

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİNDE  
YER ALAN  
64 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	02.12.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2021
<b>RAPOR NO</b>	EML-2109014
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİNDE YER ALAN 64 ADET PARSEL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	DURSUNKÖY MAHALLESİ, KARAHALİL ÇİFTLİĞİ MEVKİİ,64 ADET PARSEL ARNAVUTKÖY/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Ahmet İPEK (Lisans No: 411627) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Pazar Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı ( Kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 64 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hisesinin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun ,aşağıda bilgileri bulunan 64 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hisesinin pazar değerinin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

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

İş bu rapor EML-2109014 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Ahmet İPEK raporun hazırlanmasında ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-2008096		
Rapor Tarihi	31.12.2020		
Rapor Konusu	64 ADET PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	380.192.995		

**1.6 - Değerleme Rapor Özeti**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİNDE 64 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİNDE 64 ADET PARSEL
İMAR DURUMU	BİR KISMI KAMUSAL ALAN, BİR KISMI KONUT, KONUT+TİCARET, KONUT+TİCARET+TURİZM İMARLI OLUP DETAYLAR RAPOR İÇERİSİNDE BELİRTİLMİŞTİR.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARAZİ

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>	
64 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	795.808.691,90 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ARNAVUTKÖY
Bucağı	:	
Mahallesi	:	DURSUNKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Maliki	:	Emlak Konut GYO A.Ş.

### MÜLKİYET LİSTESİ

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ ( M² )	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Tekabül Eden Alan	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	
101	5	Tarla (Eski 295 Parsel)	1.077.257,15	140283	/	433540	348.574,21	07/06/2018	14832	3	295
102	1	Tarla	232.850,07	206523	/	466000	103.195,05	07/06/2018	14832	3	296
103	2	Tarla	330.328,87	296331	/	666592	146.846,47	07/06/2018	14832	20	1954
101	1	Tarla	41.700,77	1	/	2	20.850,39	07/06/2018	14832	11	1087
139	42	Pilon Yeri	144,00	841100923065	/	2058444605532	58,84	11/09/2018	21962	37	3656
135	148	Tarla	140.721,97	82382	/	203013	57.104,51	29/03/2019	6600	4	298
135	151	Tarla	1.231,00	134001	/	364400	452,68	29/03/2019	6600	8	735
139	41	Tarla	479.870,67	1611773693	/	3941802120	196.215,56	29/03/2019	6600	37	3655
142	6	Arsa	37.478,70	1	/	2	18.739,35	29/03/2019	6600	38	3741
142	8	Arsa	2.592,68	1	/	2	1.296,34	29/03/2019	6600	38	3742
143	5	Arsa	10.028,28	1	/	2	5.014,14	29/03/2019	6600	38	3746
144	3	Arsa	56.586,68	1	/	2	28.293,34	29/03/2019	6600	38	3750
144	6	Arsa	13.223,40	1	/	2	6.611,70	29/03/2019	6600	38	3752
144	8	Arsa	7.756,68	1	/	2	3.878,34	29/03/2019	6600	38	3753
145	1	Arsa	115.364,44	1	/	2	57.682,22	29/03/2019	6600	38	3754
146	2	Arsa	14.357,22	1	/	2	7.178,61	29/03/2019	6600	38	3755
147	1	Arsa	26.266,32	1	/	2	13.133,16	29/03/2019	6600	38	3756
148	1	Arsa	6.693,82	1	/	2	3.346,91	29/03/2019	6600	38	3757
149	2	Arsa	15.957,22	1	/	2	7.978,61	29/03/2019	6600	38	3762
149	4	Arsa	33.081,84	1	/	2	16.540,92	29/03/2019	6600	38	3763
149	6	Arsa	24.111,64	1	/	2	12.055,82	29/03/2019	6600	38	3764
150	5	Arsa	54.705,20	1	/	2	27.352,60	29/03/2019	6600	38	3768
150	8	Arsa	51.280,10	1	/	2	25.640,05	29/03/2019	6600	39	3770



151	2	Arsa	33.286,92	1	/	2	16.643,46	29/03/2019	6600	39	3772
151	5	Arsa	13.502,36	1	/	2	6.751,18	29/03/2019	6600	39	3773
152	3	Arsa	28.917,84	1	/	2	14.458,92	29/03/2019	6600	39	3775
153	3	Arsa	26.912,74	1	/	2	13.456,37	29/03/2019	6600	39	3777
154	3	Arsa	22.753,16	1	/	2	11.376,58	29/03/2019	6600	39	3779
157	10	Arsa	6.759,26	1	/	2	3.379,63	29/03/2019	6600	39	3790
157	17	Arsa	19.262,64	1	/	2	9.631,32	29/03/2019	6600	39	3797
157	19	Arsa	19.648,64	1	/	2	9.824,32	29/03/2019	6600	39	3799
157	21	Arsa	42.276,98	1	/	2	21.138,49	29/03/2019	6600	39	3801
157	23	Arsa	32.645,36	1	/	2	16.322,68	29/03/2019	6600	39	3803
157	5	Arsa	6.084,20	1	/	2	3.042,10	29/03/2019	6600	39	3787
157	6	Arsa	28.932,96	1	/	2	14.466,48	29/03/2019	6600	39	3788
160	1	Arsa	19.066,56	1	/	2	9.533,28	29/03/2019	6600	39	3814
161	1	Arsa	30.505,42	1	/	2	15.252,71	29/03/2019	6600	39	3815
162	1	Arsa	16.839,76	1	/	2	8.419,88	29/03/2019	6600	39	3816
164	1	Arsa	26.551,68	1	/	2	13.275,84	29/03/2019	6600	39	3819
164	3	Arsa	31.520,14	1	/	2	15.760,07	29/03/2019	6600	39	3820
165	1	Arsa	8.829,54	1	/	2	4.414,77	29/03/2019	6600	39	3821
166	3	Arsa	30.661,36	1	/	2	15.330,68	29/03/2019	6600	39	3823
167	2	Arsa	6.876,00	1	/	2	3.438,00	29/03/2019	6600	39	3825
167	7	Arsa	57.982,80	1	/	2	28.991,40	29/03/2019	6600	39	3829
168	1	Arsa	53.356,06	1	/	2	26.678,03	29/03/2019	6600	39	3830
169	1	Arsa	7.622,46	1	/	2	3.811,23	29/03/2019	6600	39	3832
170	1	Arsa	5.998,10	1	/	2	2.999,05	29/03/2019	6600	39	3833
140	5	Arsa	2.761,94	1	/	2	1.380,97	29/03/2019	6600	38	3732
141	1	Arsa	13.464,86	1	/	2	6.732,43	29/03/2019	6600	38	3735
142	5	Arsa	4.216,74	1	/	2	2.108,37	29/03/2019	6600	38	3740
144	5	Arsa	4.177,10	1	/	2	2.088,55	29/03/2019	6600	38	3751
148	2	Arsa	5.343,48	1	/	2	2.671,74	29/03/2019	6600	38	3758
148	4	Arsa	2.381,06	1	/	2	1.190,53	29/03/2019	6600	38	3760
150	1	Arsa	3.969,02	1	/	2	1.984,51	29/03/2019	6600	38	3765
157	1	Arsa	10.262,24	1	/	2	5.131,12	29/03/2019	6600	39	3783
157	7	Arsa	4.472,22	1	/	2	2.236,11	29/03/2019	6600	39	3789
157	11	Arsa	5.979,64	1	/	2	2.989,82	29/03/2019	6600	39	3791
157	12	Arsa	38.088,54	1	/	2	19.044,27	29/03/2019	6600	39	3792
157	14	Arsa	7.028,72	1	/	2	3.514,36	29/03/2019	6600	39	3794
157	18	Arsa	3.315,46	1	/	2	1.657,73	29/03/2019	6600	39	3798
158	5	Arsa	2.770,62	14404	/	277062	144,04	29/03/2019	6600	39	3808
159	1	Arsa	8.897,86	1	/	2	4.448,93	29/03/2019	6600	39	3809
159	3	Arsa	2.956,62	1	/	2	1.478,31	29/03/2019	6600	39	3811
163	2	Arsa	4.522,42	1	/	2	2.261,21	29/03/2019	6600	39	3818

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 01.12.2021 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

**164 Ada 1 Parsel, 163 Ada 2 Parsel, 162 Ada 1 Parsel, 161 Ada 1 Parsel, 150 Ada 1 Parsel, 149 Ada 6 Parsel, 149 Ada 2 Parsel, 157 Ada 23 Parsel, 157 Ada 21 Parsel, 157 Ada 19 Parsel, 157 Ada 18 parsel, 157 Ada 17 Parsel, 157 Ada 14 Parsel, 157 Ada 12 Parsel, 144 Ada 5 Parsel, 144 Ada 3 Parsel, 142 Ada 6 Parsel, 142 Ada 5 Parsel, 140 Ada 5 Parsel, 151 Ada 5 Parsel, 151 Ada 2 Parsel, 150 Ada 8 Parsel,149 Ada 4 parsel, 139 Ada 42 Parsel, 139 Ada 41 Parsel, 135 Ada 151 Parsel, 146 Ada 2 Parsel, 145 Ada 1 Parsel, 144 Ada 6 Parsel, 103 Ada 2 Parsel, 102 Ada 1 Parsel,101 Ada 1 Parsel, 157 Ada 1 Parsel, 154 Ada 3 Parsel, 153 Ada 3 Parsel,157 Ada 10 Parsel, 157 Ada 7 Parsel, 157 Ada 6 Parsel, 157 Ada 5 Parsel, 152 Ada 3 Parsel, 160 Ada 1 Parsel, 159 Ada 3 Parsel, 157 Ada 11 Parsel, 148 Ada 1 Parsel, 147 Ada 1 Parsel, 144 Ada 8 Parsel, 143 Ada 5 Parsel, 142 Ada 8 Parsel, 141 Ada 1 Parsel, 167 Ada 2 Parsel, 166 Ada 3 Parsel, 165 Ada 1 Parsel, 170 Ada 1 Parsel, 164 Ada 3 Parsel, 159 ada 1 Parsel, 148 Ada 2 Parsel, 168 Ada 1 Parsel, 167 Ada 7 Parsel, 148 Ada 4 Parsel, 169 Ada 1 Parsel, 150 Ada 5 Parsel üzerinde;**

### **Beyan:**

Gaziosmanpaşa 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11/10/2018 tarih 2018/278 Esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (15.10.2018 -25049)

### **163 Ada 2 Parsel üzerinde;**

#### **İrtifak Hakkı:**

TEK Lehine irtifa hakkı (30.09.1965 -484)

### **142 Ada 6 Parsel üzerinde;**

#### **İrtifak Hakkı:**

TEK Lehine irtifa hakkı (30.09.1965 -484)

Etibank Genel Müdürlüğü lehine 29869 m2 mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı (30.09.1965 - 484)

### **139 Ada 42 Parsel:**

#### **Beyan:**

\* Diğer (Konusu: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2017 tarih 126400 sayılı yazısında belirtilen hisse hatası bulunan taşınmazlardandır. (04.01.2018-223)

#### **İrtifak:**

\* TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine 34664 m2 alan üzerinde daimi irtifak hakkı. (12.10.2010-10487)

\* Diğer (Konusu: TÜRKİYE ELEKTİRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 13/11/2020 TARİH 403234 SAYILI YAZISI İLE 23/03/1989 TARİH 649 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KONULAN 31/ B ŞERHİ NEDENİYLE ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ 139 ADA 41 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASI VE 139 ADA 42 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ ÜZERİNDE İSE İLGİLİ KURUM LEHİNE MÜLKİYET (DİREK YERİ) KAMULAŞTIRMASI YAPILMASI GEREKTİĞİ BELİRTİLMİŞTİR. ) Tarih: 13/11/2020 Sayı: 403234 (13.11.2020-31343)

\* Diğer (Konusu: NUFER YALÇINKAYA HİS İLŞİK KESME HK ) Tarih: - Sayı: - (07.07.2021-24015)

**139 Ada 41 Parsel:**

**Beyan:**

\* Diğer (Konusu: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2017 tarih 126400 sayılı yazısında belirtilen hisse hatası bulunan taşınmazlardandır. (04.01.2018-223)

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

\* Diğer (Konusu: TÜRKİYE ELEKTİRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 13/11/2020 TARİH 403234 SAYILI YAZISI İLE 23/03/1989 TARİH 649 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KONULAN 31/ B ŞERHİ NEDENİYLE ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ 139 ADA 41 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASI VE 139 ADA 42 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ ÜZERİNDE İSE İLGİLİ KURUM LEHİNE MÜLKİYET (DİREK YERİ) KAMULAŞTIRMASI YAPILMASI GEREKTİĞİ BELİRTİLMİŞTİR. ) Tarih: 13/11/2020 Sayı: 403234 (13.11.2020-31343)

\* Diğer (Konusu: NUFER YALÇINKAYA HİS İLŞİK KESME HK ) Tarih: - Sayı: - (07.07.2021-24015)

**135 Ada 151 Parsel:**

**Beyan:**

\*Diğer (Konusu. Gülhanım Şenel'in vergi ilişiği kesilmiştir.)Tarih:07.11.2019 Sayı E.:950583 (Yeditepe Veraset Harçlar ve Vergi Müdürlüğü) (08.11.2019-24495)

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

\* Diğer (Konusu: HÜSEYİN ALTINDAĞ HİS İLİŞİK KESME HK. ) Tarih: RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 01/10/2021 T. 784194 S.Y. Sayı: - (01.10.2021-343900)

**103 Ada 2 Parsel:**

**Beyan:**

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

**İrtifak Hakkı:**

\*TEK lehine irtifak hakkı (30.09.1965-484)

**102 Ada 1 Parsel:**

**Beyan:**

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

**101 Ada 1 Parsel:**

**Beyan:**

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

**153 Ada 3 Parsel:**

**Beyan:**

\* Etibank Genel Müdürlüğü lehine 29869 m2 mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı (30.09.1965-484)

**158 Ada 5 Parsel:**

**Beyan:**

\*Diğer (Konusu. Gülhanım Şenel'in vergi ilişiği kesilmiştir.)Tarih:07.11.2019 Sayı E.:950583 (Yeditepe Veraset Harçlar ve Vergi Müdürlüğü) (08.11.2019-24495)

\* TEK lehine irtifak hakkı. (30.09.1965-484)

**135 Ada 148 Parsel:**

**Beyan:**

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

**İrtifak Hakkı:**

\*TEK lehine irtifak hakkı (30.09.1965-484)

**148 Ada 2 Parsel üzerinde;**

**İrtifak Hakkı:**

Etibank Genel Müdürlüğü lehine 29869 m2 mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı (30.09.1965 - 484)

**101 Ada 5 Parsel:**

**Beyan:**

\* Diğer (Konusu: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2017 tarih 126400 sayılı yazısında belirtilen hisse hatası bulunan taşınmazlardandır. (04.01.2018-223)

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

\* Diğer (Konusu: NEZOR YILMAZ IN VERASET VE İNTİKAL VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR )  
Tarih: E.313928 Sayı: 19/11/2020 (23.11.2020-32252)

\* Diğer (Konusu: İBRAHİM HAKKI MANZAK IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. Tarih12.04.2021-13514)

*(Tapu kayıtlarındaki irtifak hakları kurumların rutin uygulamaları olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

*"Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2017 tarih 126400 sayılı yazısında belirtilen hisse hatası bulunan taşınmazlardandır." beyanı parseldeki hissedarların payına düşen alan ile toplam alan arasında farklılık olduğunda konulan ve hata düzeltildiği zaman terkin edilen ilgili Tapu Müdürlüğü tarafından resen düzeltilen bir beyan olup taşınmazın değerine ve devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.*

*"Gaziosmanpaşa 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.10.2018 tarih 2018/278 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanına ilişkin Gaziosmanpaşa 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin almış olduğu 26.04.2018 tarih 2018/278 esas no'lu ara karar rapor ekinde sunulmuş olup, söz konusu dava; "dava konusu parsellerin tapu kayıtlarına davalıdır şerhi konulmasını, davalı malik şirket paylarının 3. kişilere devrinin ve üzerlerinde üçüncü kişiler lehine aynı şahsi hak tesisinin önlenmesi için teminatsız ihtiyati tedbir konulmasını, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği, 296, 300, 301, 302, 303, 304, 737, 738, 1083, 1481, 1491, 1597, 1598, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 parsellerdeki davalılara ait payların tapudaki payının iptali ile davacılar adlarına payları oranında ayrı ayrı tescili" talep edilmiş olup 26.04.2018 tarih 2018/278 esas no'lu ara karar ile "1-Davacı vekilin yerinde görülmeyen ihtiyati tedbir talebinin reddine, 2- Dava konusu İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy, KarahalilÇiftliği 96, 300, 301, 302, 303, 304, 737, 738, 1083, 1481, 1491, 1597, 1598, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 parsellerin tapu kaydına davalıdır şerhi işlenmesi için Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'ne müzekkere yazılmasına" karar verilmiş olup dava süreci devam etmektedir. Ancak alınan bu ara karar ile tapu kayıtlarında yer alan beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)*

*Taşınmazlar üzerinde bulunan beyan ve irtifak haklarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

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

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 3402 Sayılı Kadstro Kanunu'nun 22/1-a hükmü gereğince kadaströ yenileme işlemine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda ada/parsel bilgilerindeki değişiklik aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Yeni Ada/Parsel No	Eski Parsel No	Uygulama Öncesi Parsel Alanı	Uygulama Sonrası Parsel Alanı
101/1	1083	41100	41700,77
101/5	295	1083850	1077257,15
102/1	296	233000	232850,07
103/2	1481	332000	330328,87
135/148	298	203000	203119,54
135/149	303	8350	8372,18
135/150	304	10828,15	10828,15
135/151	738	546600	544170,13
138/5	737	1353135	1359442,48
139/22	1491	5770	5771,11
139/35	302	3934	3920,33
139/36	300	644	645,48
139/37	301	1700	1681,61
139/41	139/38	985584,53	985450,53

Değerleme konu taşınmazların imar uygulaması sonucu bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	İmar Fonksiyonu	EMSAL	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan
101	5	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN YOL, KISMEN PARK, KISMEN BHA, KISMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KISMEN KONUT, KISMEN SAĞLIK TESİSİ ALANI	TEKNİK ALTYAPI - KAKS: 1,50 BHA ALANI - KAKS: 1,50 SAĞLIK TESİSİ ALANI - KAKS: 1,50 KONUT ALANI - KAKS: 0,50	1,077,257.15	348,574.21
102	1	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN PARK, KISMEN YOL	-	232,850.07	103,195.05
103	2	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN PARK, KISMEN YOL	-	330,328.87	146,846.47
101	1	KISMEN TİCARET-KONUT ALANI, KISMEN KONUT ALANI, KISMEN YOL ALANI	KONUT ALANI - KAKS: 0,50 TİCARET-KONUT ALANI - KAKS: 0,50	41,700.77	20,850.39
139	42	TEKNİK ALTYAPI ALANI	KAKS: 1,00	144.00	58.84
135	148	PARK ALANI	-	140,721.97	57,104.51
135	151	PARK ALANI	-	1,231.00	452.68
139	41	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN PARK, KISMEN YOL	-	479,870.67	196,215.56

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	KORUMA KUŞAĞI BİLGİSİ	İMAR PLANI	LEJAND	AÇIKLAMA	YÜZÖLÇÜM	HİSSE MİKTARI	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN
142	6	Arsa		12.12.2018 T.T'li 1/1000 ÖLÇEKLİ DURSUNKÖY MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	TİCKTK TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI	İMAR PARSELLERİ	37.478,70	1/2	18.739,35
142	8	Arsa	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU		2.592,68		1/2	1.296,34	
143	5	Arsa	ÖZEL EĞİTİM ALANI		10.028,28		1/2	5.014,14	
144	3	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI		56.586,68		1/2	28.293,34	
144	6	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI		13.223,40		1/2	6.611,70	
144	8	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI		7.756,68		1/2	3.878,34	
145	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI		115.364,44		1/2	57.682,22	
146	2	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI		14.357,22		1/2	7.178,61	
147	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI		26.266,32		1/2	13.133,16	
148	1	Arsa	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI		6.693,82		1/2	3.346,91	
149	2	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI		15.957,22		1/2	7.978,61	
149	4	Arsa	KONUT ALANI		33.081,84		1/2	16.540,92	
149	6	Arsa	KONUT ALANI		24.111,64		1/2	12.055,82	
150	5	Arsa	KONUT ALANI		54.705,20		1/2	27.352,60	
150	8	Arsa	KONUT ALANI		51.280,10		1/2	25.640,05	
151	2	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI		33.286,92		1/2	16.643,46	
151	5	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI		13.502,36		1/2	6.751,18	
152	3	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI		28.917,84		1/2	14.458,92	
153	3	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI		26.912,74		1/2	13.456,37	
154	3	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI		22.753,16		1/2	11.376,58	
157	10	Arsa	ÖZEL EĞİTİM ALANI		6.759,26		1/2	3.379,63	
157	17	Arsa	KONUT ALANI		19.262,64		1/2	9.631,32	
157	19	Arsa	KONUT ALANI		19.648,64		1/2	9.824,32	
157	21	Arsa	KONUT ALANI		42.276,98		1/2	21.138,49	
157	23	Arsa	KONUT ALANI		32.645,36		1/2	16.322,68	
157	5	Arsa	ÖZEL EĞİTİM ALANI		6.084,20		1/2	3.042,10	
157	6	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI		28.932,96		1/2	14.466,48	
160	1	Arsa	KONUT ALANI		19.066,56		1/2	9.533,28	
161	1	Arsa	KONUT ALANI		30.505,42		1/2	15.252,71	
162	1	Arsa	KONUT ALANI		16.839,76		1/2	8.419,88	
164	1	Arsa	KONUT ALANI		26.551,68		1/2	13.275,84	
164	3	Arsa	KONUT ALANI		31.520,14		1/2	15.760,07	
165	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	8.829,54	1/2	4.414,77			
166	3	Arsa	KONUT ALANI	30.661,36	1/2	15.330,68			
167	2	Arsa	ÖZEL EĞİTİM ALANI	6.876,00	1/2	3.438,00			
167	7	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	57.982,80	1/2	28.991,40			
168	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	53.356,06	1/2	26.678,03			
169	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	7.622,46	1/2	3.811,23			
170	1	Arsa	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	5.998,10	1/2	2.999,05			

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	LEJAND	AÇIKLAMA	YÜZÖLÇÜM	HİSSE MİKTARI	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN
140	5	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI	KOP PARSELLERİ	2.761,94	1/2	1.380,97
141	1	Arsa	TEKNİK ALT YAPI ALANI (TRAFO MERKEZİ)		13.464,86	1/2	6.732,43
142	5	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI		4.216,74	1/2	2.108,37
144	5	Arsa	İDARİ HİZMET ALANI		4.177,10	1/2	2.088,55
148	2	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI		5.343,48	1/2	2.671,74
148	4	Arsa	SAĞLIK TESİSİ ALANI		2.381,06	1/2	1.190,53
150	1	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI		3.969,02	1/2	1.984,51
157	1	Arsa	AÇIK SPOR TESİS ALANI		10.262,24	1/2	5.131,12
157	7	Arsa	REKRASYON ALANI		4.472,22	1/2	2.236,11
157	11	Arsa	TEKNİK ALT YAPI ALANI		5.979,64	1/2	2.989,82
157	12	Arsa	REKRASYON ALANI		38.088,54	1/2	19.044,27
157	14	Arsa	KAPALI SPOR TESİS ALANI		7.028,72	1/2	3.514,36
157	18	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI		3.315,46	1/2	1.657,73
158	5	Arsa	İDARİ HİZMET ALANI		2.770,62	14404/277062	144,04
159	1	Arsa	TEKNİK ALT YAPI ALANI		8.897,86	1/2	4.448,93
159	3	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI	2.956,62	1/2	1.478,31	
163	2	Arsa	KÜLTÜREL TESİS ALANI	4.522,42	1/2	2.261,21	

İmar uygulaması öncesi 101/1, 101/5, 102/1, 103/2, 135/148, 135/149, 135/151, 138/5, 139/22, 139/35, 139/36, 139/37, 139/141 ve 135/150 numaralı parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin hissedar olduğu toplam 3.639.116,28 m2 'lik hissesinin 1/2 hissesine karşılık gelen 1.819.558,15 m2'lik kısım THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir. İmar uygulaması sonucu oluşan parsellerin 29.03.2019 tarih ve 6600 yevmiye numarası ile tescil olunan güncel hisse oranları ve malik bilgileri ile takbis belgesinde rapor eklerinde sunulmuştur.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölge 08.09.2012 tarih ve Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile sınır koordinatları belirlenen daha sonra da 16.01.2019 tarih ve 14778 sayı ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun 2. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 101/5, 102/1, 103/2, 101/1, 135/148, 135/151, 139/41 parseller 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul İli Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etabına ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır.





ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	KORUMA KUŞAĞI BİLGİSİ	İMAR PLANI	LEJAND	AÇIKLAMA
101	5	Tarha (Eski 295 Parsel)		25.03.2021 T.T'İ İSTANBUL İLİ, YENİŞEHİR (AVRUPA YAKASI) REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 2.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN YOL, KISMEN PARK, KISMEN BHA, KISMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KISMEN KONUT, KISMEN SAĞLIK TESİSİ ALANI	TEKNİK ALTYAPI - KAKS: 1,50 BHA ALANI - KAKS: 1,50 SAĞLIK TESİSİ ALANI - KAKS: 1,50 KONUT ALANI - KAKS: 0,50
102	1	Tarha		25.03.2021 T.T'İ İSTANBUL İLİ, YENİŞEHİR (AVRUPA YAKASI) REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 2.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN PARK, KISMEN YOL	KADASTRAL (İMAR UYGULAMASINA GİRMEDİ)
103	2	Tarha		25.03.2021 T.T'İ İSTANBUL İLİ, YENİŞEHİR (AVRUPA YAKASI) REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 2.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN PARK, KISMEN YOL	KADASTRAL (İMAR UYGULAMASINA GİRMEDİ)
101	1	Tarha		25.03.2021 T.T'İ İSTANBUL İLİ, YENİŞEHİR (AVRUPA YAKASI) REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 2.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN TİCARET-KONUT ALANI, KISMEN KONUT ALANI, KISMEN YOL ALANI	KONUT ALANI - KAKS: 0,50 TİCARET+KONUT ALANI- KAKS:0,50
135	148	Tarha		25.03.2021 T.T'İ İSTANBUL İLİ, YENİŞEHİR (AVRUPA YAKASI) REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 2.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	PARK ALANI	KADASTRAL (İMAR UYGULAMASINDA AYIRMA ÇAPI İLE UYGULAMA DIŞINDA KALAN)
135	151	Tarha		25.03.2021 T.T'İ İSTANBUL İLİ, YENİŞEHİR (AVRUPA YAKASI) REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 2.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	PARK ALANI	KADASTRAL (İMAR UYGULAMASINDA AYIRMA ÇAPI İLE UYGULAMA DIŞINDA KALAN)
139	41	Tarha		25.03.2021 T.T'İ İSTANBUL İLİ, YENİŞEHİR (AVRUPA YAKASI) REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 2.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN PARK, KISMEN YOL	KADASTRAL (İMAR UYGULAMASINDA AYIRMA ÇAPI İLE UYGULAMA DIŞINDA KALAN)

Rapora konu diğer parseller ise 12.12.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişki Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır. İmar fonksiyonuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	LEJAND	AÇIKLAMA
139	42	Pilon Yeri	TEKNİK ALTYAPI ALANI	KAKS: 1,00
142	6	Arsa	TİCKTK TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
142	8	Arsa	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	KAKS: 0,25
143	5	Arsa	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KAKS: 1,00
144	3	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
144	6	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
144	8	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
145	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
146	2	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
147	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
148	1	Arsa	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	KAKS: 1,00
149	2	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
149	4	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75 - PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
149	6	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
150	5	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
150	8	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
151	2	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
151	5	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
152	3	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75 - PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
153	3	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
154	3	Arsa	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	10	Arsa	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KAKS: 1,00
157	17	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	19	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	21	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	23	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	5	Arsa	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KAKS: 1,00
157	6	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
160	1	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
161	1	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
162	1	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
164	1	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
164	3	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
165	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
166	3	Arsa	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
167	2	Arsa	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KAKS: 1,00
167	7	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
168	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
169	1	Arsa	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
170	1	Arsa	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	KAKS: 1,00
140	5	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00 - PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
141	1	Arsa	TEKNİK ALT YAPI ALANI (TRAFO MERKEZİ)	KAKS: 1,00
142	5	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00 - PARSEL KISMEN ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALMAKTADIR.
144	5	Arsa	İDARİ HİZMET ALANI	KAKS: 1,00
148	2	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00
148	4	Arsa	SAĞLIK TESİSİ ALANI	KAKS: 1,00
150	1	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00
157	1	Arsa	AÇIK SPOR TESİS ALANI	KAKS: 0,75 - PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
157	7	Arsa	REKRASYON ALANI	
157	11	Arsa	TEKNİK ALT YAPI ALANI	KAKS: 1,00
157	12	Arsa	REKRASYON ALANI	PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
157	14	Arsa	KAPALI SPOR TESİS ALANI	KAKS: 0,75
157	18	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00
158	5	Arsa	İDARİ HİZMET ALANI	KAKS: 1,00
159	1	Arsa	TEKNİK ALT YAPI ALANI	KAKS: 1,00 - PARSEL KISMEN İÇME SUYU KORUMA ALAN SINIRINDA KALMAKTADIR.
159	3	Arsa	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00
163	2	Arsa	KÜLTÜREL TESİS ALANI	

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

Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 101/5, 102/1, 103/2, 101/1, 135/148, 135/151, 139/41 nolu parseller 29.06.2020 tasdik tarihli İstanbul İli Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etabına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kalmakta iken 25.03.2021 tasdik tarihli Revizyon Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Diğer parsel ise 12.12.2018 tasdik tarihli plan kapsamında yer almıştır.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Değerlemeye konu taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **2.3.5 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Taşınmazlar boş parsellerdir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu 64 adet taşınmaz İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesiinde yer almakta olan "Arsa/Tarla/Pilon Yeri" niteliğindeki parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların yüz ölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

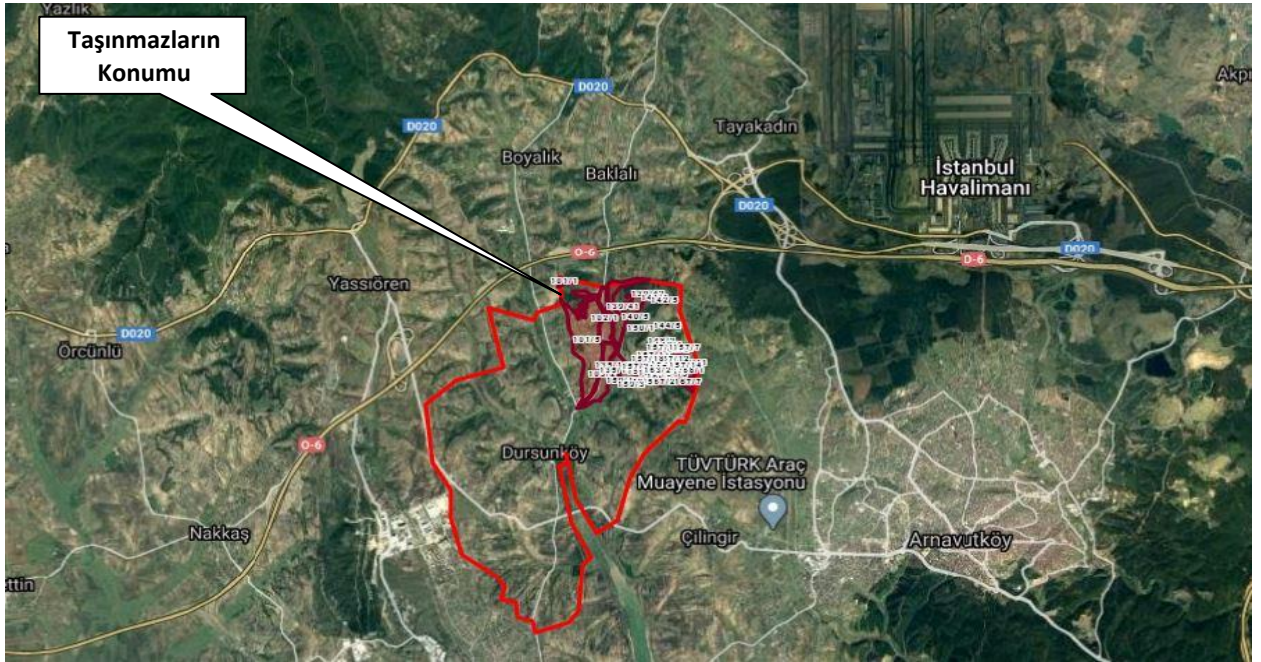
Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Tekabül Eden Yüzölçümü
101	5	Tarla (Eski 295 Parsel)	1.077.257,15	348.574,21
102	1	Tarla	232.850,07	103.195,05
103	2	Tarla	330.328,87	146.846,47
101	1	Tarla	41.700,77	20.850,39
139	42	Pilon Yeri	144,00	58,84
135	148	Tarla	140.721,97	57.104,51
135	151	Tarla	1.231,00	452,68
139	41	Tarla	479.870,67	196.215,56
142	6	Arsa	37.478,70	18.739,35
142	8	Arsa	2.592,68	1.296,34
143	5	Arsa	10.028,28	5.014,14
144	3	Arsa	56.586,68	28.293,34
144	6	Arsa	13.223,40	6.611,70
144	8	Arsa	7.756,68	3.878,34
145	1	Arsa	115.364,44	57.682,22
146	2	Arsa	14.357,22	7.178,61
147	1	Arsa	26.266,32	13.133,16
148	1	Arsa	6.693,82	3.346,91
149	2	Arsa	15.957,22	7.978,61
149	4	Arsa	33.081,84	16.540,92
149	6	Arsa	24.111,64	12.055,82
150	5	Arsa	54.705,20	27.352,60
150	8	Arsa	51.280,10	25.640,05
151	2	Arsa	33.286,92	16.643,46
151	5	Arsa	13.502,36	6.751,18
152	3	Arsa	28.917,84	14.458,92
153	3	Arsa	26.912,74	13.456,37
154	3	Arsa	22.753,16	11.376,58
157	10	Arsa	6.759,26	3.379,63
157	17	Arsa	19.262,64	9.631,32
157	19	Arsa	19.648,64	9.824,32
157	21	Arsa	42.276,98	21.138,49
157	23	Arsa	32.645,36	16.322,68
157	5	Arsa	6.084,20	3.042,10
157	6	Arsa	28.932,96	14.466,48
160	1	Arsa	19.066,56	9.533,28
161	1	Arsa	30.505,42	15.252,71
162	1	Arsa	16.839,76	8.419,88
164	1	Arsa	26.551,68	

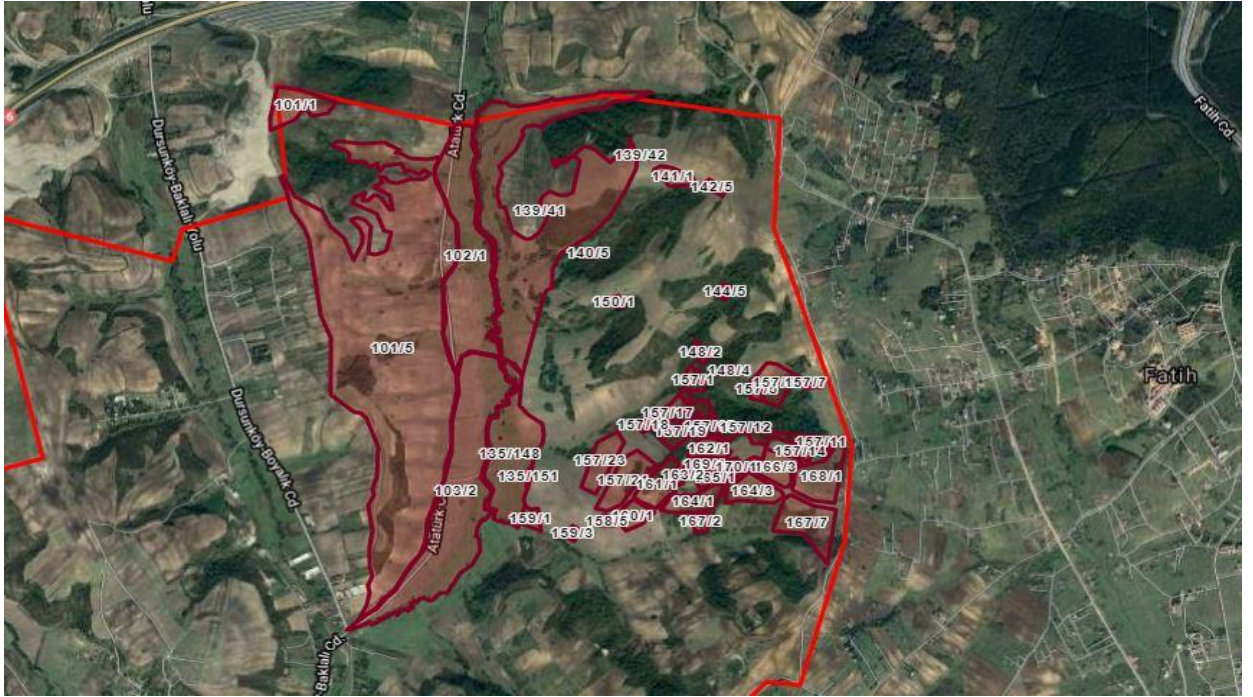
40	164	3	Arsa	31.520,14	15.760,07
41	165	1	Arsa	8.829,54	4.414,77
42	166	3	Arsa	30.661,36	15.330,68
43	167	2	Arsa	6.876,00	3.438,00
44	167	7	Arsa	57.982,80	28.991,40
45	168	1	Arsa	53.356,06	26.678,03
46	169	1	Arsa	7.622,46	3.811,23
47	170	1	Arsa	5.998,10	2.999,05
48	140	5	Arsa	2.761,94	1.380,97
49	141	1	Arsa	13.464,86	6.732,43
50	142	5	Arsa	4.216,74	2.108,37
51	144	5	Arsa	4.177,10	2.088,55
52	148	2	Arsa	5.343,48	2.671,74
53	148	4	Arsa	2.381,06	1.190,53
54	150	1	Arsa	3.969,02	1.984,51
55	157	1	Arsa	10.262,24	5.131,12
56	157	7	Arsa	4.472,22	2.236,11
57	157	11	Arsa	5.979,64	2.989,82
58	157	12	Arsa	38.088,54	19.044,27
59	157	14	Arsa	7.028,72	3.514,36
60	157	18	Arsa	3.315,46	1.657,73
61	158	5	Arsa	2.770,62	144,04
62	159	1	Arsa	8.897,86	4.448,93
63	159	3	Arsa	2.956,62	1.478,31
64	163	2	Arsa	4.522,42	2.261,21
<b>TOPLAM</b>				<b>3.474.990,20</b>	<b>1.457.499,29</b>

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Arnavutköy İlçesi Dursunköy Mahallesi sınırında yer almakta olup, Dursunköy-Baklalı yolu etrafında ve Doğusunda yer almaktadırlar.

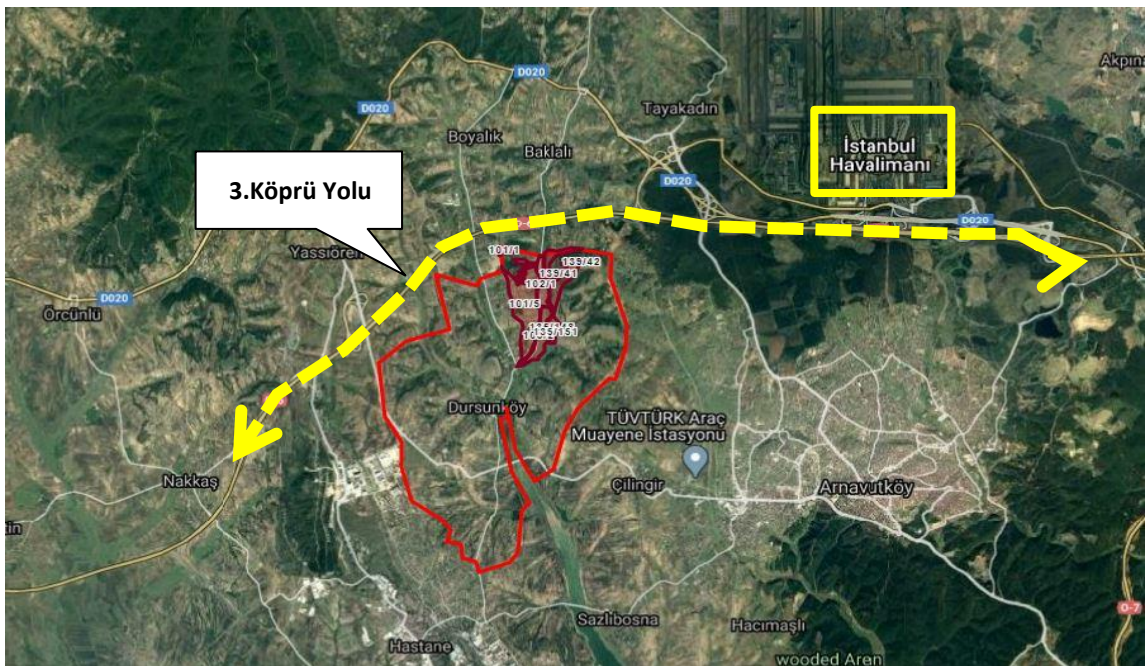
Parsellerin Kuzeyinden 3. Boğaz Köprüsü Otopan Yolu geçmekte olup, yerleşim yerlerine uzak konumdadırlar. Sazlıdere Barajının kuzeyinde Kanal İstanbul Projesi olarak bilinen alan kapsamında bulunmaktadır.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım Dursunköy-Baklılı Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlardan bazıları bu yol üzerinde yer almakta ikeni büyük çoğunluğa henüz imar yolu ile ulaşılamamaktadır. 3. Köprü otoban yolu taşınmazların kuzeyinde yer almakta olup, İstanbul Havalimanına yakın konumdadırlar.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi'nde yer alan 64 adet parseldir. Taşınmazların kesin sınırları mahallinde tespit edilememektedir. Taşınmazların etrafında sınırlayıcı bir öge bulunmamaktadır. Kısmen düz, kısmen eğimli bir topografyada yer almaktadırlar. Taşınmazların bir çoğu geometrik olarak düzgün bir formda değildir. Bölgede altyapı imkanları henüz tamamlanmamış olup, birçok parselde imar yolu ile ulaşılamamaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Arnavutköy İlçesi

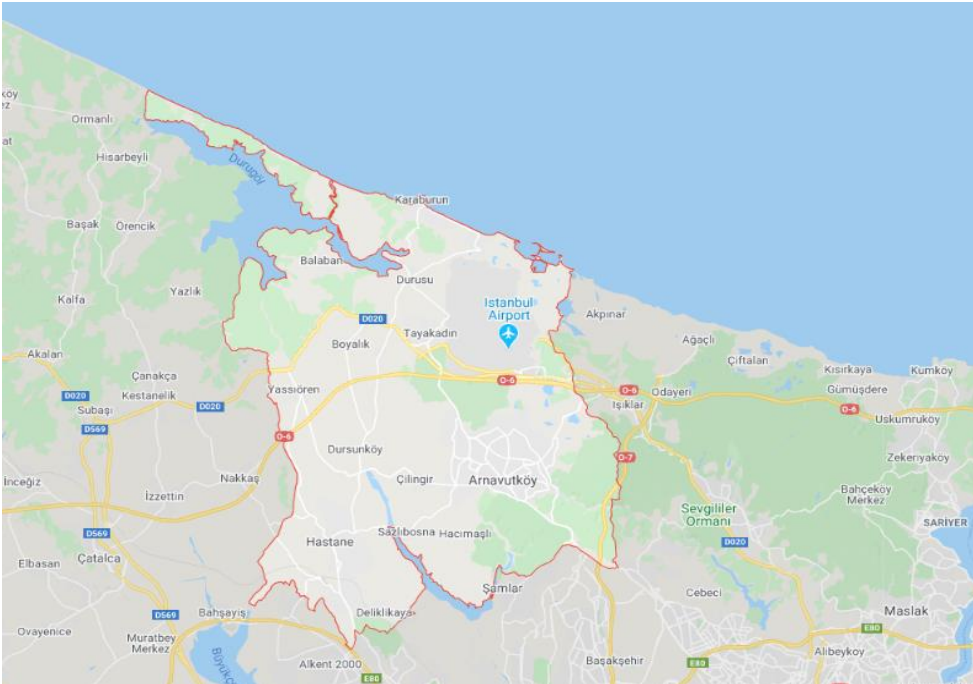
Arnavutköy, Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte Boğazköy, Bolluca, Durusu, Haraççı, Hadımköy ve Taşoluk belediyeleri Arnavutköy Belediyesi'ne ilhak edilmiş, Çatalca'ya bağlı Bahşayış Mahallesi ile Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyüne Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamlar Köyü'nün Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı Arnavutköy sınırları içine dâhil edilmiştir

Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur

5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassıören, Yeniköy.

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km<sup>2</sup>) ve Bahşayış (9,46 km<sup>2</sup>) mahalleleri 6360 sayılı "Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km<sup>2</sup> küçülerek 450,28 km<sup>2</sup> olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.



**Harita 2 - Arnavutköy'ün Konumu**

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

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

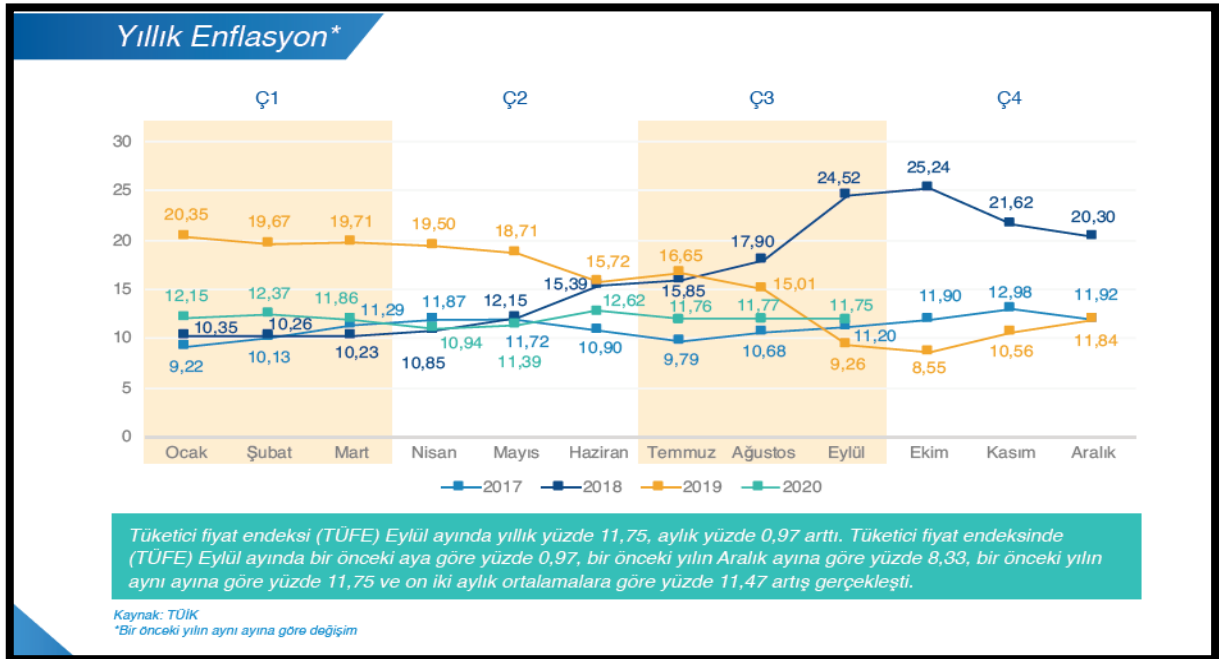
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöüründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

### ***Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler***

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).



Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibarıyla yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibarıyla, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibarıyla toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

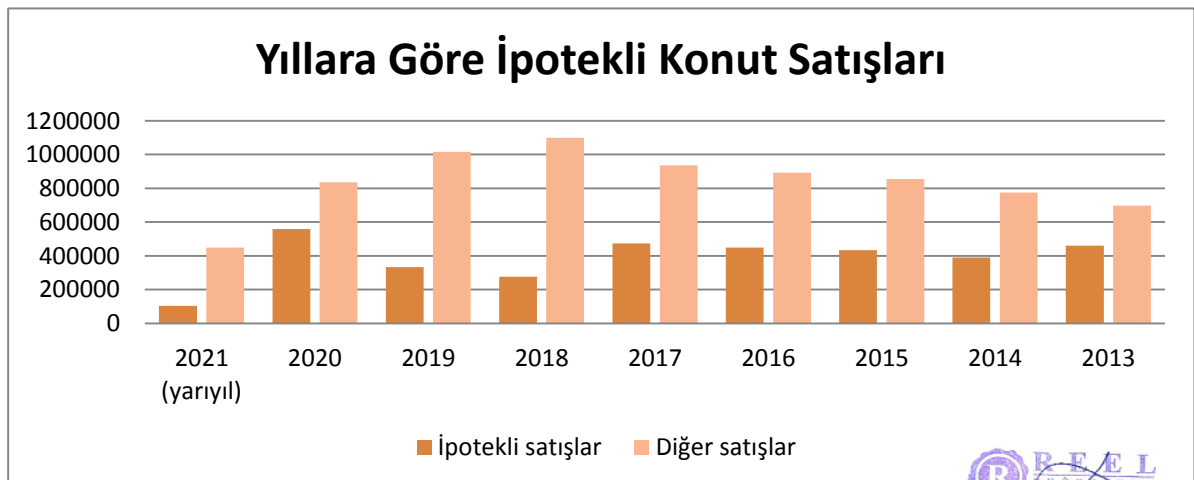
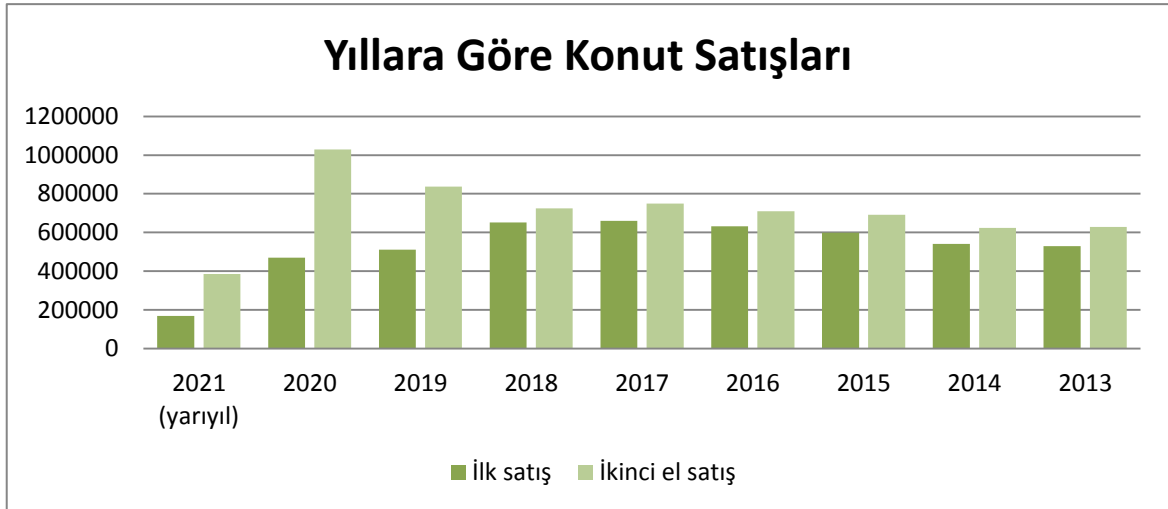
Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2021 (yarıyıl)	552.810	104.168	448.642	552.810	167.878	384.932
2020	1.499.316	558.706	834.629	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

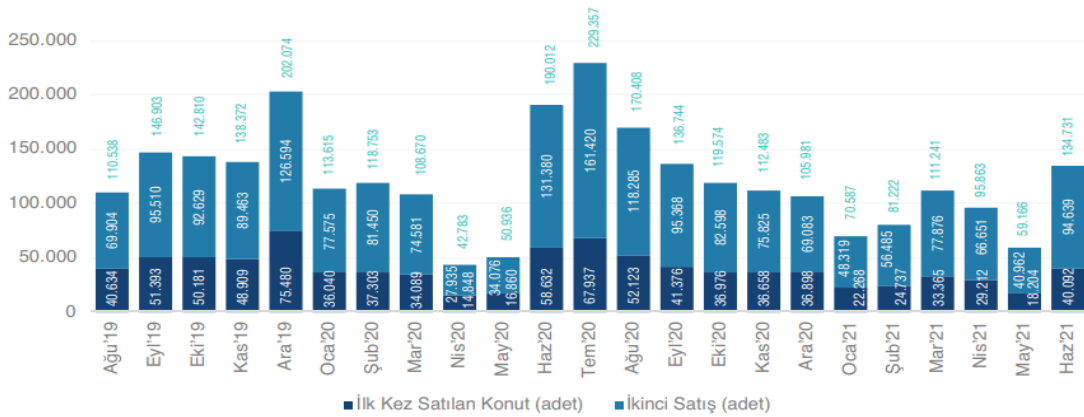
### İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)

\*2021 yılına ait istatistik veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticileri kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Arnavutköy Belediyesi ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişmekte olan bölgede yer almaktadırlar.
- \* İstanbul Havalimanına ve 3. Köprü Yoluna yakın konumdadırlar.
- \* Kanal İstanbul Projesi içerisinde yer almaktadırlar.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Hisseli mülkiyetlerdir.
- \* Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* 17 adet parsel kamusal alan imarlıdır.
- \* Bölgede altyapı henüz eksik durumdadır.
- \* 8 adet parsel imar uygulaması görmemiştir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



### 1 Fatih Sultan Gayrimenkul

Tel 0 530 746 73 73

Arnavutköy Dursunköy'de 2124 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 104 ada 48 parsel satılıktır. Hali hazırda imar planı içerisinde yer almadığı, E:0,50 imar planının onay aşamasında olduğu belirtilmiş olup, 2.200.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	2124 .-M <sup>2</sup>	2.200.000 .-TL	1.036 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

### 2 Voice Turkey Gayrimenkul

Tel 0 532 445 48 52

Arnavutköy Dursunköy'de 3.093 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 104 ada 106 parsel satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında zemin+3 kat, konut imarlı olarak belirtilmiş olup, 3.093.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	3093 .-M <sup>2</sup>	3.093.000 .-TL	1.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

### 3 Atlas Arnavutköy

Tel 0 212 597 85 85

Arnavutköy Dursunköy'de 106 ada 6 parselin 2.650 m<sup>2</sup> hissesi satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında zemin+3 kat, konut imarlı olarak belirtilmiş olup, 1.855.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	2650 .-M <sup>2</sup>	1.855.000 .-TL	700 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

### 4 Ahi Emlak

Tel 0 212 597 86 50

Arnavutköy Dursunköy'de 133 ada 5 parselin 1.054 m<sup>2</sup> hissesi satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında E:0,50 Hmaks:9,50 konut imarlı olarak belirtilmiş olup, 850.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	1054 .-M <sup>2</sup>	850.000 .-TL	806 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

### 5 Sahibi

Tel 0 542 713 00 13

Arnavutköy Dursunköy'de 130 ada 8 parselin 1.694 m<sup>2</sup> hissesi satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 2.117.500.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	1694 .-M <sup>2</sup>	2.117.500 .-TL	1.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

**6 Alaca Gayrimenkul**

Tel 0 531 365 33 09

Arnavutköy Dursunköy'de 126 ada 2 parselin 1.422 m<sup>2</sup> hissesi satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 1.350.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	1422 .-M <sup>2</sup>	1.350.000 .-TL	949 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

**7 Güvenir Arsa Ofisi**

Tel 0 545 344 55 55

Arnavutköy Dursunköy'de 131 ada 8 parselin 3.880 m<sup>2</sup> hissesi satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında zemin+3 kat, konut imarlı olarak belirtilmiş olup, 3.500.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	3880 .-M <sup>2</sup>	3.500.000 .-TL	902 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

**8 Sahibi**

Tel 0 507 087 57 99

Arnavutköy Yassıören bölgesinde 106 ada 144 parsel 2.968 m<sup>2</sup> olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 6.000.000.-TL istenilmektedir. (kaks:0.75, Z+3 kat, konut alanında kalmaktadır.)

<b>SATILIK</b>	2968 .-M <sup>2</sup>	6.000.000 .-TL	2.022 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

**9 Sahibi**

Tel 0 533 446 87 58

Arnavutköy Dursunköy bölgesinde 106 ada 27 parsel 4.883 m<sup>2</sup> olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 5.000.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	4883 .-M <sup>2</sup>	5.000.000 .-TL	1.024 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

**10 Emlakstar**

Tel 0 538 039 69 19

Arnavutköy Dursunköy'de 130 ada 8 parselin 2.700 m<sup>2</sup> hissesi satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 3.350.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	2700 .-M <sup>2</sup>	3.350.000 .-TL	1.241 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bir kısmı KOP parseli ve bir kısmı imarlı parsel olarak görülmektedir. Emsaller irdelendiğinde imarlı parsellerden 142 ada 6 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış, diğer parsellerin birim m<sup>2</sup> değerleri buna istinaden şerefiye farkları düşünülerek takdir edilmiştir. Parsellerin bir kısmı uygulama görecekl olup, yapılaşma hakkı olan net parsel alan bilgileri bulunmamaktadır. Değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (151 ada 5 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-7
SATIŞ FİYATI		2.200.000	3.093.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	13.502,36 m <sup>2</sup>	2.124	3.093	3.880
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.036	1.000	902
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	tick-1	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-17%	-15%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>825</b>	<b>860</b>	<b>850</b>	<b>767</b>

151 ada 5 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış, diğer parsellerin birim m<sup>2</sup> değerleri buna istinaden konum, alan,büyükük, geometri, hisse durumu, imar fonksiyonu gibi kriterler ve şerefiye farkları dikkate alınarak takdir edilmiştir. Münferit değerler ekte belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 64 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
NİTELİK	TOPLAM ARSA ALANI	TOPLAM EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSE ALANI	TOPLAM EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ
64 ADET PARSEL	3.474.990,20m <sup>2</sup>	1.457.499,29m <sup>2</sup>	795.808.691,90 TL

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Parsellerin bir kısmı uygulama görecektir alanda, bir kısmı Kamusal Kullanım Alanında kalmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." ibaresi üzerinde taşınmazlar için pazar yaklaşımı yönteminde yeterli sayıda emsale ulaşılması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 64 adet parselin planları kapsamında değerlendirilmesinin en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>64 Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>795.808.691,90 TL</b>
---	--------------------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üzerlerinde herhangi bir proje olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Parsellerin münferit değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

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

Taşınmaz arsa/tarla niteliğinde olup, bu kapsamda değerlendirilmiştir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Gaziosmanpaşa 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.10.2018 tarih 2018/278 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanına ilişkin Gaziosmanpaşa 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin almış olduğu 26.04.2018 tarih 2018/278 esas no'lu ara karar rapor ekinde sunulmuş olup, söz konusu dava; "dava konusu parsellerin tapu kayıtlarına davalıdır şerhi konulmasını, davalı malik şirket paylarının 3. kişilere devrinin ve üzerlerinde üçüncü kişiler lehine aynı şahsi hak tesisinin önlenmesi için teminatsız ihtiyati tedbir konulmasını, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği, 296, 300, 301, 302, 303, 304, 737, 738, 1083, 1481, 1491, 1597, 1598, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 parsellerdeki davalılara ait payların tapudaki payının iptali ile davacılar adlarına payları oranında ayrı ayrı tescili" talep edilmiş olup 26.04.2018 tarih 2018/278 esas no'lu ara karar ile "1-Davacı vekilin yerinde görülmeyen ihtiyati tedbir talebinin reddine, 2-Dava konusu İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy, KarahalilÇiftliği 96, 300, 301, 302, 303, 304, 737, 738, 1083, 1481, 1491, 1597, 1598, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 parsellerin tapu kaydına davalıdır şerhi işlenmesi için Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'ne müzekkere yazılmasına" karar verilmiş olup dava süreci devam etmektedir. Ancak alınan bu ara karar ile tapu kayıtlarında yer alan beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 64 adet taşınmazın Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

**795.808.691,90** .-TL

**(Yedi Yüz Doksan Beş Milyon Sekiz Yüz Sekiz Bin Altı Yüz Doksan Bir Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**939.054.256** .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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

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

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