



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Dursunköy_Parselleri Arnavutköy / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/052

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	: 01 Ekim 2018 tarih ve 052 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 18 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 21 Aralık 2018
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2018/EMLAKGYO/052
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, 14 Adet Parsel, Arnavutköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii'nde konumlu, toplam 14 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	: Bölgedeki imar uygulama sürecinin tamamlanmasına kadar parsellerin mevcut durumlarının korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	312.124.358,52 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	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	9
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	10
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	18
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	19
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	20
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	20
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	20
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
5.2.	PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	21
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	22
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	25
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	28
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	29
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	29
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	29
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	32
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	32
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	32
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	33
10. BÖLÜM	SONUÇ	34

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Dursunköy Mahallesi, Karahalil Mevkii,
14 Adet Parsel,
Arnavutköy / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2018 tarih ve 052 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 18 Aralık 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 21 Aralık 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/052
- 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 Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında 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.
- 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 : Karahallit Çiftliği

SIRA NO	SAHİBİ	HİSSESİ	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	Emlak Konut GYO A.Ş.	1/2	101	1	Tarla	41.700,77	14832	11	1087	07.06.2018
2	Emlak Konut GYO A.Ş.	140283/433540	101	5	Tarla	1.077.257,15	14832	3	295	07.06.2018
3	Emlak Konut GYO A.Ş.	206523/466000	102	1	Tarla	232.850,07	14832	3	296	07.06.2018
4	Emlak Konut GYO A.Ş.	296331/666592	103	2	Tarla	330.328,87	14832	20	1954	07.06.2018
5	Emlak Konut GYO A.Ş.	82382/203013	135	148	Tarla	203.119,54	14832	4	298	07.06.2018
6	Emlak Konut GYO A.Ş.	1/2	135	149	Tarla	8.372,18	14832	4	303	07.06.2018
7	Emlak Konut GYO A.Ş.	1/2	135	150	Tarla	10.828,15	14832	4	304	07.06.2018
8	Emlak Konut GYO A.Ş.	134001/364400	135	151	Tarla	544.170,13	14832	8	735	07.06.2018
9	Emlak Konut GYO A.Ş.	1080073/2940500	138	5	Tarla	1.359.442,48	14832	8	734	07.06.2018
10	Emlak Konut GYO A.Ş.	215871/528211	139	22	Tarla	5.771,11	14832	21	2007	07.06.2018
11	Emlak Konut GYO A.Ş.	1/2	139	35	Kargir Ahiri Müstemil Tarla	3.920,33	14832	4	302	07.06.2018
12	Emlak Konut GYO A.Ş.	1/2	139	36	Kargir Ev	645,48	14832	4	300	07.06.2018
13	Emlak Konut GYO A.Ş.	1/2	139	37	Tarla	1.681,61	14832	4	301	07.06.2018
14	Emlak Konut GYO A.Ş.	13424124/32853151	139	41	Tarla	985.450,53	21962	37	3655	11.09.2018
Toplam						4.805.538,40				

Not: Yerinde yapılan incelemelerde 139 ada, 35 ve 36 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

19.10.2018 – 21.12.2018 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 ada 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 126400 sayılı yazısında belirtilen hisse hatası bulunan taşınmazlarındanır.
(04.01.2018 tarih ve 223 yevmiye no ile)

102 Ada 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)

103 Ada 2 Parsel no'lu parsel üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine, irtifak hakkı vardır.
(30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

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)

135 ada 148 no'lu parsel üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine, irtifak hakkı vardır.
(30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

135 Ada 149 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)

304 no'lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

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

135 Ada 151 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- Mülkiyet intikalinin toprak ve tarih reformunun uygulanması açısından geçersiz sayılacağı.
- 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)

138 Ada 5 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

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

139 Ada 22 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

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

139 Ada 41 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

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

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)

139 Ada 35, 36 ve 37 no'lu parseller 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)

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.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.

"Mülkiyet intikalinin toprak ve tarih reformunun uygulanması açısından geçersiz sayılacağı." beyanı tarım arazilerinin ifraz edilerek (bölünmesi) satılmasını engellemek için konulmuş bir yasa olup bölgenin rezerv alanı ilan edilmesiyle tüm planlama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmiştir. Bu nedenle bu beyanın bir geçerliliği kalmamıştır.

"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 dava 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.

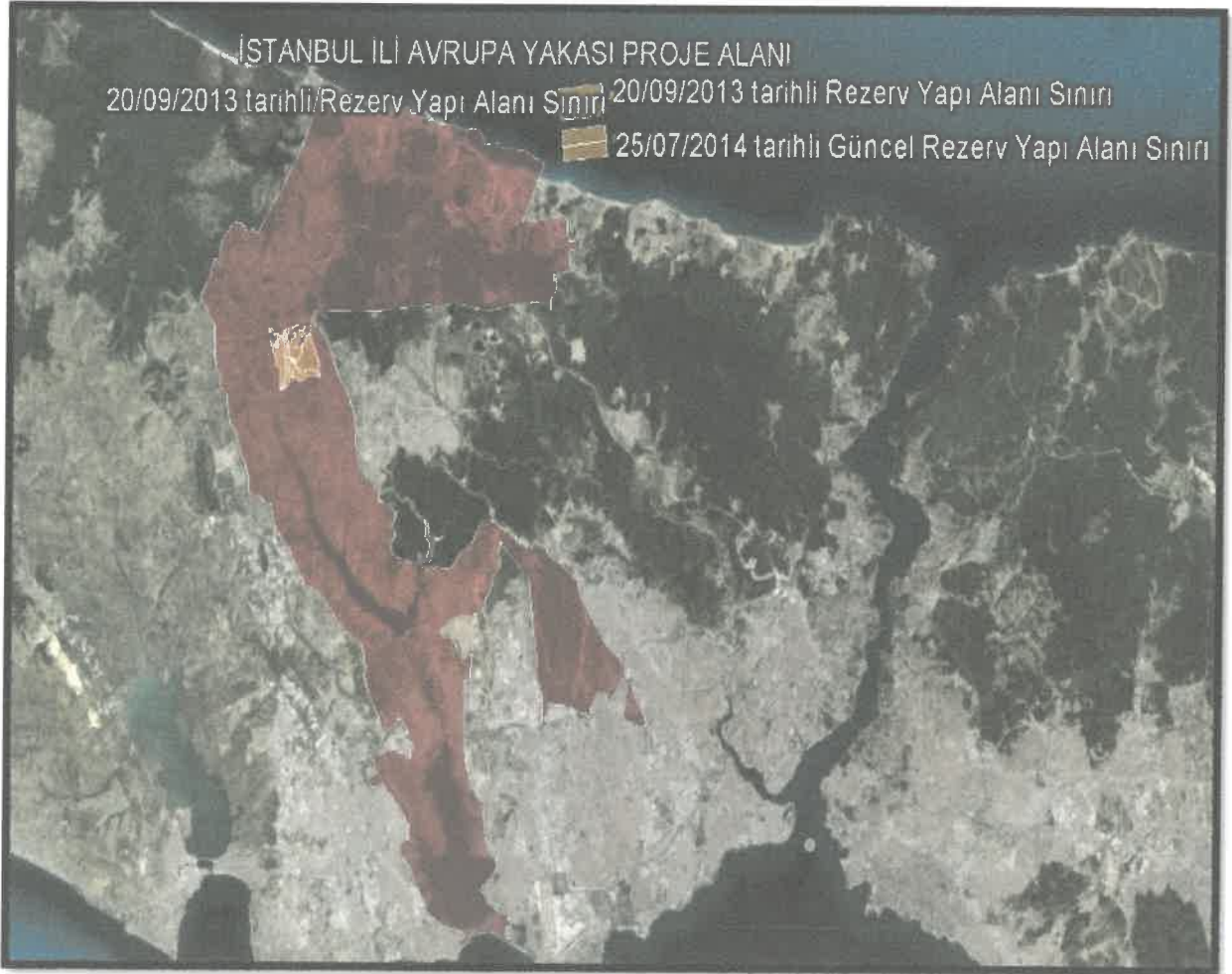
Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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 26.10.2015 tarih ve 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 parsellerin konumlandığı bölgeye ait halihazırda yürürlüğe girmiş 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı belirlenmiştir. Taşınmazlar 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı kapsamında “**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**” lejandına sahiptirler.

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



Ancak rapor konusu parsellerden 135 ada 148, 149, 150 ve 151 no'lu parseller; 138 ada 5 no'lu parsel; 139 ada 22, 35, 36, 37 ve 41 no'lu parselleri de kapsayan bölgeye ait “İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, Muhtelif Parsellere İlişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 No'lu Kararnamesi'nin 97. Maddesi 102. Maddesi ve 6306 sayılı Kanun uyarınca 14.12.2018 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu taşınmazların halihazırda askı süresi (14.12.2018 – 14.01.2019) devam eden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında sahip oldukları lejand ve söz konusu plan ile uygulamaya giren alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

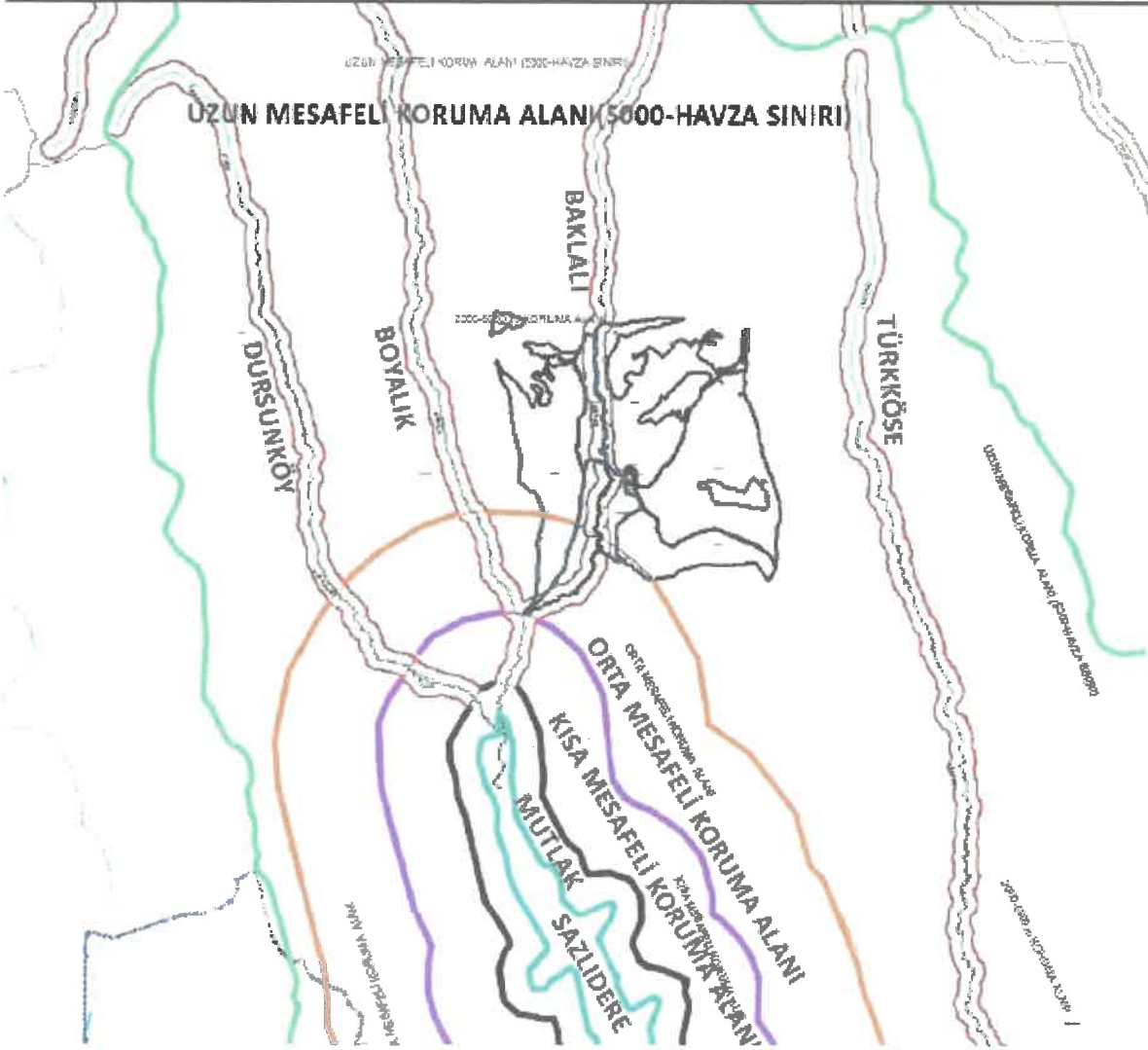
Ada No	Parsel No	Koruma Kuşağı Bilgisi	Lejand	Yüzölçümü (m ²)	Ekgyo Hissesine Düşen Alan (m ²)	İmar Uygulanması Düzenlemeye Girmeyen (m ²)	İmar Uygulanması Düzenlemeye Giren (m ²)
135	148	Orta+Uzun+Dere	Kısmen Plansız Alan Kısmen "Ticaret+Konut Alanı+Park Alanı+Yol	203.119,54	82.425,23	57.104,51	25.320,73
135	149	Uzun	Konut Alanı+Sağlık Tesis Alanı+Park Alanı+Yol	8.372,18	4.186,09	0,00	4.186,09
135	150	Uzun	Ticaret+Konut Alanı+Yol	10.828,15	5.414,08	0,00	5.414,08
135	151	Orta+Uzun	Kısmen Plansız Alan Kısmen "Konut Alanları+Teknik Altyapı Alanı+	544.170,13	200.107,96	452,68	199.655,29
138	5	Uzun	Konut Alanları+Açık ve Yeşil Alanlar+İbadet Alanları+Eğitim Tesisleri Alanı+Sağlık Tesisleri Alanı+Sosyal Kültürel Tesis Alanı+Genel Otopark Alanı+Yol	1.359.442,48	499.335,87	0,00	499.253,11
139	22	Uzun	Yol	5.771,11	2.358,56	0,00	2.359,94
139	35	Uzun	Ticaret-Konut Alanı+Sağlık Tesis Alanı+Park+Yol	3.920,33	1.960,17	0,00	1.960,17
139	36	Uzun	Park Alanı	645,48	322,74	0,00	322,74
139	37	Uzun	Park Alanı + Yol	1.681,61	840,81	0,00	840,81
139	41	Uzun+Dere	Kısmen Plansız Alan Kısmen "Konut Alanları+Eğitim Tesisleri Alanı+Sosyal Tesis Alanı+Sağlık Tesis Alanı+Park Alanı+Genel Otopark Alanı	985.450,53	402.664,88	196.215,56	206.727,86

