun koruma kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## 139 ada 37 parsel



- Yüzölçümü 1.681,61 m<sup>2</sup>'dir.
- Düz ve eğimli bir topografik yapıdadır.
- Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Uzun mesafeli koruma kuşağında yer almaktadır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Altyapısı tamamlanmamıştır.

## ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



























## 5.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Rapora konu parsellerin büyük yüzölçümlü olmasının üzerinde geliştirilebilecek nitelikli projelere avantaj sağlayacak olması,
- 3. Havalimanına yakın konumlu olması,
- Yeni Şehir sınırları içerisinde konumlu olması.

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri
- Parsellerin hisseli olması,
- Altyapısı tamamlanmamış bölgede konumlanmış olması

## 5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün, Müşteri talebi üzerine “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” yapılmamıştır.

### 5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

### 5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5,6’ıncı bölümlerinde verilmiştir.

### 5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.7.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 5.14 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca arsalar için alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak alınmıştır. Parseller hisseli olduğundan üzerlerinde yer yer tek katlı bağ bahçe evleri tarzında yapılar yer almaktadır. Parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, tarlalar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu mülkün bulunduğu arazilerin gelir getirici bir mülk olması sebebiyle alternatif olarak Gelir İndirgeme Yöntemi Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre gayrimenkullerin Pazar değeri ve bilgi amaçlı aylık kira değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Çevrede Satılık Tarla Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Mustafa Kurt (0536320 91 27) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 101 ada 5 parsel (eski 295 parsel) numaralı 400,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parselin 100.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (250,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Altuntaş Emlak, Recep ALTUNDAŞ (0532 706 52 61) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 101 ada 5 parsel (eski 295 parsel) numaralı 400,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parselin 93.000 ₺ bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (232,50 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Kerem Özarlan (0541 305 45 50) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 101 ada 5 parsel (eski 295 parsel) numaralı 400,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parselin 85.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (215,50 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Lokan Gayrimenkul Nedim SADAK (0535 065 83 81) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 101 ada 5 parsel (eski 295 parsel) numaralı 400,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parselin 95.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (237,50 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Selahattin ÖZÇELİK (0507 932 81 08) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 101 ada 5 parsel (eski 295 parsel) numaralı 400,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parselin 90.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (225,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Osmanoğlu Gayrimenkul Feyzullah (0532 636 60 07) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 138 ada 5 parsel (eski 737 parsel) numaralı 800,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parselin 175.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (219,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:** Altuntaş Emlak, Recep ALTUNDAŞ (0532 706 52 61) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 138 ada 5 parsel (eski 737 parsel) numaralı 1.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parselin 210.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (210,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 8:** Emre YILMAZ (0506 733 51 94) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 138 ada 5 parsel (eski 737 parsel) numaralı 740,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parselin 220.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (297,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 9:** Abdullah ÖZDEMİR (0533 735 43 42) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip, 101 ada 5 parsel (eski 295 parsel) numaralı 1.222,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 135 ada 151 parsel numaralı 1.393,77 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla nitelikli parsellerin 760.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (290,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 10:** Dursunköy Muhtarı Güngör Özer (0532 315 81 13) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip parsellerin dere bölgeler için 80 ₺/m<sup>2</sup>, tepe bölgeler için ise 200 – 300 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 11:** Boyalık Köyü Muhtarı Tahsin Özdil (0532 636 71 72) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip parsellerin dere bölgeler için 100 – 120 ₺/m<sup>2</sup>, tepe bölgeler için ise azami 200 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 12:** Baklalı Köyü Muhtarı Selim Şen (0532 385 16 35) ve köy sakini Gürol Demirkol (0535 222 23 31) ile yapılan görüşmede taşınmazlarla aynı niteliklere sahip parsellerin dere bölgeler için 90 – 110 ₺/m<sup>2</sup>, tepe bölgeler için ise 180 – 300 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 13:** Kent Emlak Mehmet Köse (0532 544 99 35) ile yapılan görüşmede 299 parselde 250 m<sup>2</sup> ve 500 m<sup>2</sup>'lik hisselerin 150 ₺/m<sup>2</sup> birim fiyatla satılık olduğu, eski 295, 737 ve 738 parsellerin 250 ₺/2 bandında diğer parsellerin ise 150 – 180 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği öğrenilmiştir.

**Emsal 14:** Kula Emlak İbrahim Kula (0532 761 54 93) ile yapılan görüşmede bölgede 250 – 800 m<sup>2</sup>'lik hisselerin 150 – 300 ₺/m<sup>2</sup> birim fiyat aralığında satılık olduğu öğrenilmiştir.

**Emsal 15:** Turyap Arnavutköy İlkay Kaymak (0530 603 56 47) ile yapılan görüşmede 295 parselde 400 m<sup>2</sup>'lik hisselerin 85.000 ₺ fiyatla satılık olduğu, dere bölgelerde 130 – 150 ₺/m<sup>2</sup> aralığında, eski 295 parselde 200 – 210 ₺/m<sup>2</sup> aralığında, eski 737 ve 738 parsellerin ise 220 – 250 ₺/2 aralığında olabileceği öğrenilmiştir.

**Emsal 16:** Arsa34 Gayrimenkul Yasin Ekici (0533 561 96 44) ile yapılan görüşmede eski 295 parsel, yeni 101 ada 5 parselde bulunan hisselerin 200 – 220 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, yol cepheli hisselerin ise 250 ₺/m<sup>2</sup> bandında olabileceği öğrenilmiştir.

Bölge emlakçılarıyla yapılan görüşmede:

- Bölgede mutlak koruma, orta koruma ve uzak koruma bölgelerinde parseller olduğunu, koruma kuşağı durumuna göre fiyatların değişiklik gösterdiği,
- Bölgede 3000'e yakın hissedar olduğu ve alım-satım fiyatlarının hisse fiyatları olduğu, büyük yüzölçümlü parsellerde birim fiyatların %20-30 oranında aşağı çekilebileceği,
- Sınırlarından yol geçen parsellerde diğer parsellere nazaran bir artı şerefiye olacağı,

Bilgileri edinilmiştir.

### 6.3.2 Çevrede Kiralık Tarla Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Uzman Arsa Ofisi (0532 492 06 11) ile yapılan görüşmede Boyalık Köyünde konumlu 18.000,00 m<sup>2</sup> tarlanın 15.000,00 ₺ bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. (0,83 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Uzman Arsa Ofisi (0532 492 06 11) ile yapılan görüşmede Boyalık Mahallesinde konumlu 7.450,00 m<sup>2</sup> tarlanın 5.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (0,67 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Ser Emlak (0530 171 97 56) ile yapılan görüşmede Yeşilbayır Mahallesinde konumlu depolama amaçlı kullanılabilir 3.700,00 m<sup>2</sup> tarlanın 2.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (0,54 ₺/m<sup>2</sup>)

### 6.3.3 Çevrede Satılık Villa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Gesse Emlak Semra Hanım (0532 422 71 51) ile yapılan görüşmede M.Akif Ersoy Mahallesinde Mavi Kent Sitesi'nde 350,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa içerisinde konumlu 240,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 6+2 tripleks villanın satış değeri 750.000,00 ₺'dir. (3.125,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Gesse Emlak Semra Hanım (0532 422 71 51) ile yapılan görüşmede M.Fevzi Çakmak Mahallesinde Osmanlı Konakları sitesinde 600,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bahçe içerisinde konumlu 470,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 7+1 villanın satış değeri 1.250.000,00 ₺'dir. (2.660,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Eskidji Başakşehir Furkan Balay (0531 100 03 26) ile yapılan görüşmede M.Fevzi Çakmak Mahallesinde Osmanlı Konakları sitesi içerisinde konumlu 450,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 8+3 villanın satış değeri 1.750.000,00 ₺'dir. (3.890,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Zenit Gayrimenkul Engin Şanlı (0532 177 68 77) ile yapılan görüşmede M.Fevzi Çakmak Mahallesinde Yayla Caddesi üzerinde konumlu 1.350,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa içerisinde 500,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip yeni inşa edilmiş 9+1 tripleks villanın satış değeri 2.300.000,00 ₺'dir. (4.600,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Aras Emlak Musa Aras (0532 132 86 73) ile yapılan görüşmede Osmanlı Konakları sitesinde 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bahçe içerisinde konumlu 460,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip yeni inşa edilmiş 5+3 villanın satış değeri 1.150.000,00 ₺'dir. (2.500,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Sedat Balcı Gayrimenkul (0532 300 18 33) ile yapılan görüşmede Osmanlı Konakları sitesinde 590 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bahçe içerisinde konumlu 480,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip (1 yıllık ) 10+2 villanın satış değeri 1.400.000,00 ₺'dir. (2.915,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:** Hatim Taş (0530 497 98 05) ile yapılan görüşmede Osmanlı Konakları sitesinde 700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bahçe içerisinde konumlu 360 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip yeni inşa edilmiş 7+2 villanın satış değeri 1.350.000,00 ₺'dir. (3.750 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 8:** Teras Evler Gayrimenkul Hamza Varlı (0537 695 06 94) ile yapılan görüşmede Boyalık Köyü'nde Gerçek Doğayı Sevenler Koop. sitesinde 1.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bahçe içerisinde konumlu 200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 3+1 villanın satış değeri 620.000,00 ₺'dir. (3.100 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 9:** Serhat Emlak Veysel Koca (0532 569 19 36) ile yapılan görüşmede Boyalık Köyü'nde 6.650 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa içerisinde konumlu yaklaşık 650 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 8+2 tripleks villanın satış değeri 2.600.000,00 ₺'dir. (4.000 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 10:** Giray Arsa Ofisi Mustafa Eryiğit (0532 554 56 15) ile yapılan görüşmede Taşoluk Mahallesi'nde 590 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa içerisinde konumlu yaklaşık 300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 yıllık, 4+1 villanın satış değeri 1.350.000,00 ₺'dir. (4.500 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 11:** Gesse Emlak Semra Hanım (0532 422 71 51) ile yapılan görüşmede bölgede satılık villa sayısının fazla olduğu ve fiyatların birçok etkene göre değişkenlik gösterebildiği ve ortalama standartlardaki vilların satış fiyatlarının 3.000 – 4.000 ₺ arasında olabileceği öğrenilmiştir.



#### 6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri, konumu, imar durumu, yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, havza durumu, yola yakınlığı, dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan tarla emsal araştırmaları doğrultusunda aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

**Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>)**

Ada/Parsel	Nitelik	Koruma Kuşağı Bilgisi	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	EKGYO Hisse Oranı		EKGYO Hissesine Düşen (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (₺/m <sup>2</sup> )	Gayrimenkulün Değeri (₺)	Emlak Konut GYO Hisselerin Değeri (₺)
				Pay	Payda				
101/5	Tarla	Orta+Uzun +Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağı	1.077.257,15	140.283.000	216.770.000	697.148,43	135,00	145.429.715,25	94.115.037,80
/296	Tarla	Uzun+Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağı	233.000,00	206.523.000	233.000.000	206.523,00	65,00	15.145.000,00	13.423.995,00
/304	Tarla	Uzun	10.828,15	1.000	1.000	10.828,15	165,00	1.786.644,75	1.786.644,75
135/151	Tarla	Orta+Uzun	544.170,13	134.001.000	182.200.000	400.215,93	125,00	68.021.266,25	50.026.990,66
103/2	Tarla	Orta+Uzun +Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağı	330.328,87	296.331.000	333.296.000	293.692,95	65,00	21.471.376,55	19.090.041,54
101/1	Tarla	Uzun	41.700,77	1.000	1.000	41.700,77	140,00	5.838.107,80	5.838.107,80
135/148	Tarla	Orta+Uzun +Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağı	203.119,54	164.764.000	203.013.000	164.850,47	70,00	14.218.367,80	11.539.532,70
135/149	Tarla	Uzun	8.372,18	1.000	1.000	8.372,18	165,00	1.381.409,70	1.381.409,70
138/5	Tarla	Uzun	1.359.442,48	1.080.073	1.470.250	998.671,73	120,00	163.133.097,60	119.840.608,14
139/5	Tarla	Uzun+Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağı	986.437,53	431.742.000	528.211.000	806.281,04	95,00	93.711.565,35	76.596.698,38
139/22	Tarla	Uzun	5.771,11	431.742.000	528.211.000	4.717,11	155,00	894.522,05	731.152,40

Ada/Parsel	Nitelik	Koruma Kuşığı Bilgisi	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	EKGYO Hisse Oranı		EKGYO Hissesine Düşen (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (₺/m <sup>2</sup> )	Gayrimenkulün Değeri (₺)	Emlak Konut GYO Hisselerin Değeri (₺)
				Pay	Payda				
139/35	Kargir Ahır Müştemil Tarla	Uzun	3.920,33	1.000	1.000	3.920,33	160,00	627.252,80	627.252,80
139/36	Kargir Ev	Uzun	645,48	1.000	1.000	645,48	160,00	103.276,80	103.276,80
139/37	Tarla	Uzun	1.681,61	1.000	1.000	1.681,61	160,00	269.057,60	269.057,60
TOPLAM			4.806.675,33			3.639.249,17		532.030.660,30	395.369.806,07

**Gayrimenkullerin Değeri: 532.030.660,30 ₺**

**Emlak Konut GYO Hisse Değeri: 395.369.806,07 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.**

## 6.5 Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasıllardan maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Parsellerin bulunduğu bölgede 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır. Parsellerin bir kısmı Baklalı Deresi Mutlak Koruma Alanında, bir kısmı Orta Mesafeli Koruma Alanında bir kısmı da Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

Bölge imara açık olmadığı için gelir indirgeme yaklaşımına göre değer takdirinde bulunacağından inşaat alanı hesabında İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'ne göre konu gayrimenkuller Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 16 ncı Maddesi Gereğince Her Bir Havza İçin Özel Hükümler Belirleninceye Kadar, İmar Planları Hazırlanırken Uyulması Gereken Yoğunluk Değerleri Uzun Mesafeli Koruma Kuşağı için 80 ki/ha, Orta Koruma Kuşağı için 40 ki/ha yoğunluğunda kalmaktadır.

Hesaplama ortalama aile fert sayısı 5, ortalama villa inşaat alanı ise 180,00 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Ayrıca arazilerin %40 DOP ve %10 KOP kesintisine uğrayacağı düşünülmüş, KOP kesintisinden gelebilecek bedeller dikkate alınmamıştır.

Kesintilerden sonra oluşacak net parsel alanları hesabında; DOP ve KOP kesintilerinin önce Mutlak Koruma Kuşağında kalan alanlardan, sonra Orta Koruma Kuşağında kalan alanlardan en son Uzun Mesafeli Koruma Kuşağı alanlarından yapılmıştır.

Bu bilgiler ışığında inşaat alanı hesabı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

### Uzun Mesafeli Koruma Kuşağı İnşaat Alanı Hesabı

$$(((80 \text{ ki/ha} \times (\text{parsel alanı} / 10.000 \text{ m}^2)) / (\text{Aile Fert Sayısı}) \times (\text{Aile Başına Düşecek Villa Alanı} (\text{m}^2))))$$

### Orta Mesafeli Koruma Kuşağı İnşaat Alanı Hesabı

$$(((40 \text{ ki/ha} \times (\text{parsel alanı} / 10.000 \text{ m}^2)) / (\text{Aile Fert Sayısı}) \times (\text{Aile Başına Düşecek Villa Alanı} (\text{m}^2))))$$

Ada No	İlçe Kadastro Yeni Parsel No	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	EKGYO Hisse Oranı		EKGYO Hissesine Düşen Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	KESİNTİ ÖNCESİ (Hisse Alanları)		
			Pay	Payda		UZUN MESAFE KORUMA KUŞAĞI M <sup>2</sup>	ORTA MESAFE KORUMA KUŞAĞI M <sup>2</sup>	BAKLALI DERESİ MUTLAK KORUMA KUŞAĞI M <sup>2</sup>
			a	b				
-	296	233.000,00	206.523.000	233.000.000	206.523,00	83.239,84	0,00	123.283,16
-	304	10.828,15	1.000	1.000	10.828,15	10.828,15	0,00	0,00
101	1	41.700,77	1.000	1.000	41.700,77	41.700,77	0,00	0,00
101	5	1.077.257,15	140.283.000	216.770.000	697.148,43	566.299,45	127.590,47	3.258,50
103	2	330.328,87	296.331.000	333.296.000	293.692,95	52.736,14	71.892,51	169.064,31
135	148	203.119,54	164.764.000	203.013.000	164.850,47	79.913,37	9.632,28	75.304,82
135	149	8.372,18	1.000	1.000	8.372,18	8.372,18	0,00	0,00
135	151	544.170,13	134.001.000	182.200.000	400.215,93	382.804,91	17.411,02	0,00
138	5	1.359.442,48	1.080.073	1.470.250	998.671,73	998.671,73	0,00	0,00
139	5	986.437,53	431.742.000	528.211.000	806.281,04	685.782,22	0,00	120.498,82
139	22	5.771,11	431.742.000	528.211.000	4.717,11	4.717,11	0,00	0,00
139	35	3.920,33	1.000	1.000	3.920,33	3.920,33	0,00	0,00
139	36	645,48	1.000	1.000	645,48	645,48	0,00	0,00
139	37	1.681,61	1.000	1.000	1.681,61	1.681,61	0,00	0,00
		<b>4.806.675,33</b>			<b>3.639.249,17</b>	<b>2.921.313,29</b>	<b>226.526,28</b>	<b>491.409,61</b>

Ada No	İlçe Kadastro Yeni Parsel No	EKGYO Hissesine Düşen Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) e = a x d	DOP + KOP Kesintisi Hisse Alanları	KESİNTİ SONRASI (İnşaat Yapılabilir Alanlar)			İNŞAAT ALANLARI (Emlak Konut GYO Hissesi)		
				Toplam	UZUN MESAFE KORUMA KUŞAĞI M <sup>2</sup>	ORTA MESAFE KORUMA KUŞAĞI M <sup>2</sup>	80 ki/ha yoğunluklu inşaat alanı	40 ki/ha yoğunluklu inşaat alanı	Toplam
-	296	206.523,00	103.261,50	83.239,84	83.239,84	0,00	23.973,07	0,00	23.973,07
-	304	10.828,15	5.414,08	5.414,08	5.414,08	0,00	1.559,25	0,00	1.559,25
101	1	41.700,77	20.850,39	20.850,39	20.850,39	0,00	6.004,91	0,00	6.004,91
101	5	697.148,43	348.574,21	348.574,21	348.574,21	0,00	100.389,37	0,00	100.389,37
103	2	293.692,95	146.846,47	124.628,64	52.736,14	71.892,51	15.188,01	10.352,52	25.540,53
135	148	164.850,47	82.425,23	82.425,23	79.913,37	2.511,87	23.015,05	361,71	23.376,76
135	149	8.372,18	4.186,09	4.186,09	4.186,09	0,00	1.205,59	0,00	1.205,59
135	151	400.215,93	200.107,96	200.107,96	200.107,96	0,00	57.631,09	0,00	57.631,09
138	5	998.671,73	499.335,87	499.335,87	499.335,87	0,00	143.808,73	0,00	143.808,73
139	5	806.281,04	403.140,52	403.140,52	403.140,52	0,00	116.104,47	0,00	116.104,47
139	22	4.717,11	2.358,56	2.358,56	2.358,56	0,00	679,26	0,00	679,26
139	35	3.920,33	1.960,17	1.960,17	1.960,17	0,00	564,53	0,00	564,53
139	36	645,48	322,74	322,74	322,74	0,00	92,95	0,00	92,95
139	37	1.681,61	840,81	840,81	840,81	0,00	242,15	0,00	242,15
<b>TOPLAM</b>		<b>3.639.249,17</b>	<b>1.819.624,58</b>	<b>1.777.385,09</b>	<b>1.702.980,73</b>	<b>74.404,38</b>	<b>490.458,45</b>	<b>10.714,23</b>	<b>501.172,68</b>

Buna göre geliştirilecek projedeki toplam inşaat alanı 501.172,68 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Rapora konu arsalar üzerinde geliştirilecek projede hesaplanan satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, M <sup>2</sup>	4.806.675,33
Emlak Konut Hissesi Alanı	3.639.249,17
Toplam İnşaat Alanı, M <sup>2</sup>	501.172,68
Satılabilir İnşaat Alanı	601.407,22
<b>Toplam Satılabilir Alan, M<sup>2</sup></b>	<b>601.407,22</b>

Toplam Satılabilir Alan hesabında, toplam inşaat alanının % 20 fazlası alınmıştır.

Geliştirilen villa projesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayımladığı 2016 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri yönetmeliği dikkate alınmış olup, çevre düzenleme maliyeti, altyapı maliyetleri, zemin iyileştirme maliyetleri ve projelendirme maliyetleri de birlikte düşünülerek 335,37 \$/m<sup>2</sup> ≈ 1.000,00 ₺/m<sup>2</sup> alınmıştır.

Toplam İnşaat Maliyeti:

Toplam İnşaat Alanı	601.407,22
Toplam Maliyet, ₺	601.407.216,00
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	<b>201.692.674,22</b>

Şeklindedir.

Proje için tahmini satış ve tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2016	2017	2018
İnşaat Tamamlanma Oranı, %		10%	70%	20%
Toplam İnşaat Alanı	601.407,22			
Tamamlanan İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	0,00	60.140,72	420.985,05	120.281,44
Villa Satış Hızı, %		20%	50%	20%

### **Varsayımlar ve Genel Kabuller**

- Hesaplamalarda 29.09.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kuru olarak; 1 ABD \$ : 2,9818 ₺ karşılığı ve 1 € : 3,4422 ₺ karşılığı kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı X yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde hesaplanmaktadır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>10,00%</b>
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Proje bünyesindeki ünitelerin birim satış bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Ortalama Villa Satış Bedeli, ₺	2.500,00
<b>Ortalama Villa Satış Bedeli, \$</b>	<b>838,42</b>

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu villa için ortalama satış birim değerleri 2.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte, gerçekleştirilecek olan satış oranı aşağıdaki tabloda fonksiyonlar için ayrı ayrı gösterilerek gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

Yıllar	29.9.2016	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Proje Toplam Gelirleri, USD	0	75.634.753	209.760.381	245.419.646
Konut Satış Geliri, USD	0	75.634.753	209.760.381	245.419.646
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>				601.407,22
Satış Oranı, %	0%	15%	40%	45%
Satılan Alan, m <sup>2</sup>	0	90.211	240.563	270.633
Birim Satış Değeri, ABD\$	838	838	872	907
Satış Bedeli Artış Oranı, %	4%			

İnşaat Giderleri, USD	0	20.169.267	141.184.872	40.338.535
-----------------------	---	------------	-------------	------------

Net Nakit Akışı, USD	0	55.465.485	68.575.509	205.081.111
Projenin Net Bugünkü Değeri, USD	280.385.744			
Projenin Net Bugünkü Değeri, ₺	836.054.210			

Geliştirilen proje analizinde % 10 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri (280.385.744,-\$) **836.054.210 ₺** olarak hesaplanmıştır.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzleneren Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelirlerin İndirgeme Yaklaşımı Analizi kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Mevcut durumda bölgede imar planının olmaması, çevrede nitelikli projelerin yer almaması gibi sebepler dikkate alındığında Bu sebeple arsa Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile ulaşılan değer yerine piyasa verilerinden elde edilen Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değer gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi(EKGYO Hisse Değeri)	395.369.806
Gelir Yaklaşımı(EKGYO Hisse Değeri)	836.054.210

## 7.2 Kira Değer Takdiri

Kira Değer takdirinde yerinde yapılan incelemeler sonucunda bölgede halihazırda kiralık tarla arzının fazla olmadığı, parsellerin, konumu, imar durumu, yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, yüzölçümü, kullanım amacı, havza durumu, yola yakınlığı, dikkate alınarak, kiralık olan tarla emsal araştırmaları doğrultusunda aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiş olup, kira bedeli bilgi amaçlı verilmiştir.

Gayrimenkullerin kira değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi ve bölgede yeterli sayıda emsal bulunmaması durumunda Gelir Vergisi Kanununun 73. Maddesi gereğince “Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir.” İbaresine dikkate alınarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkullerin bir kısmının Baklalı Deresi Mutlak Koruma Alanında kaldığı ancak herhangi bir kısıtlama bulunmadığı, gayrimenkullerin kullanılması durumunda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda kurumdan görüş alınması gerekmektedir.

Sonuç olarak rapora konu gayrimenkullerin büyük yüzölçümlü olması, hisseli olması ve bölgede tarla nitelikli parsellerin kiralamalarının talep görmediği, mevcut kiralık emsallerin küçük yüzölçümlü olması, genellikle depolama amaçlı kiralandığı öğrenilmiş olup, mevcut piyasa koşullarında m<sup>2</sup> kira bedellerinin yüksek olabileceği ön görülmüştür. Konu gayrimenkullere ilişkin kira bedelleri değişkenlik gösterdiğinden Gelir Vergisi Kanununun 73. Maddesi gereği belirlenen vergi değerinin % 5'i alınarak aylık m<sup>2</sup> kira birim değerleri hesaplanmıştır. Arnavutköy Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünden alınan bilgilere göre konu gayrimenkullerin 2016 yılı arsa rayiç bedeli 27,00 ₺/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiş, ekspertiz değerine göre aylık kira bedelleri ve rayiç bedeline göre hesaplanan aylık kira bedelleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada No	Parsel No (Yeni)	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	EKGYO Hissesine Düşen (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut GYO Hisselerin Değeri (₺)	Ekspertiz Değerine Göre Kira Değerleri (₺/m <sup>2</sup> /ay)	Emlak Rayıcı(₺/m <sup>2</sup> )	Emlak Rayıcine Göre Aylık Kira m <sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m <sup>2</sup> )
101	5	1.077.257,15	697.148,43	94.115.037,80	0,56	27,00	0,11
-	296	233.000,00	206.523,00	13.423.995,00	0,27	27,00	0,11
-	304	10.828,15	10.828,15	1.786.644,75	0,69	27,00	0,11
135	151	544.170,13	400.215,93	50.026.990,66	0,52	27,00	0,11
103	2	330.328,87	293.692,95	19.090.041,54	0,27	27,00	0,11
101	1	41.700,77	41.700,77	5.838.107,80	0,58	27,00	0,11
135	148	203.119,54	164.850,47	11.539.532,70	0,29	27,00	0,11
135	149	8.372,18	8.372,18	1.381.409,70	0,69	27,00	0,11
138	5	1.359.442,48	998.671,73	119.840.608,14	0,50	27,00	0,11
139	5	986.437,53	806.281,04	76.596.698,38	0,40	27,00	0,11
139	22	5.771,11	4.717,11	731.152,40	0,65	27,00	0,11
139	35	3.920,33	3.920,33	627.252,80	0,67	27,00	0,11
139	36	645,48	645,48	103.276,80	0,67	27,00	0,11
139	37	1.681,61	1.681,61	269.057,60	0,67	27,00	0,11
		<b>4.806.675,33</b>	<b>3.639.249,17</b>	<b>Ortalama:</b>	<b>0,53</b>		<b>0,11</b>

Sonuç olarak gayrimenkullerin ekspertiz değerine göre aylık kira bedelleri ve rayiç bedeline göre hesaplanan aylık kira aylık kira m<sup>2</sup> birim değerlerinin 0,11 ₺/m<sup>2</sup> - 0,53 ₺/m<sup>2</sup> arasında değişeceği düşünülmektedir.

### 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi 101 ada 1 ve 5 parseller, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148, 149 ve 151 parseller 138 ada 5 parsel, 139 ada 5, 22, 35, 36 ve 37 parseller ile 0 ada 296 ve 304 parsel numaralı adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un **20.07.2007** tarih ve **27/781** sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.


## 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi 101 ada 1 ve 5 parseller, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148, 149 ve 151 parseller 138 ada 5 parsel, 139 ada 5, 22, 35, 36 ve 37 parseller ile 0 ada 296 ve 304 parsel numaralı gayrimenkullerin 3317 Ada 22 Parsel numaralı taşınmaz için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen Emlak Konut GYO hisse değeri **395.369.806 ₺**

**(ÜçyüzdoksanbeşmilyonüçyüzaltmışdokuzbinsekizyüzaltıTürkLirası)**

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzman  
Yardımcısı**



**Samed YALÇIN**  
(Harita Mühendisi)

**Değerleme Uzmanı**



**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)  
Lisans No: 403181

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Yılmaz ALUÇ**  
(Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400902

## RAPOR EKLERİ

- 1- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- 2- İmar Durumu
- 3- Hukuki Durum Değişikliği
- 4- Rapora Konu Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgesi