



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Arnavutköy_Parselleri
Arnavutköy / İSTANBUL
2019/EMLAKGYO/075

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 02 Aralık 2019 tarih ve 075 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/075
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen gayrimenkullerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii, 64 Adet Parsel, Arnavutköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii'nde konumlu, toplam 64 adet parsel
Sahibi	: Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	: Parseller boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1 Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor 4.3.1 İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Üzerlerinde sahip oldukları lejand ve yapılaşma şartları doğrultusunda bir proje geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	331.219.421,35 TL
--	--------------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	9
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	10
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	11
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	20
4.4.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	20
4.4.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	23
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	23
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	23
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	24
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	24
5.2.	PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	25
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	26
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	30
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	33
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	34
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	34
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	34
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	37
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	37
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	37
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
10. BÖLÜM	SONUÇ	39

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Dursunköy Mahallesi, Karahalil Mevkii,
64 Adet Parsel,
Arnavutköy / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 02 Aralık 2019 tarih ve 075 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/075
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebi üzerine; gayrimenkullerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisselerine düşen kısımların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Arnavutköy
MAHALLESİ : Dursunköy
MEVKİİ : Karahallil Çiftliği

SAHİBİ	HİSSESİ	HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMİYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	13424124/32853151	58,84	139	42	Pilon Yeri	144,00	21962	37	3656	11.09.2018
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1611773693/3941802120	196.215,56	139	41	Tarla	479.870,67	6600	37	3655	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	134001/364400	452,68	135	151	Tarla	1.231,00	6600	8	735	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	82382/203013	57.104,51	135	148	Tarla	140.721,97	6600	4	298	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	2963331/6666592	146.846,47	103	2	Tarla (Eski 1481 Parsel)	330.328,87	14832	20	1954	07.06.2018
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	206523/466000	103.195,05	102	1	Tarla	232.850,07	14832	3	296	07.06.2018
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	20.850,39	101	1	Tarla	41.700,77	14832	11	1087	07.06.2018
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	1.190,53	148	4	Arsa	2.381,06	6600	38	3760	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	2.671,74	148	2	Arsa	5.343,48	6600	38	3758	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	57.682,22	145	1	Arsa	115.364,44	6600	38	3754	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	3.878,34	144	8	Arsa	7.756,68	6600	38	3753	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	6.611,70	144	6	Arsa	13.223,40	6600	38	3752	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	2.236,11	157	7	Arsa	4.472,22	6600	39	3789	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	14.466,48	157	6	Arsa	28.932,96	6600	39	3788	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	3.042,10	157	5	Arsa	6.084,20	6600	39	3787	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	5.131,12	157	1	Arsa	10.262,24	6600	39	3783	29.03.2019

EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	12.055,82	149	6	Arsa	24.111,64	6600	38	3764	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	16.540,92	149	4	Arsa	33.081,84	6600	38	3763	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	7.978,61	149	2	Arsa	15.957,22	6600	38	3762	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	13.275,84	164	1	Arsa	26.551,68	6600	39	3819	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	2.088,55	144	5	Arsa	4.177,10	6600	38	3751	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	28.293,34	144	3	Arsa	56.586,68	6600	38	3750	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	18.739,35	142	6	Arsa	37.478,70	6600	38	3741	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	2.108,37	142	5	Arsa	4.216,74	6600	38	3740	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	1.380,97	140	5	Arsa	2.761,94	6600	38	3732	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	16.322,68	157	23	Arsa	32.645,36	6600	39	3803	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	11.376,58	154	3	Arsa	22.753,16	6600	39	3779	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	13.456,37	153	3	Arsa	26.912,74	6600	39	3777	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	14.458,92	152	3	Arsa	28.917,84	6600	39	3775	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	16.643,46	151	2	Arsa	33.286,92	6600	39	3772	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	25.640,05	150	8	Arsa	51.280,10	6600	39	3770	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	27.352,60	150	5	Arsa	54.705,20	6600	38	3768	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	1.984,51	150	1	Arsa	3.969,02	6600	38	3765	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	5.014,14	143	5	Arsa	10.028,28	6600	38	3746	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	1.296,34	142	8	Arsa	2.592,68	6600	38	3742	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	6.732,43	141	1	Arsa	13.464,86	6600	38	3735	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	3.811,23	169	1	Arsa	7.622,46	6600	39	3832	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	26.678,03	168	1	Arsa	53.356,06	6600	39	3830	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	28.991,40	167	7	Arsa	57.982,80	6600	39	3829	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	3.438,00	167	2	Arsa	6.876,00	6600	39	3825	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	15.330,68	166	3	Arsa	30.661,36	6600	39	3823	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	4.414,77	165	1	Arsa	8.829,54	6600	39	3821	29.03.2019

Handwritten signature

EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	15.760,07	164	3	Arsa	31.520,14	6600	39	3820	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	1.478,31	159	3	Arsa	2.956,62	6600	39	3811	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	4.448,93	159	1	Arsa	8.897,86	6600	39	3809	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	14404/277062	144,04	158	5	Arsa	2.770,62	6600	39	3808	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	21.138,49	157	21	Arsa	42.276,98	6600	39	3801	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	9.824,32	157	19	Arsa	19.648,64	6600	39	3799	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	1.657,73	157	18	Arsa	3.315,46	6600	39	3798	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	9.631,32	157	17	Arsa	19.262,64	6600	39	3797	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	3.514,36	157	14	Arsa	7.028,72	6600	39	3794	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	19.044,27	157	12	Arsa	38.088,54	6600	39	3792	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	2.989,82	157	11	Arsa	5.979,64	6600	39	3791	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	3.346,91	148	1	Arsa	6.693,82	6600	38	3757	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	13.133,16	147	1	Arsa	26.266,32	6600	38	3756	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	140283/433540	348.574,21	101	5	Tarla (Eski 295 Parsel)	1.077.257,15	14832	3	295	07.06.2018
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	2.261,21	163	2	Arsa	4.522,42	6600	39	3818	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	8.419,88	162	1	Arsa	16.839,76	6600	39	3816	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	15.252,71	161	1	Arsa	30.505,42	6600	39	3815	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	9.533,28	160	1	Arsa	19.066,56	6600	39	3814	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	6.751,18	151	5	Arsa	13.502,36	6600	39	3773	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	7.178,61	146	2	Arsa	14.357,22	6600	38	3755	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	2.999,05	170	1	Arsa	5.998,10	6600	39	3833	29.03.2019
EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1/2	3.379,63	157	10	Arsa	6.759,26	6600	39	3790	29.03.2019
TOPLAM						1.457.499,29	3.474.990,20			

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.11.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

101/1, 102/1, 103/2, 135/151, 139/41, 139/42, 140/5, 141/1, 142/5, 142/6, 142/8, 143/5, 144/3, 144/5, 144/6, 144/8, 145/1, 146/2, 147/1, 148/1, 148/2, 148/4, 149/2, 149/4, 149/6, 150/1, 150/5, 150/8, 151/2, 151/5, 152/3, 153/3, 154/3, 157/5, 157/1, 157/6, 157/7, 157/10, 157/11, 157/12, 157/14, 157/17, 157/18, 157/19, 157/21, 157/23, 159/1, 159/3, 160/1, 161/1, 162/1, 163/2, 164/1, 164/3, 165/1, 166/3, 167/2, 167/7, 168/1, 169/1, 170/1 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- Gaziosmanpaşa 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.10.2018 tarih 2018/278 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (15.10.2018 tarih ve 25049 yevmiye no ile)

101 ada 5 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2017 tarih ve 126400 sayılı yazısında belirtilen hisse hatası bulunan taşınmazlardandır. (04.01.2018 tarih ve 223 yevmiye no ile)

142 ada 6 no'lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- TEK lehine irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)
- ETİBANK Genel Müdürlüğü lehine 29.869 m² mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

148 ada 2 no'lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- ETİBANK Genel Müdürlüğü lehine 29.869 m² mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

153 ada 3 no'lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- ETİBANK Genel Müdürlüğü lehine 29.869 m² mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

102 Ada 1 no'lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- TEK lehine irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

103 Ada 2 no'lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- TEK lehine irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

135 Ada 148 no'lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- TEK lehine irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

135 Ada 151 no'lu parsel üzerinde;**Beyanlar Bölümü:**

- Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 07.11.2019 tarih ve 950583 Esas sayılı yazısı ile Gülhanım ŞENEL'in vergi ilişiği kesilmiştir. (08.11.2019 tarih ve 24495 yevmiye no ile)

139 Ada 42 no'lu parsel üzerinde;**Beyanlar Bölümü:**

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2017 tarih 126400 sayılı yazısında belirtilen hisse hatası bulunan taşınmazlarındandır. (04.01.2018 tarih ve 223 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine 34.664 m² alan üzerine daimi irtifak hakkı. (12.10.2010 tarih ve 10487 yevmiye no ile)

158 Ada 5 no'lu parsel üzerinde;**Beyanlar Bölümü:**

- Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 07.11.2019 tarih ve 950583 Esas sayılı yazısı ile Gülhanım ŞENEL'in vergi ilişiği kesilmiştir. (08.11.2019 tarih ve 24495 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- TEK lehine irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

163 ada 2 no'lu parsel üzerinde;**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- TEK lehine irtifak hakkı. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Tapu kayıtlarında yer alan irtifak hakları rutin uygulamalar 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 taşınmazlarındandır." 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 ve 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 ve 2018/278 esas no'lu ara karar rapor ekinde sunulmuş olup söz konusu dava; "Dava konusu parsellerin tapu kayıtlarına davalıdır şerhi konulmasını, davalı malik şirketin paylarının 3. kişilere devrinin ve üzerlerinde üçüncü kişiler lehine aynı şahsi hak tesisinin önlenmesi için teminatsız ihtiyati tedbir konulmasını, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy, Karahalil Çiftliği, 296, 300, 301, 302, 303, 304, 737, 738, 1083, 1481, 1490, 1491, 1597, 1598, 1599, 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 ve 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, Karahalil Çiftliği, 296, 300, 301, 302, 303, 304, 737, 738, 1083, 1481, 1490, 1491, 1597, 1598, 1599, 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 olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

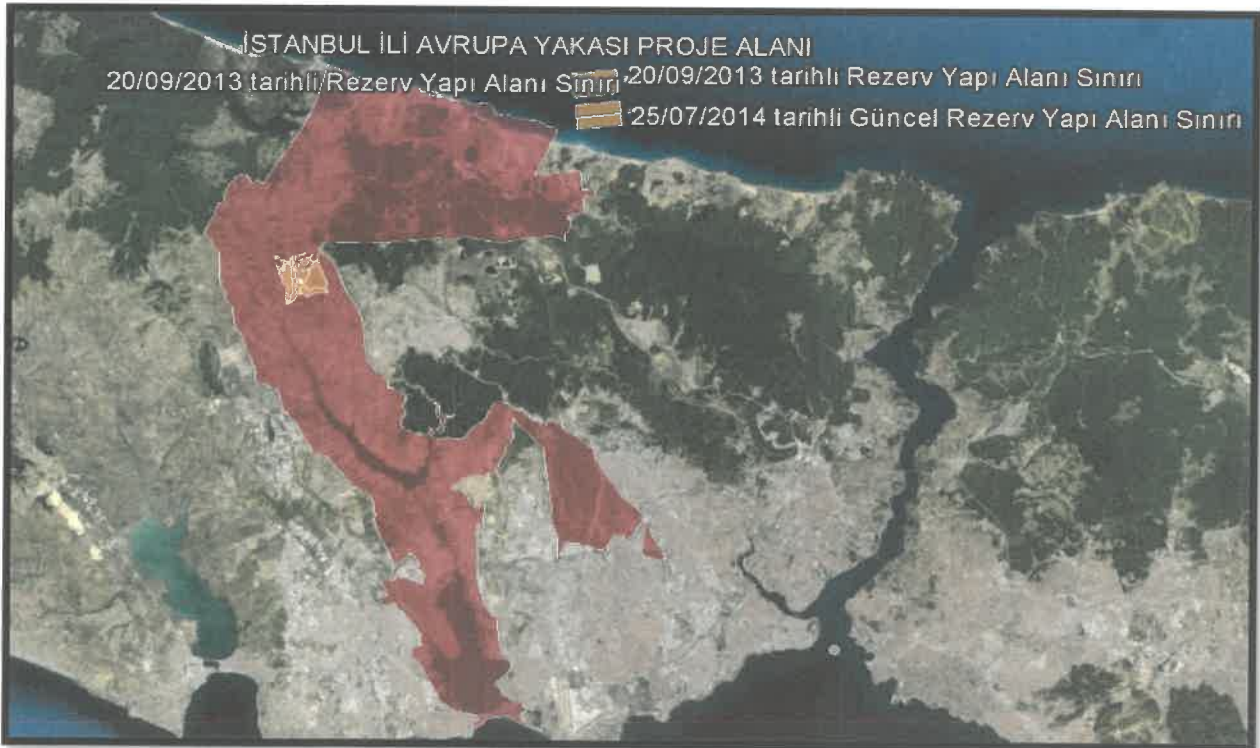
Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Taşınmazların konumlandığı bölge; Arnavutköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

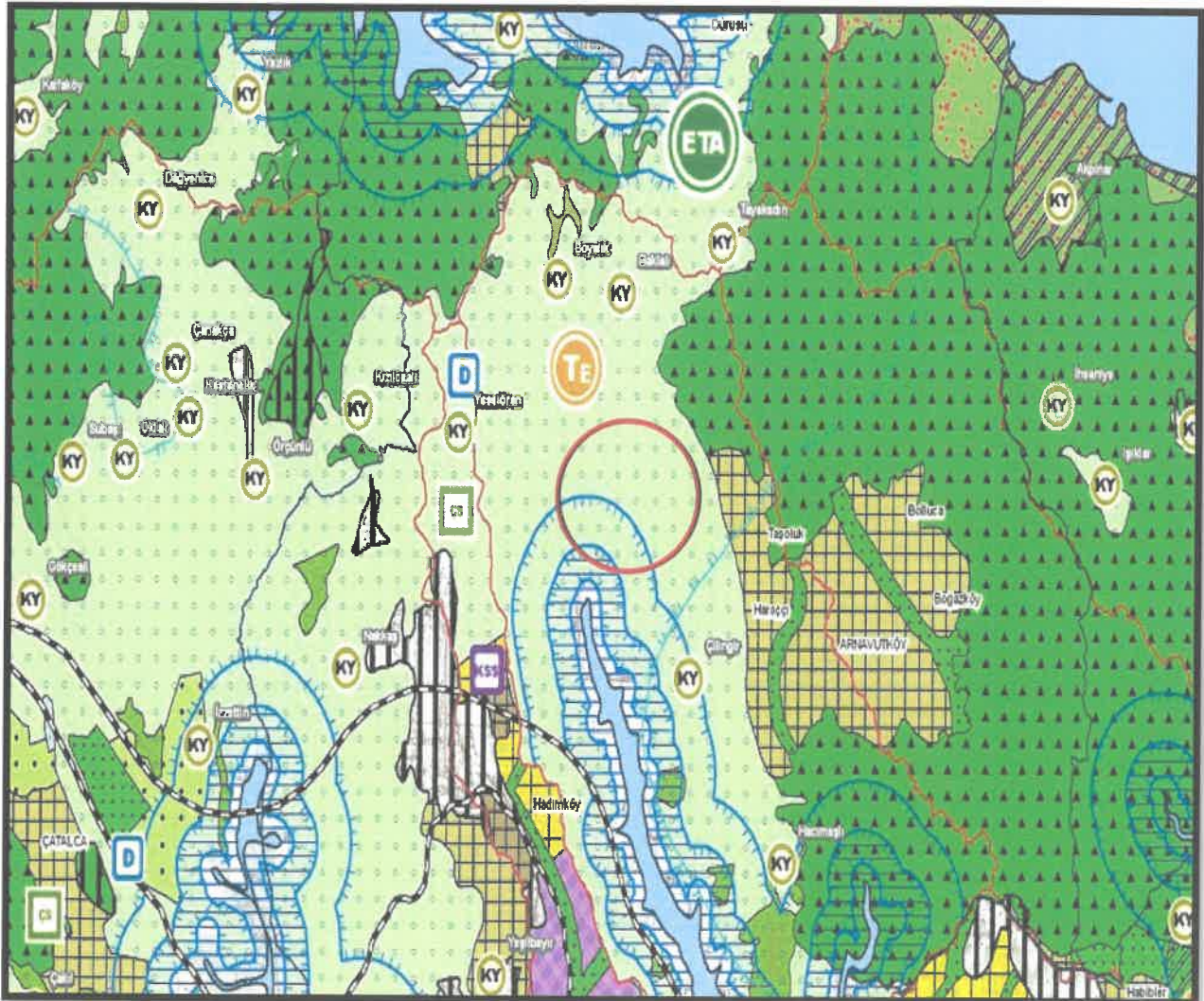
Bölge; 08.09.2012 tarih ve Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile sınır koordinatları belirlenen daha sonra 16.01.2019 tarih ve 14778 sayılı ile 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanunun 2. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi kapsamında "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak belirlenmiştir.



Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellerden 101/5, 102/1, 103/2, 101/1, 135/148, 135/151 ve 139/41 no'lu parsellerin sahip olduğu lejand ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	KORUMA KUŞAĞI BİLGİSİ	İMAR PLANI	LEJAND
101	5	Uzun+Orta+Dere	1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
102	1	Uzun+Dere	1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
103	2	Uzun+Orta+Dere	1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
101	1	Uzun	1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
135	148	Uzun+Orta+Dere	1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
135	151	Uzun+Orta	1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
139	41	Uzun+Dere	1/100000 İstanbul Çevre Düzeni Planı	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan

--- 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ---



Ayrıca İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu diğer parsellerin ise 12.12.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı'nda sahip olduğu lejand ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	LEJAND	YAPILAŞMA ŞARTI
139	42	TRAFO MERKEZİ	-
142	6	TİCKTK / TİCARET+TURİZM+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
142	8	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	KAKS: 0,25
143	5	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KAKS: 1,00
144	3	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
144	6	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
144	8	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
145	1	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
146	2	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
147	1	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
148	1	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	KAKS: 1,00
149	2	TİCK-2 / TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
149	4	KONUT ALANI	KAKS: 0,75 - PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
149	6	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
150	5	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
150	8	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
151	2	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
151	5	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
152	3	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75 - PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
153	3	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
154	3	TİCK-1 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	10	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KAKS: 1,00
157	17	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	19	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	21	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	23	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
157	5	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KAKS: 1,00
157	6	TİCK-2 / TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
160	1	KONUT ALANI	KAKS: 0,75

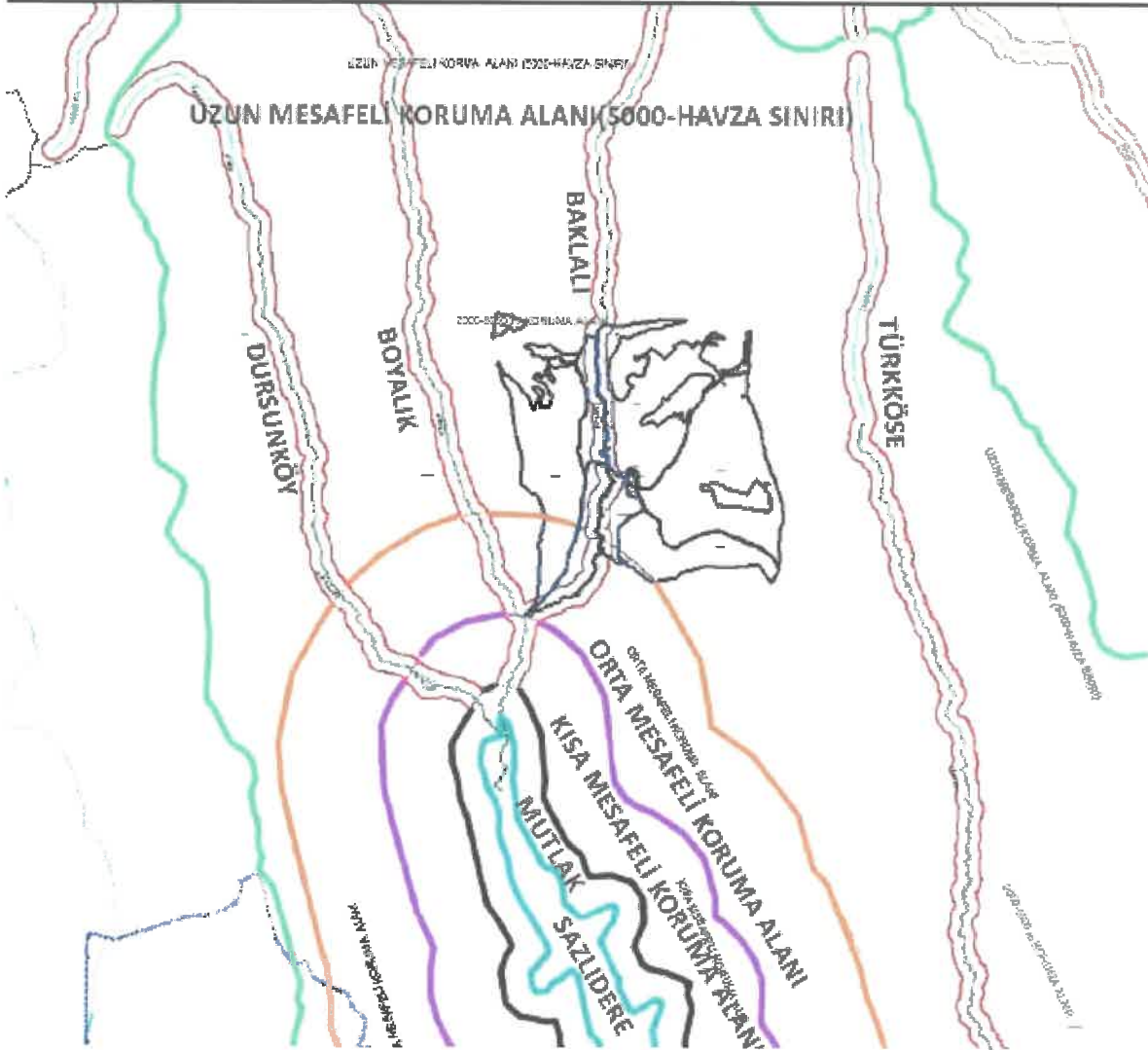
161	1	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
162	1	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
164	1	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
164	3	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
165	1	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
166	3	KONUT ALANI	KAKS: 0,75
167	2	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KAKS: 1,00
167	7	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
168	1	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
169	1	TİCK-2 TİCARET+KONUT ALANI	KAKS: 0,75
170	1	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	KAKS: 1,00
140	5	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00 - PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
141	1	TEKNİK ALT YAPI ALANI (TRAFO MERKEZİ)	KAKS: 1,00
142	5	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00 - PARSEL KISMEN ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALMAKTADIR.
144	5	İDARİ HİZMET ALANI	KAKS: 1,00
148	2	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00
148	4	SAĞLIK TESİSİ ALANI	KAKS: 1,00
150	1	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00
157	1	AÇIK SPOR TESİS ALANI	KAKS: 0,75 - PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
157	7	REKRASYON ALANI	-
157	11	TEKNİK ALT YAPI ALANI	KAKS: 1,00
157	12	REKRASYON ALANI	PARSEL KISMEN TAŞKIN KORUMA SINIRINDA KALMAKTADIR.
157	14	KAPALI SPOR TESİS ALANI	KAKS: 0,75
157	18	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00
158	5	İDARİ HİZMET ALANI	KAKS: 1,00
159	1	TEKNİK ALT YAPI ALANI	KAKS: 1,00 - PARSEL KISMEN İÇME SUYU KORUMA ALAN SINIRINDA KALMAKTADIR.
159	3	SOSYAL TESİS ALANI	KAKS: 1,00
163	2	KÜLTÜREL TESİS ALANI	KAKS: 1,00

**İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, Muhtelif Parsellere İlişkin
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**



Parsellerin Havza Durumu Hakkında Açıklamalar:

Rapor konusu taşınmazlar kısmen uzun koruma, kısmen orta mesafeli koruma, kısmen de mutlak koruma kuşağında kalmaktadırlar.



İSKİ İçme suyu Havzalar Yönetmeliği

Genel Hükümler

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

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

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

Özel Hükümler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Mutlak koruma alanlarına döküm yapılamaz.

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

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

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

(9) İçmesuyu havzalarında imar planlarında uyulması gereken esaslar;

a) (Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)

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

b) (Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)

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

c) (Değişik: 17.07.2014-13/3. md.)

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

ç) (Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)

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

d) (Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)

İçme suyu havzalarında, imar planları hazırlanırken; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri gereğince, her bir havza için "özel hükümler" belirleninceye kadar imar planlarında;

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

2) (Değişik: 19.11.2014-16/1.md.)

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

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

4) (Değişik: 12.05.2016-4/1.md.)

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

e) (Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)

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

f) (Değişik: 17.07.2014-13/3.md.)

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

g) (Değişik: 16.01.2013-2/1.md.)

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

EK – 2 (Değişik: 17.07.2014-13/4.md.)

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

Havzası	Belediyesi	ORTA Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (Kişi/ha)	UZUN Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (Kişi/ha)	
ALİBEY	ARNAVUTKÖY	(Merkez)	40	80
		(Kırsal)	20	25
	BAŞAKŞEHİR		20	25
	EYÜP		30	50
	SULTANGAZİ		40	60
SAZLIDERE	ARNAVUTKÖY	(Merkez)	40	80
		(Kırsal)	20	25
	BAŞAKŞEHİR		20	25

4.3.2. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

- Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/1-a hükmü gereğince kadastro yenileme işlemine tabi tutulmuş olup eski/yeni ada ve parsel numaraları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

YENİ ADA/PARSEL NO	ESKİ PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	
		UYGULAMA ÖNCESİ	UYGULAMA SONRASI
101/1	1083	41.100,00	41.700,77
101/5	295	1.083.850,00	1.077.257,15
102/1	296	233.000,00	232.850,07
103/2	1481	332.000,00	330.328,87
135/148	298	203.000,00	203.119,54
135/149	303	8.350,00	8.372,18
135/150	304	10.828,15	10.828,15
135/151	738	546.600,00	544.170,13
138/5	737	1.353.135,00	1.359.442,48
139/22	1491	5.770,00	5.771,11
139/35	302	3.934,00	3.920,33
139/36	300	644,00	645,48
139/37	301	1.700,00	1.681,61
139/41	139/38	985.594,53	985.450,53
Toplam		4.809.505,53	4.805.538,40

- Söz konusu yenileme işleminden sonra oluşan parseller imar uygulamasına tabi tutulmuş olup uygulamaya giren alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Ekgyo Hissesine Düşen Alan (m ²)	İmar Uygulaması Düzenlemeye Girmeyen (m ²)	İmar Uygulaması Düzenlemeye Giren (m ²)
135	148	203.119,54	82.425,23	57.104,51	25.320,73
135	149	8.372,18	4.186,09	0,00	4.186,09
135	150	10.828,15	5.414,08	0,00	5.414,08
135	151	544.170,13	200.107,96	452,68	199.655,29
138	5	1.359.442,48	499.335,87	0,00	499.253,11
139	22	5.771,11	2.358,56	0,00	2.359,94
139	35	3.920,33	1.960,17	0,00	1.960,17
139	36	645,48	322,74	0,00	322,74
139	37	1.681,61	840,81	0,00	840,81
139	41	985.450,53	402.664,88	196.215,56	206.727,86

- Yapılan imar uygulaması sonucunda oluşan parseller ve yüzölçümleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	EKGYO Hisse Oranı	EKGYO Hisse Miktarı (m ²)	KADASTRAL (İMAR UYGULAMASINDA AYIRMA ÇAPI İLE UYGULAMA DIŞINDA KALAN)
135	148	140.721,97	82382/203013	57.104,51	
135	151	1.231,00	134001/364400	452,68	
139	41	479.870,67	1611773693/3941802120	196.215,56	

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	EKGYO Hisse Oranı	EKGYO Hisse Miktarı (m ²)	İMAR PARSELLERİ
142	6	37.478,70	1/2	18.739,35	
142	8	2.592,68	1/2	1.296,34	
143	5	10.028,28	1/2	5.014,14	
144	3	56.586,68	1/2	28.293,34	
144	6	13.223,40	1/2	6.611,70	
144	8	7.756,68	1/2	3.878,34	
145	1	115.364,44	1/2	57.682,22	
146	2	14.357,22	1/2	7.178,61	
147	1	26.266,32	1/2	13.133,16	
148	1	6.693,82	1/2	3.346,91	
149	2	15.957,22	1/2	7.978,61	
149	4	33.081,84	1/2	16.540,92	
149	6	24.111,64	1/2	12.055,82	
150	5	54.705,20	1/2	27.352,60	
150	8	51.280,10	1/2	25.640,05	
151	2	33.286,92	1/2	16.643,46	
151	5	13.502,36	1/2	6.751,18	
152	3	28.917,84	1/2	14.458,92	
153	3	26.912,74	1/2	13.456,37	
154	3	22.753,16	1/2	11.376,58	
157	10	6.759,26	1/2	3.379,63	
157	17	19.262,64	1/2	9.631,32	
157	19	19.648,64	1/2	9.824,32	
157	21	42.276,98	1/2	21.138,49	
157	23	32.645,36	1/2	16.322,68	
157	5	6.084,20	1/2	3.042,10	
157	6	28.932,96	1/2	14.466,48	
160	1	19.066,56	1/2	9.533,28	
161	1	30.505,42	1/2	15.252,71	

162	1	16.839,76	1/2	8.419,88
164	1	26.551,68	1/2	13.275,84
164	3	31.520,14	1/2	15.760,07
165	1	8.829,54	1/2	4.414,77
166	3	30.661,36	1/2	15.330,68
167	2	6.876,00	1/2	3.438,00
167	7	57.982,80	1/2	28.991,40
168	1	53.356,06	1/2	26.678,03
169	1	7.622,46	1/2	3.811,24
170	1	5.998,10	1/2	2.999,05

Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m ²)	EKGYO Hisse Oranı	EKGYO Hisse Miktarı (m ²)
140	5	2.761,94	1/2	1.380,97
141	1	13.464,86	1/2	6.732,43
142	5	4.216,74	1/2	2.108,37
144	5	4.177,10	1/2	2.088,55
148	2	5.343,48	1/2	2.671,74
148	4	2.381,06	1/2	1.190,53
150	1	3.969,02	1/2	1.984,51
157	1	10.262,24	1/2	5.131,12
157	7	4.472,22	1/2	2.236,11
157	11	5.979,64	1/2	2.989,82
157	12	38.088,54	1/2	19.044,27
157	14	7.028,72	1/2	3.514,36
157	18	3315,46	1/2	1657,73
158	5	2770,62	14404/277062	144,04
159	1	8897,86	1/2	4448,93
159	3	2956,62	1/2	1478,31
163	2	4522,42	1/2	2261,21

KOP
PARSELLERİ

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Fonksiyon	Malik
140	2	3050,25	CAMİ	Maliye Hazinesi
140	6	5206,22	İLKOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
140	7	5665,34	ORTAOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
142	4	5081,58	İLKOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
143	3	8529,95	ORTAOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
143	4	8579,58	LİSE ALANI	Maliye Hazinesi
148	3	8944,41	CAMİ	Maliye Hazinesi
149	1	5154,15	İLKOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
150	2	1997,52	ANAOKULU	Maliye Hazinesi
150	3	2371,68	CAMİ	Maliye Hazinesi
150	6	8023,33	LİSE ALANI	Maliye Hazinesi
152	2	5594,09	İLKOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
153	1	3194,38	CAMİ	Maliye Hazinesi
157	13	3640,37	CAMİ	Maliye Hazinesi
157	15	6866,37	İLKOKUL ALANI	Maliye Hazinesi

DOP
PARSELLERİ

157	16	6699,58	ORTAOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
157	2	2463,48	ANAOKULU ALANI	Maliye Hazinesi
157	20	7532,93	ORTAOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
157	22	3336,03	CAMİ	Maliye Hazinesi
157	24	5216,54	İLKOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
157	3	5030,48	İLKOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
157	4	6624,02	ORTAOKUL ALANI	Maliye Hazinesi
158	3	7223,37	LİSE ALANI	Maliye Hazinesi
163	1	2993,94	CAMİ	Maliye Hazinesi
166	2	3081,99	ANAOKULU ALANI	Maliye Hazinesi
167	6	2426,42	CAMİ	Maliye Hazinesi
168	3	7766,39	PAZAR ALANI	Maliye Hazinesi

4.4.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye ait hisse oranlarında aşağıdaki değişikliklerin olduğu belirlenmiştir.

- 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, 139/137, 139/141 ve 135/150 no'lu parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedar olduğu toplam 3.639.116,28 m²'lik hissesinin %50'sine karşılık gelen 1.819.558,15 m²'lik kısım THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'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 no ile tescil olunan güncel hisse oranları ve malik bilgileri rapor ekinde taşınmazlara ait Tapu Kayıt Belgeleri'nde sunulmuştur.
- Parsellerdeki diğer hissedarlara ait güncel hisse oranları ekte Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgeleri'nde sunulmuştur.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 101/5, 102/1, 103/2, 101/1, 135/148, 135/151 ve 139/41 no'lu parsellerin imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Rapor konu diğer parseller ise 12.12.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme bir adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii'nde konumlu toplam 64 adet parseldir.

Halihazırda parseller boş durumdadırlar.

Birbirlerine bitişik ve yakın konumda olan parsellere; Arnavutköy'ün içinden devam eden Eski Edirne Asfaltı Yolu üzerinde yaklaşık 5 km devam edildikten sonra Hadımköy – Dursunköy Caddesi'ne sapılır ve yaklaşık 2,50 km ilerlenerek ulaşılır.

İstanbul Yeni Havalimanı'na yakın mesafede yer alan taşınmazların çevresinde tarım arazileri ve boş parseller bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım kolaylığı ve rezerv alanı içerisinde yer almaları, İstanbul Yeni Havaalanı'nın 1. Etabı'nın açılmış ve faaliyete başlamış olması, Kuzey Marmara Otoyolu'nun mevcudiyeti taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Arnavutköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup altyapı eksik durumdadır.



5.2. PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Tapu kayıtlarına ve kadastro yenileme çalışmaları sonucu oluşan parsellerin yüzölçümleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen miktar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)
139	42	144,00	58,84
139	41	479.870,67	196.215,56
135	151	1.231,00	452,68
135	148	140.721,97	57.104,51
103	2	330.328,87	146.846,47
102	1	232.850,07	103.195,05
101	1	41.700,77	20.850,39
148	4	2.381,06	1.190,53
148	2	5.343,48	2.671,74
145	1	115.364,44	57.682,22
144	8	7.756,68	3.878,34
144	6	13.223,40	6.611,70
157	7	4.472,22	2.236,11
157	6	28.932,96	14.466,48
157	5	6.084,20	3.042,10
157	1	10.262,24	5.131,12
149	6	24.111,64	12.055,82
149	4	33.081,84	16.540,92
149	2	15.957,22	7.978,61
164	1	26.551,68	13.275,84
144	5	4.177,10	2.088,55
144	3	56.586,68	28.293,34
142	6	37.478,70	18.739,35
142	5	4.216,74	2.108,37
140	5	2.761,94	1.380,97
157	23	32.645,36	16.322,68
154	3	22.753,16	11.376,58
153	3	26.912,74	13.456,37
152	3	28.917,84	14.458,92
151	2	33.286,92	16.643,46
150	8	51.280,10	25.640,05
150	5	54.705,20	27.352,60
150	1	3.969,02	1.984,51
143	5	10.028,28	5.014,14
142	8	2.592,68	1.296,34
141	1	13.464,86	6.732,43
169	1	7.622,46	3.811,23
168	1	53.356,06	26.678,03
167	7	57.982,80	28.991,40
167	2	6.876,00	3.438,00
166	3	30.661,36	15.330,68
165	1	8.829,54	4.414,77
164	3	31.520,14	15.760,07
159	3	2.956,62	1.478,31
159	1	8.897,86	4.448,93
158	5	2.770,62	144,04
157	21	42.276,98	21.138,49
157	19	19.648,64	9.824,32

157	18	3.315,46	1.657,73
157	17	19.262,64	9.631,32
157	14	7.028,72	3.514,36
157	12	38.088,54	19.044,27
157	11	5.979,64	2.989,82
148	1	6.693,82	3.346,91
147	1	26.266,32	13.133,16
101	5	1.077.257,15	348.574,21
163	2	4.522,42	2.261,21
162	1	16.839,76	8.419,88
161	1	30.505,42	15.252,71
160	1	19.066,56	9.533,28
151	5	13.502,36	6.751,18
146	2	14.357,22	7.178,61
170	1	5.998,10	2.999,05
157	10	6.759,26	3.379,63
		3.474.990,20	1.457.499,29

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Parsellerin bir çoğu düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı eksik vaziyettedir.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında üzerlerinde sahip oldukları lejand ve yapılaşma şartları doğrultusunda bir proje geliştirilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde

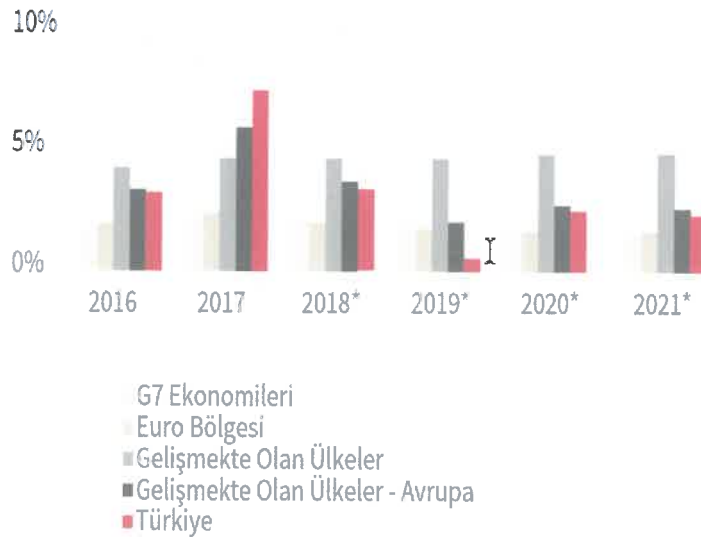
yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

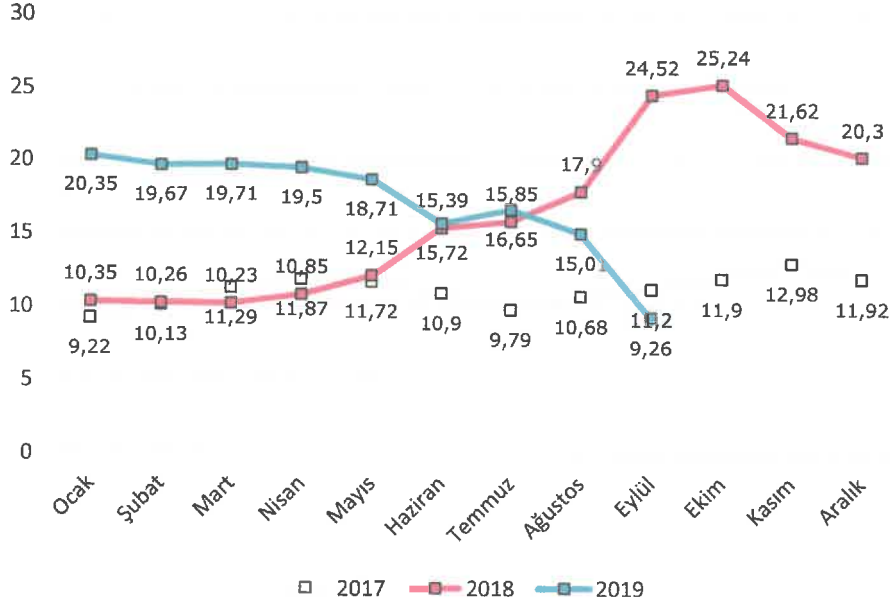
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

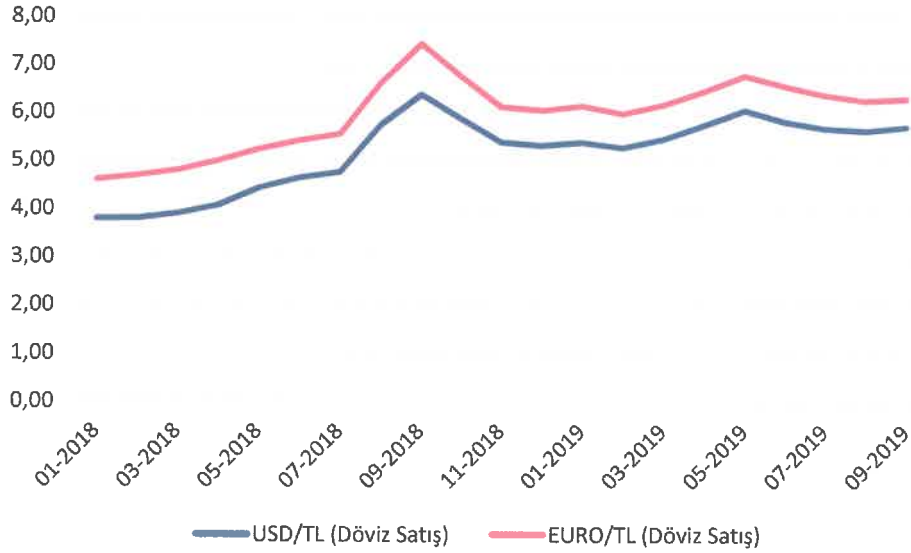
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK – Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.

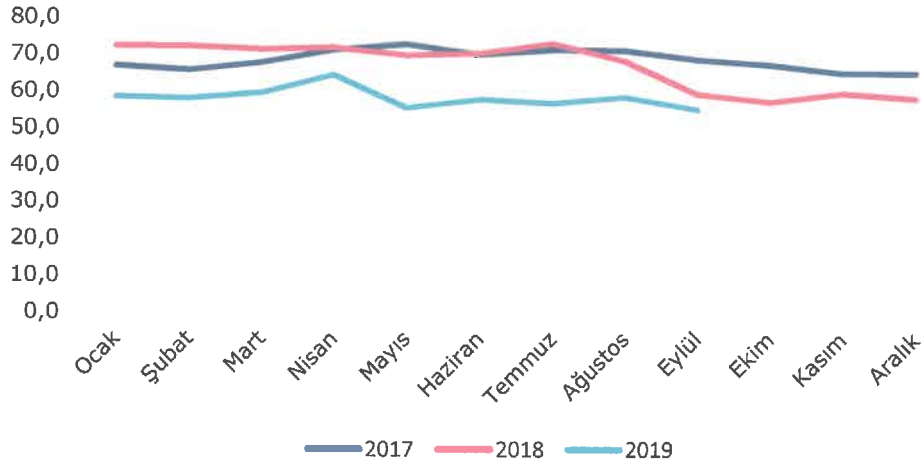


Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.

Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ARNAVUTKÖY İLÇESİ

İlçenin kuzey doğusunda Karadeniz'e kadar uzanan bölgede eski taş, kum ve maden ocaklarının oluşturduğu onlarca gölcük yer almaktadır. Ayrıca, ilçe sınırları içinde 3 tane de gölet vardır. Toplam 22 km. uzunluğa sahip Karadeniz kıyıları ise Karaburun köyü ve Terkos Gölü'nün kuzeyinde geniş kumsallar, diğer yerlerde ise kum ocakları, yarılar ve alçak tepelerden oluşmaktadır. Ancak, kum ocakları, sahil şeridinin doğal özelliğini önemli ölçüde tahrip etmiştir.

Ormanlar, ilçenin güney doğusunda, kuzeyinde ve kuzey batısında yoğunlaşmaktadır. Kayıtlarda, ilçe topraklarının yarısından biraz fazlası (%52: 259,4 km²) ormanlık alan olarak görünmekte ise de, günümüzde bunun yaklaşık yarısı iyi korunmuş alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan kısmı ise ağırlıklı olarak makilik, bozuk orman veya orman vasfını yitirmiş alanlardır. Bu tür alanlar ise ya tarımsal amaçlı olarak kullanılmakta ya da yerleşim birimleri tarafından işgal edilmiş durumdadır.

İlçedeki tarım alanları "mutlak" ve "marjinal" tarım alanları olarak iki kısımdan oluşmaktadır. İlçe topraklarının üçte birinden fazlası (%35: 176,4 km²) tarım alanıdır. Bu alanlar,

ilçenin güneyinde, batısında ve orta kesimlerinde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgeler hafif dalgalı düzlükler şeklindedir. Ayrıca, ormanlık alanlar arasında da yer yer tarımsal araziler bulunmaktadır.

Arnavutköy İlçesi'nin büyük çoğunluğu, jeolojik ve jeofizik ilkeleri çerçevesinde yapılan genel kategorik ayrıma göre 3. derece (riski az) deprem bölgesidir. Ancak zeminin depreme karşı mukavemetinin ölçülmesi, lokal olarak zeminin incelenmesiyle öğrenilebilecektir. Deprem risk haritaları, sadece deprem dalgalarının etkisini bölgesel olarak göstermektedir. Göz ardı edilmemesi gereken önemli husus depremin zeminin lokal yapısına göre şiddet kazandığı gerçeğidir. Yani aynı bölgede yer alan iki ayrı mekân, zemin yapısına göre depremi farklı şiddetlerde hissedeceklerdir. Bu açıdan bakıldığında, Arnavutköy'de özellikle dere yataklarının ve heyelan potansiyeli olan yamaçların riskli bölgeler olduğu söylenebilir.

Arnavutköy gün geçtikçe hızlı bir şekilde gelişmektedir. İlçeye bağlı 32 mahalle ve 8 köy bulunmaktadır.

Arnavutköy İlçesi sınırları içindeki yerleşim birimleri (özellikle beldeler) 80'li yılların ortalarından itibaren yoğun göç almaya başlamıştır. 1985 yılında toplam 27.281 olan nüfus, 29.439 kişi (%107,91) oranında artarak 1990 yılında 56.720'ye yükselmiştir. 1990-2000 arasında ilçe sınırları içindeki yerleşim birimlerinin nüfusları toplamda 59.946 kişi (%105,69) oranında artarak 116.666'ya yükselmiştir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2018 yılı itibarıyla nüfusu 270.549 kişidir.

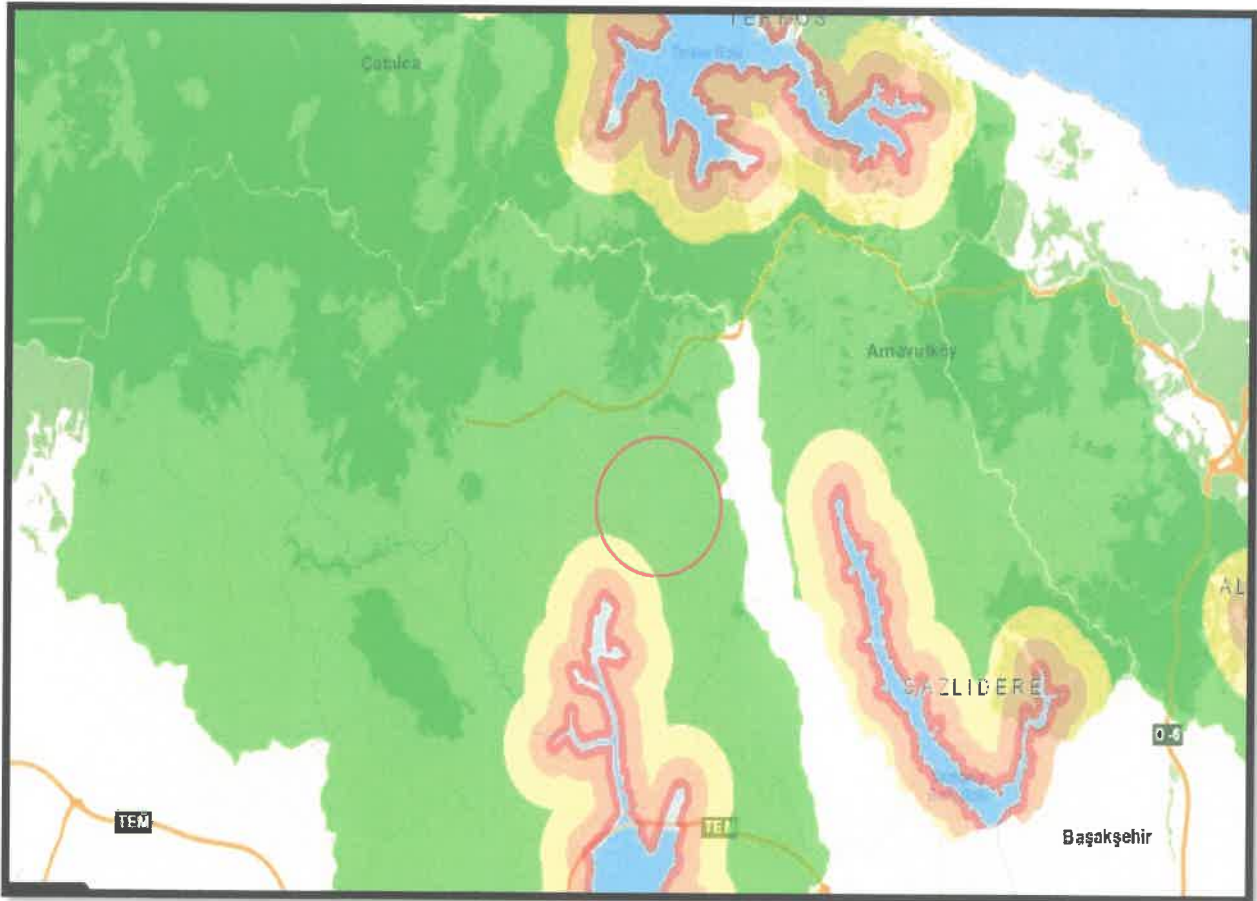
İlçedeki nüfus artış hızının, zaman içinde azalmakla birlikte, hem İstanbul hem de Türkiye ortalamasının çok üzerinde olması dikkat çekmektedir. Arnavutköy İlçesi'ndeki nüfus artış hızının, geçmişe oranla azalma eğilimine girmesi, bir yandan ilçenin aldığı dış göçün azalmakta olduğunu, diğer yandan da mevcut nüfusun artış hızının da yavaşlamakta olduğunu göstermektedir. İlçenin ihtiyaçlarına ilişkin planlamalar yapılırken, bu durumun dikkate alınması gereklidir. Günümüzde öncelikli ihtiyaçlar kategorisinde olan okul, sağlık tesisi, spor alanları ve diğer sosyal-kültürel tesislere olan talepler zaman içinde azalma eğilimine girecek, buna karşılık yaşlı bakımı ve engellilerin rehabilitasyonu gibi ihtiyaçlara yönelik talepler ise artış gösterecektir. Ancak, ilçenin mevcut demografik verileri, bu sürecin uzun vadede (20-30 yıl içinde) kendini kuvvetli bir şekilde hissettireceğine işaret etmektedir.

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde, Haziran 2009 itibarı ile, 40 farklı iş kolunda toplam 108 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 84 tanesi Hadımköy Bölgesi'nde, 24 tanesi ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu tesislerde toplam 7.497 kişi çalışmaktadır. Bunların 6.595'i Hadımköy Bölgesi'nde, 902'si ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu veriler, Hadımköy Bölgesi'nin, İlçe'nin sanayi bölgesi konumunda olduğunu göstermektedir. Hadımköy'ün, bu niteliğinin pekiştirilerek devam ettirilmesi, yerel kalkınma açısından başarılı sonuçların elde edilmesine yol açacaktır. Hadımköy, demiryolu ve otoyol bağlantıları dolayısıyla, ulaşım açısından önemli avantajlara sahiptir ve ayrıca, Ambarlı Limanı'na da uzak değildir. Bunun yanı sıra, bölgenin önemli bir kısmında yapılaşma yasağı veya sınırlamalar da bulunmamaktadır.

İstanbul Ticaret Odası verilerine göre, Arnavutköy İlçesi sınırları içerisinde, İstanbul Ticaret Odası üyesi toplam 824 adet ticari müessese bulunmaktadır. Bunların 443 tanesi Arnavutköy Bölgesi'nde, 381 tanesi de Hadımköy Bölgesi'ndedir. Ticari müesseseler, 308 ayrı meslek (iş) kolunda faaliyet göstermektedir.

Yerleşim birimleri, ilçenin doğu bölgesinde yoğunlaşmaktadır. Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk'un bulunduğu bu bölgenin nüfusu 2008 yılı itibarı ile 131.360 olup, toplam nüfusa oranı %80'in üzerindedir. Hadımköy güney batıda, Durusu-Karaburun aksı ise kuzeybatıda yer almaktadır. Büyük yerleşim birimleri genel olarak birleşmiş, yalnızca Hadımköy ve Durusu-Karaburun aksı, merkezî yerleşim alanından kopuktur. Bunların dışındaki yerleşim birimleri ise ilçenin değişik yerlerine dağılmış köylerden oluşmaktadır. İlçenin toplam yerleşim alanı 70,5 km² olup, ilçe topraklarının %14'ünü kaplamaktadır. Konutlar Arnavutköy merkezde genel olarak 2-4 katlı diğer yerleşim birimlerinde ise genel olarak 2-3 katlıdır. Bunların dışındakilerin büyük çoğunluğu ise, 1-2 katlı müstakil evlerdir. İlçenin çeşitli yerlerinde 5-6 katlı binalar da vardır. Taşoluk, Haraççı ve Durusu başta olmak üzere, ilçede son dönemlerde birçok villa ve sitenin inşa edildiği görülmektedir. Ayrıca, Arnavutköy merkezinde Arnavutköy Belediyesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin işbirliği ile, 6 katlı bloklar halinde toplam 574 adet modern toplu konut yapılmıştır. Yine ilçe sınırları içindeki Hadımköy bölgesinde 11 katlı bloklar halinde toplam 1012 konut yapılmıştır. Taşoluk bölgesinde TOKİ tarafından 3 katlı bloklar halinde toplam 1356 konut yapılmıştır.

SU HAVZALARI



İstanbul'un Avrupa yakasının su kaynaklarından Terkos Gölü ve Sazlıdere Barajı büyük ölçüde ilçe sınırları içindedir. İlçenin, Büyükçekmece Gölü'ne de sınırı vardır. Bu üç su kaynağı ile Küçükçekmece Gölü ve Alibeyköy Barajı'nın su toplama havzası kısmen ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere ve Alibeyköy Deresi kuzeybatı-güney doğu aksında uzanan vadiler içindedir.

Bunlardan Sazlıdere Vadisi ilçeyi adeta ikiye bölen geniş bir coğrafi oluşumdur. Alibeyköy Deresi ise yer yer daralan fakat fazla derin olmayan bir vadide akmaktadır. Büyükçekmece Gölü'nü besleyen Karasu ve Delice dereleri ise kuzey-güney doğrultusunda hafif dalgalı düzlükler içinden akmaktadır. Terkos Gölü'nü besleyen dereler ise kuzey ve kuzey batı istikametinde derin olmayan kısa vadiler oluşturmuştur. Toplam sayıları 15 olan dereler, genel olarak yağmur ve yer altı suları ile beslenmekte olup, birçoğu yazın kurumaktadır. İlçe topraklarının yaklaşık %90'ı "su havzası" ilan edilmiş olup, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) tarafından koruma altına alınmıştır.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR



- 1) Dursunköy Mahallesi'nde konumu, 23.358 m² yüzölçümlü, 135 ada, 223 no'lu tarla nitelikli taşınmaz 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 640,-TL)
İlgili tel.: 0212 597 12 16
- 2) Dursunköy Mahallesi'nde ve taşınmazlara yakın konumda yer alan, 97.000 m² yüzölçümlü arsa 60.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 620,-TL)
İlgili tel.: 0212 508 85 08
- 3) Dursunköy Mahallesi'nde konumu, 49.600 m² yüzölçümlü, 110 ada, 12 no'lu tarla nitelikli taşınmaz 25.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 515,-TL)
İlgili tel.: 0532 294 90 61
- 4) Dursunköy Mahallesi'nde konumu, 27.600 m² yüzölçümlü, 1068 no'lu tarla nitelikli taşınmaz 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 725,-TL)
İlgili tel.: 0212 597 20 50
- 5) Dursunköy Mahallesi'nde konumu, 26.232,02 m² yüzölçümlü, 104 ada, 2 no'lu tarla nitelikli taşınmaz 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 685,-TL)
İlgili tel.: 0539 846 36 27

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- İstanbul Yeni Havalimanı ile Kuzey Marmara Otoyolu projelerinin mevcudiyeti,
- Rezerv Alanı içerisinde yer almaları,
- Bölgeye ait 1/1000 ölçekli imar planının mevcudiyeti,
- Parseller üzerinde bir bütün halinde proje geliştirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları.

Olumsuz faktörler:

- Parsellerin bir kısmının Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağında kalıyor olması,
- Altyapının eksik vaziyette olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve

pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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." yazmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca parsellerin konumlandığı bölgeye ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunmaması nedeniyle yapılaşma şartlarının henüz belli olmaması hususu dikkate alınarak pazar değerinin belirlenmesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Parseller üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu 101 ada, 1 no'lu parsel için; konum, büyüklük, mülkiyet durumu imar durumu ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer parseller ise mülkiyet durumlarına, büyüklüklerine, dere koruma kuşağında kalan kısımlarına, havza koruma mesafelerine ve konumlarına ve imar planları içerisinde kalmaları ve bu planlara göre sahip oldukları lejandlar dikkate alınarak referans değere göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Büyükük	Mülkiyet Durumu	İmar Durumu	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	640,00	0%	-25%	-20%	0%	-30%	160
Emsal 2	620,00	-5%	-25%	-20%	0%	-25%	155
Emsal 3	515,00	-5%	-25%	-20%	0%	-25%	130
Emsal 4	725,00	-5%	-25%	-20%	0%	-30%	145
Emsal 5	685,00	-5%	-25%	-20%	0%	-25%	170
Ortalama m² Birim Değeri							150

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konum kriterleri göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkulle konum ve lokasyon kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; taşınmazların yüzölçümleri taşınmaza göre karşılaştırılarak düzeltme yapılmıştır.

Emsal analizinde dikkate alınan 101 ada 1 no'lu parsel hisseli parseldir. Buna göre mülkiyet durumunda parsellin hisseli veya tek malikten oluşma durumları dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; taşınmazın yer aldığı plan ve yapılaşma şartları dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Parsel bazında takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri rapor ekinde tablo halinde tarafınıza sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ			
TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
3.474.990,20	745.240.834,95	1.457.499,49	331.219.421,35

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazlardaki Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine karşılık gelen kısmın toplam pazar değeri için **331.219.421,35 TL** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	331.219.421,35	55.658.710,67	49.713.984,44

Not: 30.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9509 TL ve 1,-EURO = 6,6625 TL'dir.

Taşınmazların toplam KDV dahil değeri 390.838.917,20 TL'dir. KDV oranı %18 alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Parsel Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- 2018-278 No'lu Ara Karar
- 1/100.000 Ölçekli ÇDP, 1/5000 Ölçekli NİP, 1/1000 UİP ve Plan Notları
- Şirketimiz Tarafından Daha Önce Hazırlanmış Olan Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri (Ekli Klasöründe)