**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, micir, kil vs. ocaklarına doğal yapısının ikame edilmesi maksadıyla ve dolum sonrası ağaçlandırılmak şartıyla sadece kirlenmemiş hafriyat toprağı dökümüne müsaade edilir.

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

- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 135 ada 150 no'lu parselin 1/2 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 101 ada, 1 no'lu parselin 1/2 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- 140283/216770 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 101 ada, 5 no'lu parselin 140283/433540 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- 206523/233000 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 102 ada, 1 no'lu parselin 206523/466000 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- 296331/333296 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 103 ada, 2 no'lu parselin 2966331/666592 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- 164764/203013 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 135 ada, 148 no'lu parselin 82382/203013 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 135 ada, 149 no'lu parselin 1/2 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- 13400/182200 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 135 ada, 151 no'lu parselin 13400/364400 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.

- 1080073/1470250 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 138 ada, 5 no'lu parselin 1080073/2940500 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- 431742/528211 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 139 ada, 22 no'lu parselin 215871/528211 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 139 ada, 5 no'lu parselin 1/2 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 139 ada, 36 no'lu parselin 1/2 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 139 ada, 37 no'lu parselin 1/2 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- 80544744/98559453 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 139 ada, 41 no'lu parselin 13424124/32853151 payı THY Havalimanı Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Anonim Şirketi'ne 07.06.2018 tarih ve 14832 yevmiye no ile satış işleminden tescil edilmiştir.
- Parsellerdeki diğer hissedarlara ait güncel hisse oranları ekte Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Belgeleri'nde sunulmuştur.

4.4.2. 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

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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 14 adet parseldir.

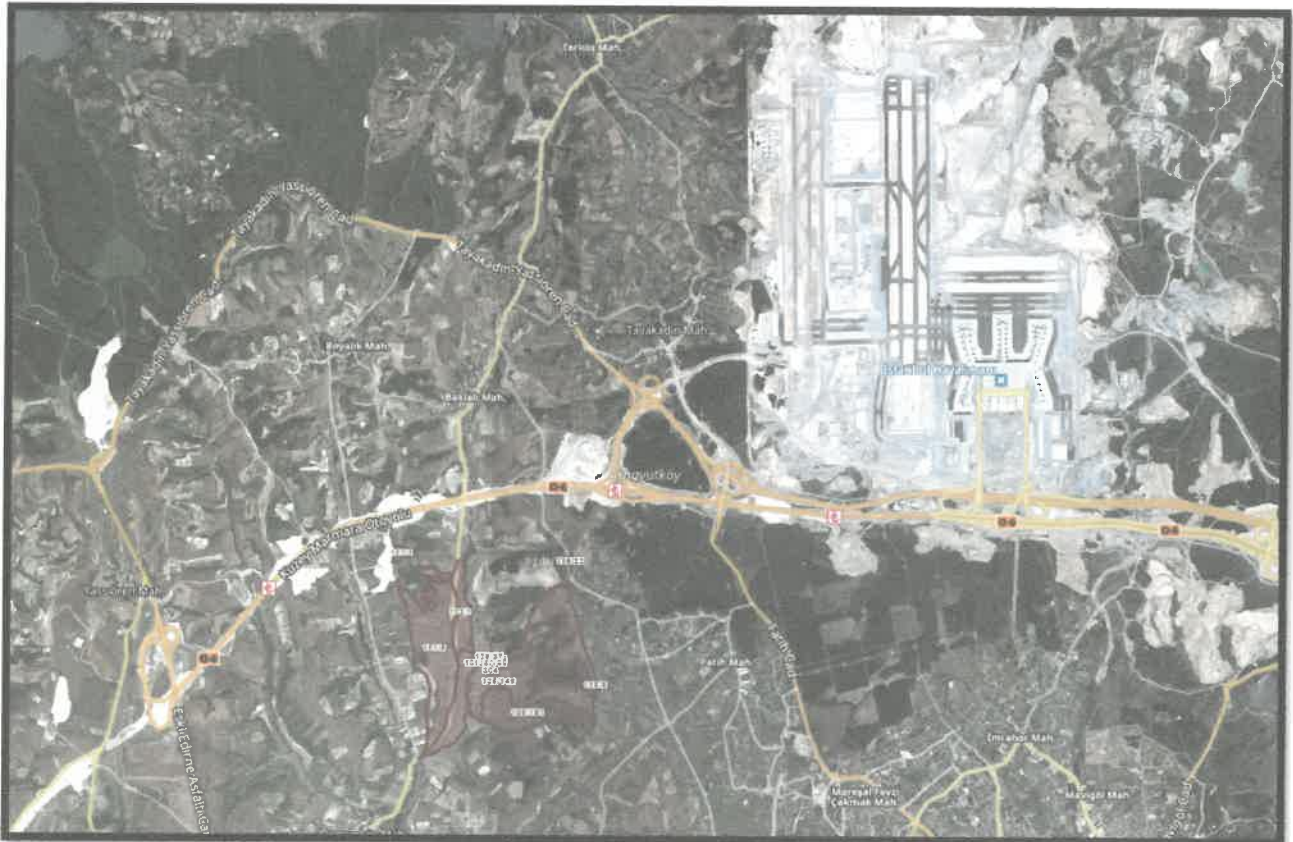
Hali hazırda parseller boş durumdadırlar.

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. Etapı'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.

Sıra No	Yeni Ada/Parsel No	Eski Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesine Düşen Alan (m ²)
1	101/1	1083	41.700,77	20.850,39
2	101/5	295	1.077.257,15	348.574,21
3	102/1	296	232.850,07	103.195,05
4	103/2	1481	330.328,87	146.846,47
5	135/148	298	203.119,54	82.425,23
6	135/149	303	8.372,18	4.186,09
7	135/150	304	10.828,15	5.414,08
8	135/151	738	544.170,13	200.107,96
9	138/5	737	1.359.442,48	499.335,87
10	139/22	1491	5.771,11	2.358,56
11	139/35	302	3.920,33	1.960,17
12	139/36	300	645,48	322,74
13	139/37	301	1.681,61	840,81
14	139/41	139/38	985.450,53	402.664,88
Toplam			4.805.538,40	1.819.082,50

- 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 bölgenin rezerv yapı alanı ilan edilmesine istinaden yeniden bir planlama ve akabinde imar uygulama sürecinin tamamlanmasına kadar parsellerin mevcut durumlarının korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

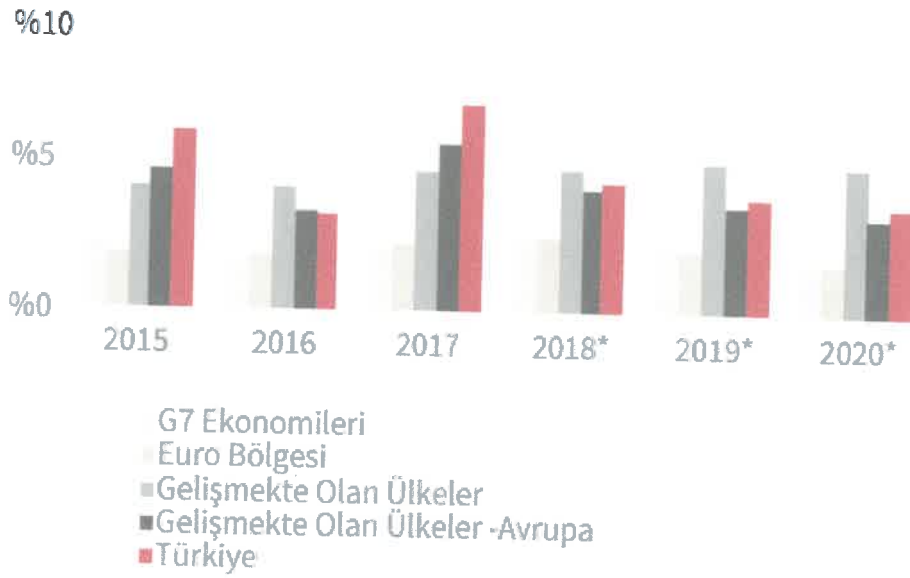
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelere ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları

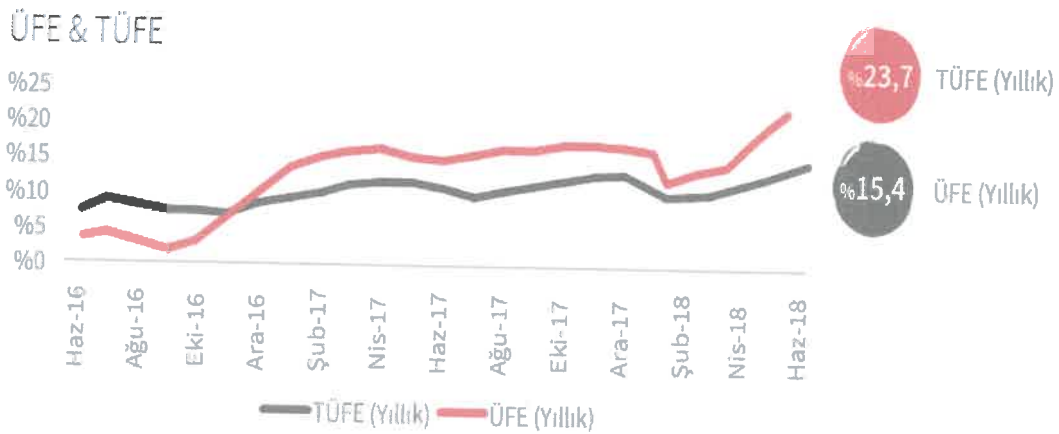


*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

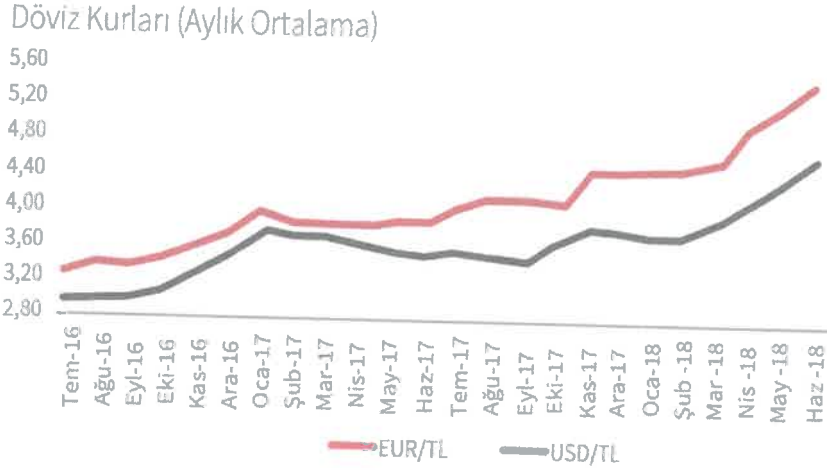
Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

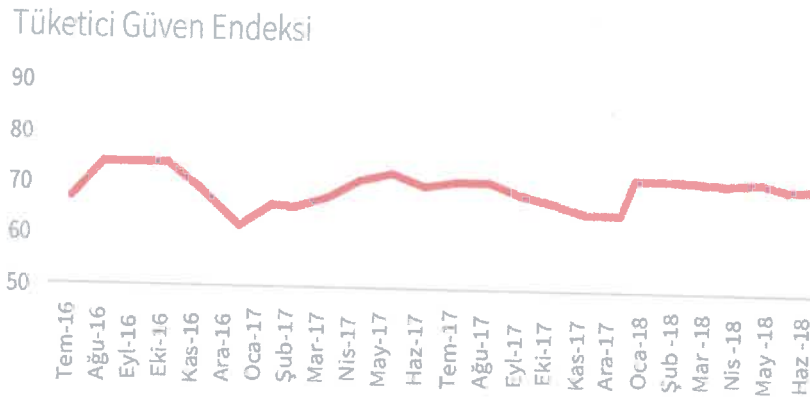
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.



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. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 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.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

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. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

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 2017 yılı itibarıyla nüfusu 261.655 kişidir.

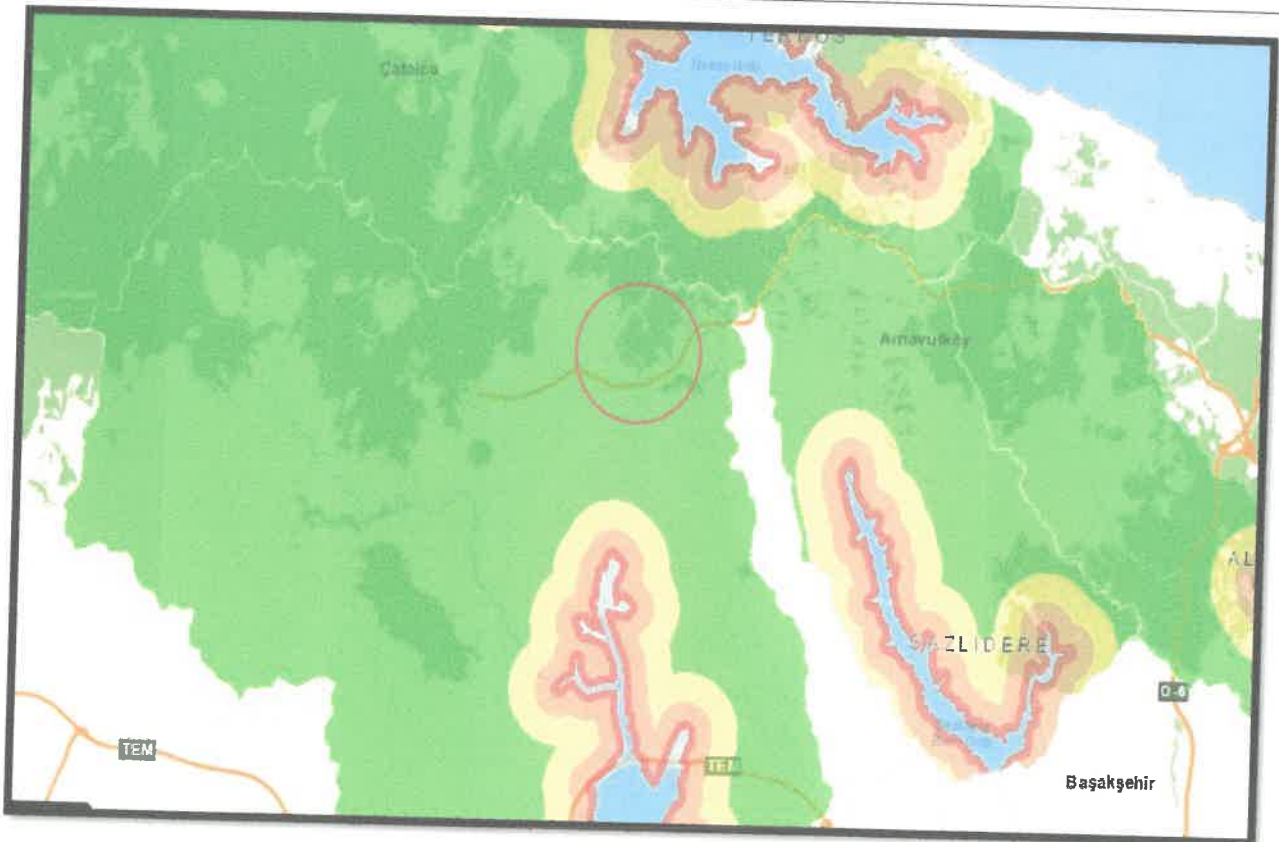
İlçedeki nüfus artış hızının, zaman içinde azalmakla birlikte, hem İstanbul hem de Türkiye ortalamasının çok üzerinde olması dikkat çekmektedir. Arnavutköy İlçesi'ndeki nüfus artış hızının, geçmişe oranla azalma eğilimine girmesi, bir yandan ilçenin aldığı dış göçün azalmakta olduğunu, diğer yandan da 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 sınırlar 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 vadiye 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

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Dursunköy Mahallesi'nde ve taşınmazlara yakın konumda yer alan 26.874,01 m² yüzölçümlü, 135 ada, 100 no'lu tarla nitelikli taşınmaz 13.422.500,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 500,-TL) İlgili tel.: 0212 597 79 09
- 2) Dursunköy Mahallesi'nde ve taşınmazlara yakın mesafede konumlu, 85.000 m² yüzölçümlü, hisseli tarla niteliğindeki taşınmaz 18.700.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 220,-TL) İlgili tel.: 0212 771 18 10
- 3) Dursunköy Mahallesi'nde ve Dursunköy-Boyalı Caddesi'ne yaklaşık 141 m cepheli, taşınmazlara yakın mesafede konumlu, 16.510 m² yüzölçümlü, tarla niteliğindeki taşınmaz 7.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 425,-TL) İlgili tel.: 0212 597 65 92
- 4) Dursunköy Mahallesi'nde ve taşınmazlara yakın konumda yer alan 51.748,25 m² yüzölçümlü, 136 ada, 57 no'lu tarla niteliğindeki parselin 500 m²'lik hissesi 370.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 740,-TL) İlgili tel.: 0532 736 11 73
- 5) Dursunköy Mahallesi'nde ve taşınmazlara yakın konumda yer alan 223.799,58 m² yüzölçümlü, 134 ada, 19 no'lu tarla niteliğindeki parselin 1.200 m²'lik hissesi 780.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 650,-TL) İlgili tel.: 0212 777 96 66
- 6) Dursunköy Mahallesi'nde ve Eski Edirne Asfaltı'na cepheli, taşınmazlara yakın mesafede konumlu, 27.600 m² yüzölçümlü, tarla niteliğindeki taşınmaz 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 725,-TL) İlgili tel.: 0212 597 80 88

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,
- Rapor konusu parsellerin bir kısmınıda kapsayan bölgeye ait askı süresi devam eden imar 1/100.000 – 1/5000 – 1/1000 ölçekli planların mevcudiyeti,
- Parseller üzerinde bir bütün halinde proje geliştirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları.

Olumsuz faktörler:

- Halihazırda bölgeye ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmaması,
- 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 görülmekle 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 subjektif 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 beklemeleri 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 değer 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 görülmele 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 katlanılan 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 yansıtacaktır.

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 halihazırda askı süreci devam eden imar planları içerisinde kalmaları ve bu planlara göre sahip oldukları lejandlar dikkate alınara referans değere göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	500,00	0%	-10%	-20%	0%	-35%	175
Emsal 2	220,00	0%	20%	0%	0%	-30%	198
Emsal 3	425,00	-10%	-25%	-20%	0%	-20%	106
Emsal 4	740,00	0%	-50%	0%	0%	-30%	148
Emsal 5	650,00	0%	-50%	0%	0%	-20%	195
Emsal 6	725,00	-10%	-10%	-20%	0%	-35%	181
Ortalama							165

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)
4.805.538,40	831.531.507,45	1.819.082,50	312.124.358,52

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 **312.124.358,52 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	312.124.358,52	59.232.253	51.749.901

Not: 20.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,2695 TL ve 1,-EURO = 6,0314 TL'dir.

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. 21 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 18 Aralık 2018)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Parsel Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı
- 2018-278 No'lu Ara Karar
- 1/100.000 Ölçekli ÇDP, 1/5000 Ölçekli NİP, 1/1000 UİP ve Plan Notları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri