

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİNDE
YER ALAN
64 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	EML-2008096
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİNDE YER ALAN 64 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	DURSUNKÖY MAHALLESİ, KARAHALİL ÇİFTLİĞİ MEVKİİ,64 ADET PARSEL ARNAVUTKÖY/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Onur BÜYÜK (Lisans No: 404674) Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No: 405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - İNA Tablosu
Ek 3 - Pazar Yöntemine Göre Parsellerin Değer Tablosu
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2008096 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİNDE 64 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2020

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

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
64 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	380.192.995,15 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

MÜLKİYET LİSTESİ

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 19.08.2020 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

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

Beyan:

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

163 Ada 2 Parsel üzerinde;

İrtifak Hakkı:

TEK Lehine irtifa hakkı (30.09.1965 -484)

142 Ada 6 Parsel üzerinde;

İrtifak Hakkı:

TEK Lehine irtifa hakkı (30.09.1965 -484)

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

139 Ada 42 Parsel:

Beyan:

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

İrtifak:

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

139 Ada 41 Parsel:

Beyan:

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

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

135 Ada 151 Parsel:

Beyan:

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

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

103 Ada 2 Parsel:

Beyan:

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

İrtifak Hakkı:

*TEK lehine irtifak hakkı (30.09.1965-484)

102 Ada 1 Parsel:

Beyan:

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

101 Ada 1 Parsel:

Beyan:

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

153 Ada 3 Parsel:

Beyan:

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

158 Ada 5 Parsel:

Beyan:

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

* TEK lehine irtifak hakkı. (30.09.1965-484)

135 Ada 148 Parsel:

Beyan:

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

İrtifak Hakkı:

*TEK lehine irtifak hakkı (30.09.1965-484)

148 Ada 2 Parsel üzerinde;

İrtifak Hakkı:

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

101 Ada 5 Parsel:

Beyan:

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

* İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.07.2020- 15247)

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

Değerleme konu taşınmazların imar uygulaması sonucu bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	İmar Fonksiyonu	EMSAL	Yüzölçümü (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan
101	5	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN KANAL KORUMA BANDI ALANI, KISMEN YOL, KISMEN PARK, KISMEN BHA, KISMEN TEKNİK ALT YAPI ALANI, KISMEN KONUT, KISMEN ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	-	1.077.257,15	348.574,21
102	1	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN KANAL KORUMA BANDI ALANI	-	232.850,07	103.195,05
103	2	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN KANAL KORUMA BANDINDA, KISMEN DEMİRYOLLARI YOL KORUMA KUŞAĞI ALANI	-	330.328,87	146.846,47
101	1	KISMEN TİCARET-KONUT ALANI, KISMEN KONUT ALANI, KISMEN YOL ALANI	-	41.700,77	20.850,39
139	42	TRAFO MERKEZİ	-	144,00	58,84
135	148	KANAL KORUMA BANDI ALANI	-	140.721,97	57.104,51
135	151	KANAL KORUMA BANDI ALANI	-	1.231,00	452,68
139	41	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN KANAL KORUMA BANDI ALANI, KISMEN PARK ALANI, KISMEN ENERJİ NAKİL ALTINDA	-	479.870,67	196.215,56

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

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

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 101/5, 102/1, 103/2, 101/1, 135/148, 135/151, 139/41 parseller 29.06.2020 tasdik tarihli İstanbul İli Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etabına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 01.07.2020 tarihli ve E.134691 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etabına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinin, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili maddeleri ile birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca NİP-34950551 ve ÜİP-34167207 plan işlem numaraları ile 29.06.2020 tarihinde re'sen onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 02.07.2020 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul) ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Askı süresi dolmuş olup, itirazların değerlendirildiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.





ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	KORUMA KUŞAĞI BİLGİSİ	İMAR PLANI	LEJAND
101	5	Tarla (Eski 295 Parsel)	UZUN+ORTA+DERE	29.06.2020 T.T'li 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN KANAL KORUMA BANDI ALANI, KISMEN YOL, KISMEN PARK, KISMEN BHA, KISMEN TEKNİK ALT YAPI ALANI, KISMEN KONUT, KISMEN ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
102	1	Tarla	UZUN+DERE	29.06.2020 T.T'li 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN KANAL KORUMA BANDI ALANI
103	2	Tarla	UZUN+ORTA+DERE	29.06.2020 T.T'li 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN KANAL KORUMA BANDINDA, KISMEN DEMİRYOLLARI YOL KORUMA KUŞAĞI ALANI
101	1	Tarla	UZUN	29.06.2020 T.T'li 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN TİCARET-KONUT ALANI, KISMEN KONUT ALANI, KISMEN YOL ALANI
135	148	Tarla	UZUN+ORTA+DERE	29.06.2020 T.T'li 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	KANAL KORUMA BANDI ALANI
135	151	Tarla	UZUN+ORTA	29.06.2020 T.T'li 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	KANAL KORUMA BANDI ALANI
139	41	Tarla	UZUN+DERE	29.06.2020 T.T'li 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI	KISMEN SU YÜZEYİ ALANI, KISMEN KANAL KORUMA BANDI ALANI, KISMEN PARK ALANI, KISMEN ENERJİ NAKİL ALTINDA

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.5 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar boş parsellerdir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu 64 adet taşınmaz İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesinde yer almakta olan "Arsa/Tarla/Pilon Yeri" niteliğindeki parsellerdir.
Değerlemeye konu taşınmazların yüz ölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

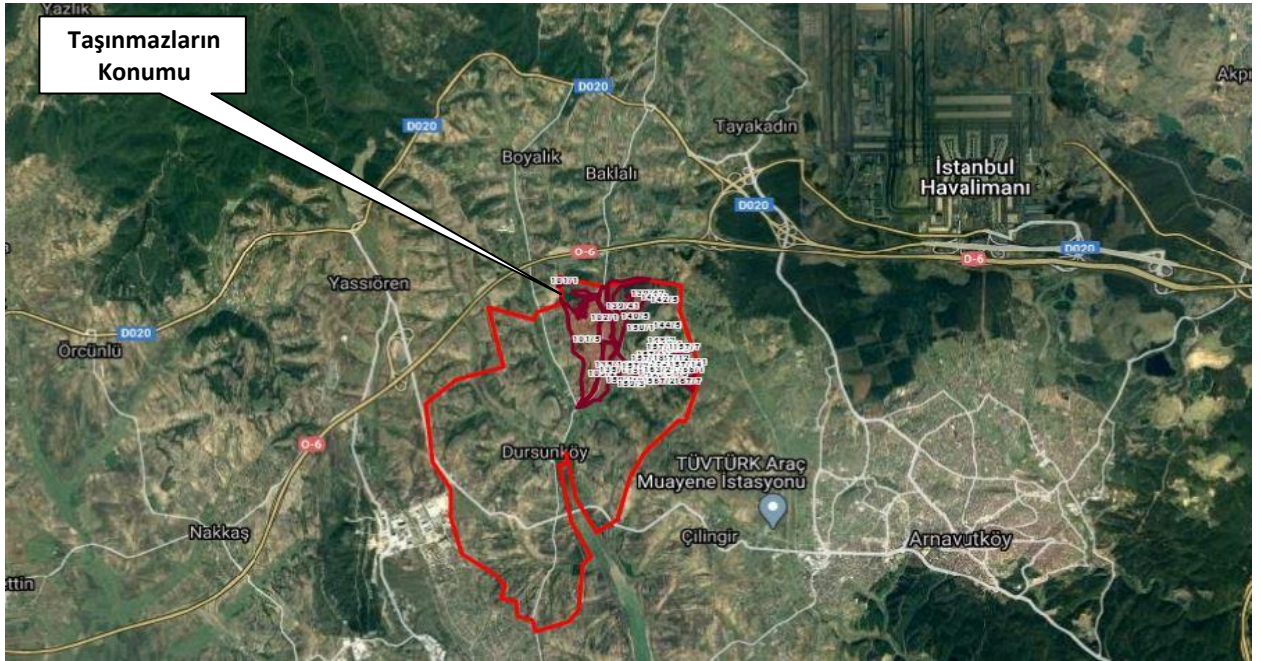
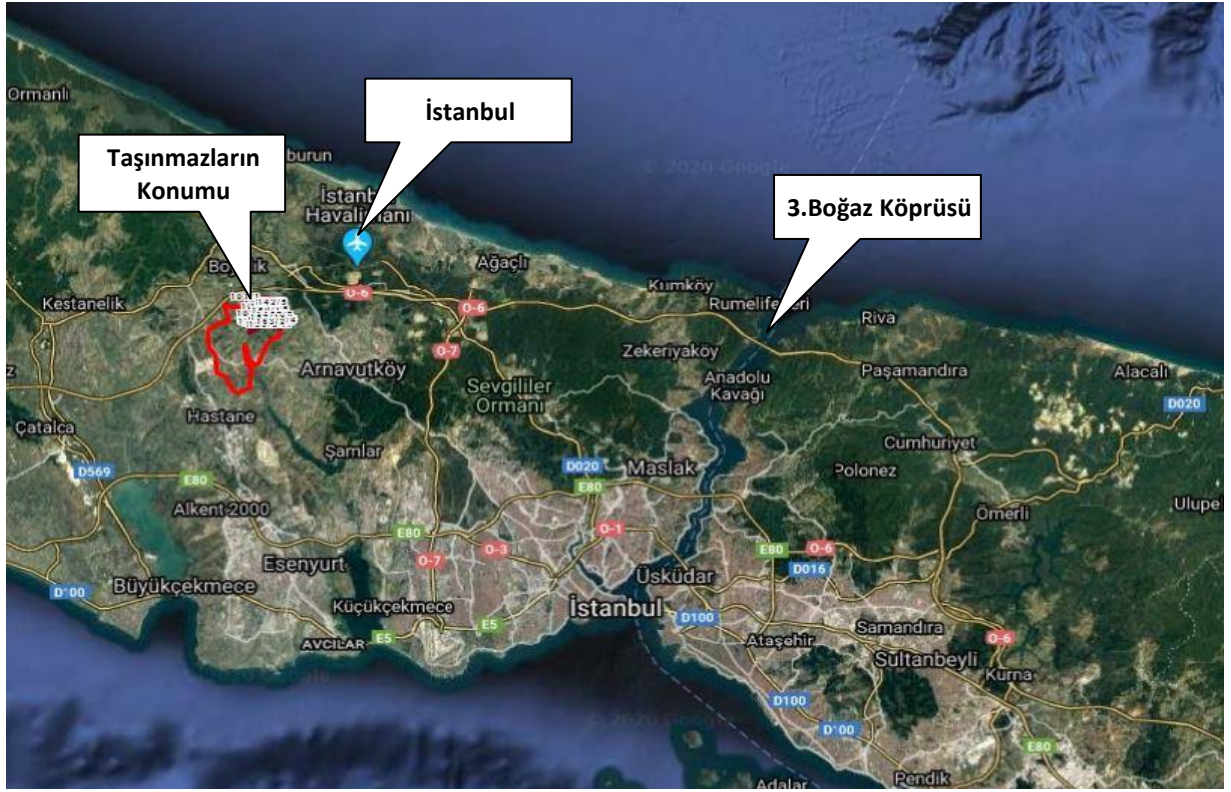
Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Tekabül Eden Yüzölçümü
101	5	Tarla (Eski 295 Parsel)	1.077.257,15	348.574,21
102	1	Tarla	232.850,07	103.195,05
103	2	Tarla	330.328,87	146.846,47
101	1	Tarla	41.700,77	20.850,39
139	42	Pilon Yeri	144,00	58,84
135	148	Tarla	140.721,97	57.104,51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

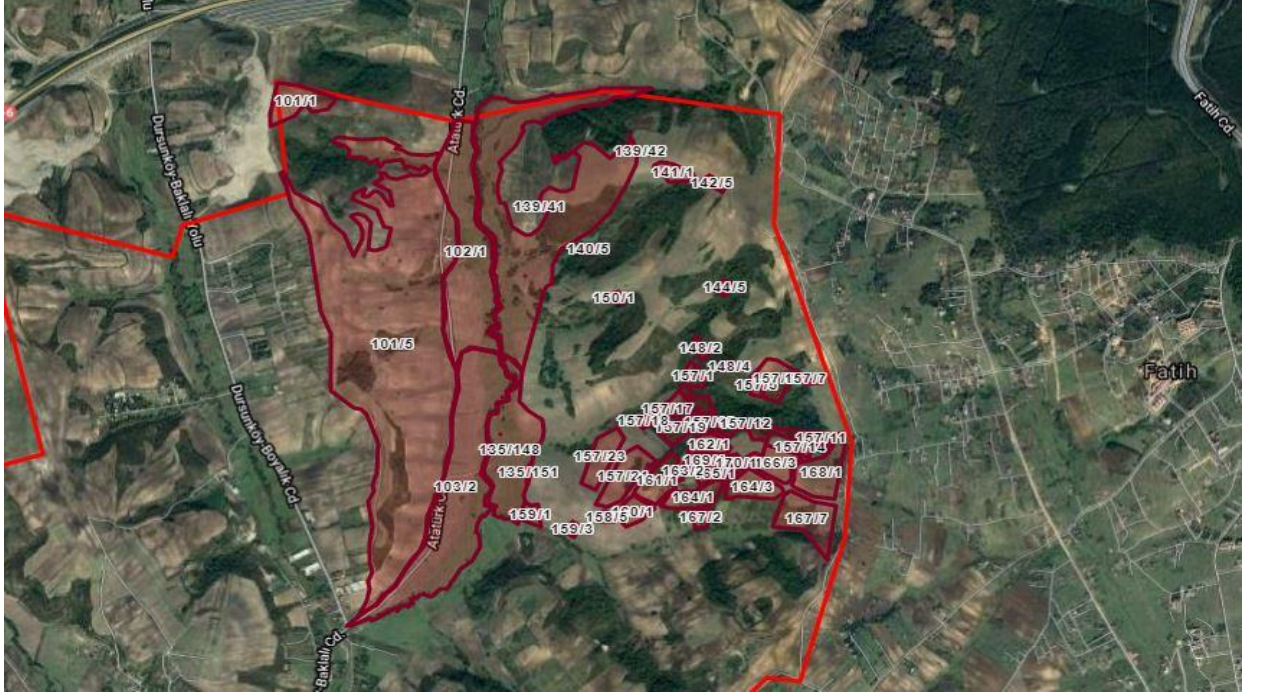
40	164	3	Arsa	31.520,14	15.760,07
41	165	1	Arsa	8.829,54	4.414,77
42	166	3	Arsa	30.661,36	15.330,68
43	167	2	Arsa	6.876,00	3.438,00
44	167	7	Arsa	57.982,80	28.991,40
45	168	1	Arsa	53.356,06	26.678,03
46	169	1	Arsa	7.622,46	3.811,23
47	170	1	Arsa	5.998,10	2.999,05
48	140	5	Arsa	2.761,94	1.380,97
49	141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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

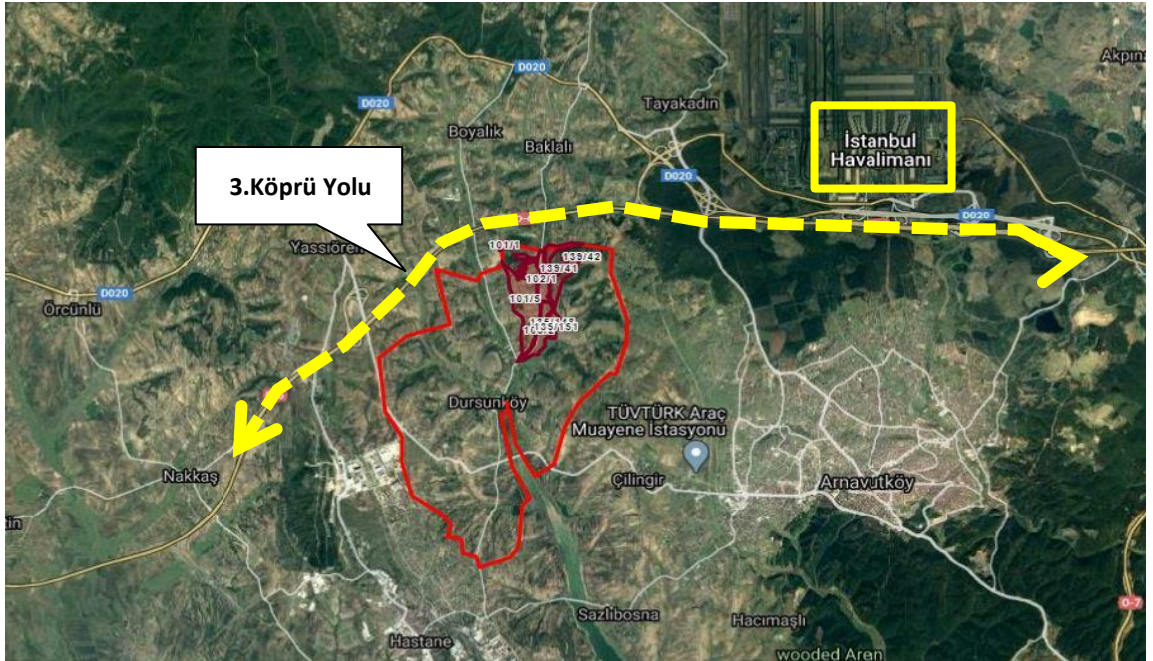
Parsellerin Kuzeyinden 3. Boğaz Köprüsü Otopan Yolu geçmekte olup, yerleşim yerlerine uzak konumdadırlar. Sazlıdere Barajının kuzeyinde Kanal İstanbul Projesi olarak bilinen alan kapsamında bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Arnavutköy İlçesi

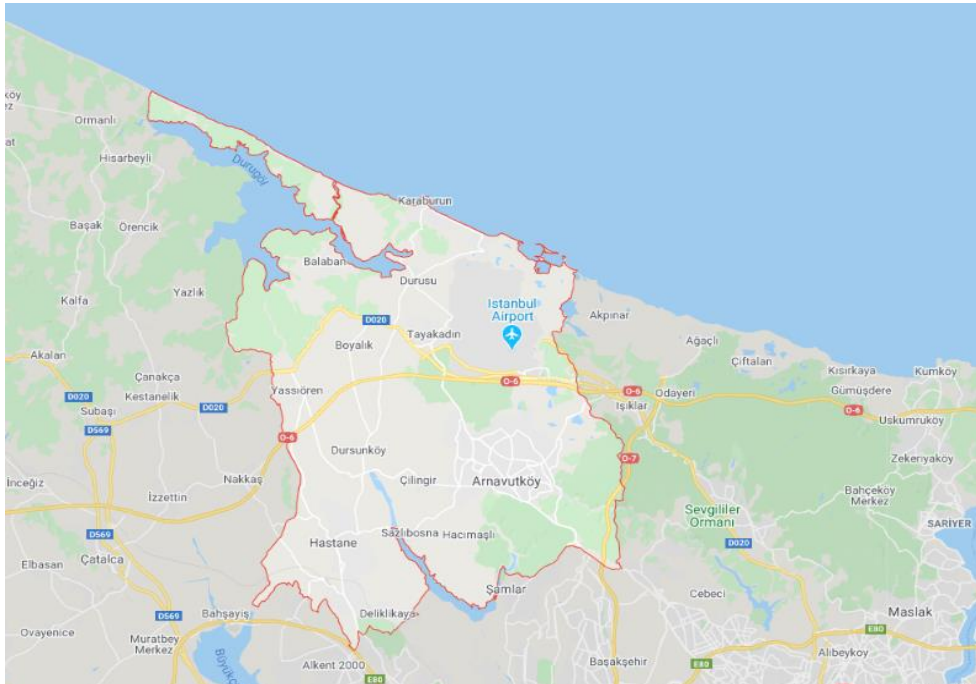
Arnavutköy, Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmıştır. 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989,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

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

Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km² yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur.

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

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km²) ve Bahşayış (9,46 km²) mahalleleri 6360 sayılı "Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km² küçülerek 450,28 km² olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.



Harita 2 - Arnavutköy'ün Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

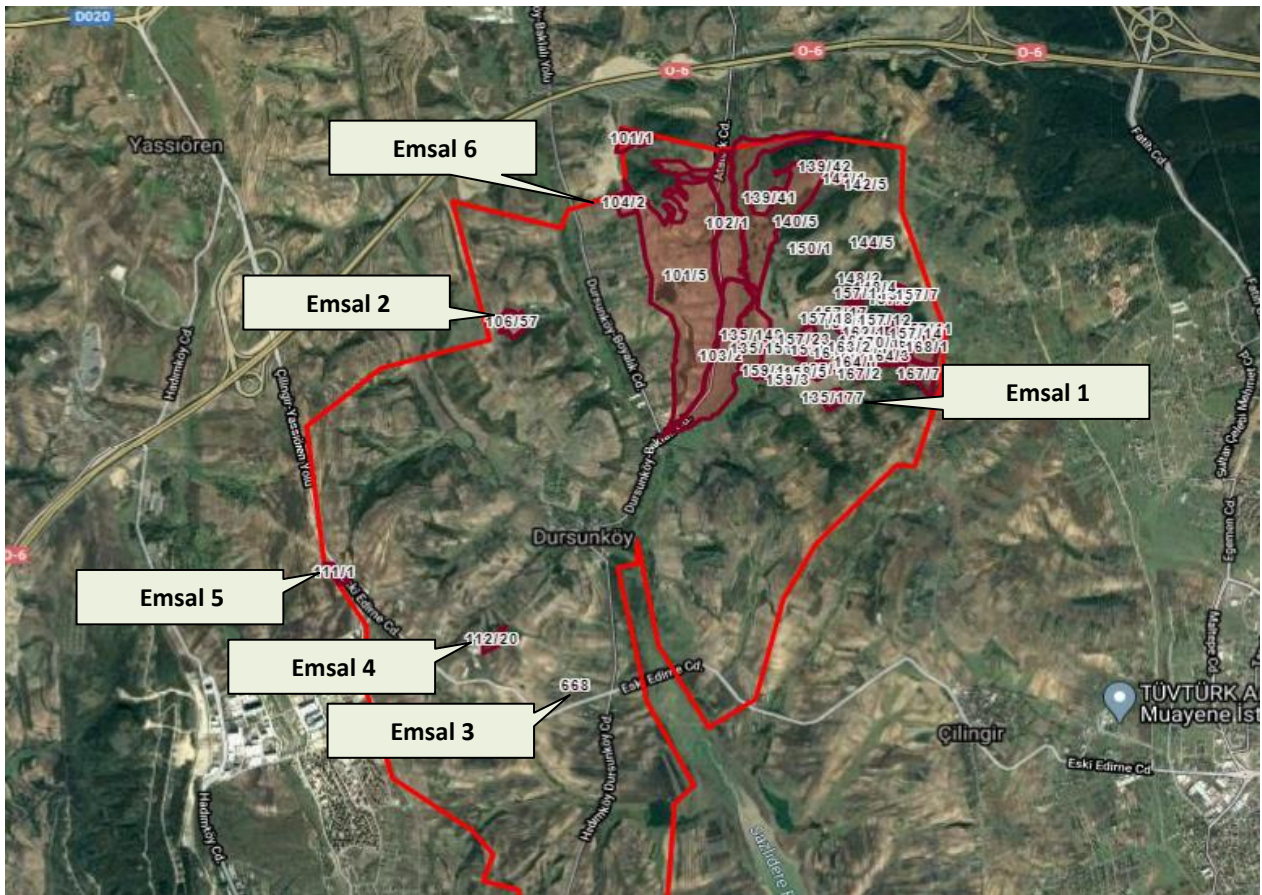
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Arnavutköy ilçesinde yer alan 64 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ



1 Elisa Gayrimenkul

Tel 0 212 644 61 49

Arnavutköy Dursunköy'de 135 ada 177 parselin 198 m2 hissesi satılıktır. Hali hazırda imar planı içerisinde yer almadığı belirtilmiş olup, 250.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	198 .-M ²	250.000 .-TL	1.263 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 İlgilisi

Tel 0 530 387 62 87

Arnavutköy Dursunköy'de 106 ada 57 parselin 1441 m2 hissesi satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında zemin+3 kat, konut imarlı olarak belirtilmiş olup, 1.250.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	1441 .-M ²	1.250.000 .-TL	867 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

3 Beytiy Emlak

Tel 0 212 855 55 80

Arnavutköy Dursunköy'de 668 parsel 6734 m2 olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 7.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	6734 .-M ²	7.000.000 .-TL	1.040 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 Remax Guide

Tel 0 212 283 72 73

Arnavutköy Dursunköy'de 112 ada 20 parsel 18.787 m2 olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 14.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	18758 .-M ²	14.000.000 .-TL	746 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

5 Fatih İnşaat

Tel 0 212 537 58 18

Arnavutköy Dursunköy'de 111 ada 1 parsel ~16.355 m2 olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesine komşu olarak belirtilmiş olup, 21.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	16355 .-M ²	21.000.000 .-TL	1.284 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

6 İlgilisi

Tel 0 549 387 34 55

Arnavutköy Dursunköy'de 104 ada 2 parsel 26.232 m2 olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 25.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	26232 .-M ²	25.000.000 .-TL	953 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

7 Su Gayrimenkul

Tel 0 545 344 55 55

Hadımköyde işlek cadde cepheli olduğu belirtilen 2500m2 akaryakıt istasyonu imarlı arsadır. Tüm izinlerinin alındığı beyan edilmiş olup, taşınmaz için 30.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	2500 .-M ²	30.000.000 .-TL	12.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

8 Sahibinden

Tel 533 748 60 85

Arnavutköy Yassıören bölgesinde 181 ada 67 parsel 2945 m2 olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 1.700.000.-TL istenilmektedir. (kaks:0.50, Z+3 kat, konut alanında kalmaktadır.)

SATILIK	2945 .-M ²	1.700.000 .-TL	577 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

9 Sahibinden

Tel 532 393 04 85

Arnavutköy Dursunköy bölgesinde 104 ada 16 parsel 16510 m2 olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 13.208.000.-TL istenilmektedir. (kaks:0.50, Z+3 kat, konut alanında kalmaktadır.)

SATILIK	16510 .-M ²	13.208.000 .-TL	800 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

10 Sahibinden

Tel 535 330 63 80

Arnavutköy Dursunköy bölgesinde 124 ada 46 parsel 6000 m2 olup satılıktır. Kanal İstanbul Projesi kapsamında olarak belirtilmiş olup, 5.250.000.-TL istenilmektedir. (kaks:0.50, Z+3 kat, konut alanında kalmaktadır.)

SATILIK	6000 .-M ²	5.250.000 .-TL	875 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

KONUT EMSALLERİ

1 Cerlek Gayrimenkul

Tel 0 531 927 35 73

Hadımköy Vefa Konutlarında 2+1, 125 m2 alanlı olarak pazarlanan 8. kat dairedir. ~5 yıllık bir sitede yer almakta olup 385.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	125 .-M ²	385.000 .-TL	3.080 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Cerlek Gayrimenkul

Tel 0 531 927 35 73

Hadımköy'de yeni yapılan bir site içerisinde yer aldığı belirtilen 2+1, 100 m2 alanlı olarak pazarlanan 4.kat dairedir. Sitede çocuk oyun alanı, kamelyalar, kapalı otopark imkanı mevcuttur. Taşınmaz için 350.000.-TL istenilmektedir.

Aynı site içerisinde 3+1, 128 m2 alanlı olarak pazarlanan 1.kat daire için 680.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	100 .-M ²	350.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
SATILIK	128 .-M ²	680.000 .-TL	5.313 .-TL/M ²

3 Sahibi

Tel 0 545 899 51 12

Hadımköy Toki Akpınar Sitesinde 1.katta yer alan 2+1, 82 m2 alanlı olarak pazarlanan dairedir. Taşınmaz için 280.000.-TL istenilmektedir. 10-15 yıllık bir yapıda yer almaktadır.

SATILIK	82 .-M ²	280.000 .-TL	3.415 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

4 Vefa Emlak

Tel 0 534 548 54 79

Hadımköy Vefa Konutlarında 2+1, 115 m2 alanlı olarak pazarlanan zemin kat dairedir. ~5 yıllık bir sitede yer almakta olup 350.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	115 .-M ²	350.000 .-TL	3.043 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 İlgilisi

Tel 0 533 664 64 00

Hadımköyde yeni site içerisinde 3+1, 11. katta yer alan 144 m2 alanlı olarak pazarlanan dairedir. Sitede hamam, sauna, fitness, kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, çok amaçlı spor sahası, yürüyüş-bisiklet yolları bulunduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 585.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	144 .-M ²	585.000 .-TL	4.063 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

DÜKKAN EMSALLERİ

1 Türyap Bayrampaşa

Tel 0 212 544 44 36

Hadımköy Tam Türk Sitesinin ana giriş kapısının köşesinde 150m2 alanlı olarak pazarlanan bodrum+zemin+asma katlı dükkanır. Taşınmaz için 1.950.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	150 .-M ²	1.950.000 .-TL	13.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Türyap Bayrampaşa

Tel 0 212 544 44 36

Hadımköy Tam Türk Sitesinin altında cadde cepheli köşe dükkanır. Her katı 150m2 alanlı olarak pazarlanan bodrum+zemin+normal katlı dükkan 450 m2 olarak beyan edilmiştir. Ayrıca 150 m2 bahçe kullanımı olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 4.200.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	450 .-M ²	4.200.000 .-TL	9.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Zeytin Gayrimenkul

Tel 0 212 868 34 59

Hadımköy Hastane Mahallesinde, ana cadde üzerinde yeni binanın alt katında yer alan 100m2 dükkanır. Taşınmaz için 1.225.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	100 .-M ²	1.225.000 .-TL	12.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bir kısmı KOP parseli ve bir kısmı imarlı parsel olarak görülmektedir. Emsaller irdelendiğinde imarlı parsellerden 142 ada 6 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış, diğer parsellerin birim m2 değerleri buna istinaden şerefiye farkları düşünülmüş ve takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (142 ada 6 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		250.000	1.250.000	7.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	37.478,70 m ²	198	1.441	6.734
BİRİM M ² DEĞERİ		1.263	867	1.040
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -45%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -32%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	tic.+tur.+konut		KONUT	
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		HİSSELİ ORTA KÖTÜ 5%	HİSSELİ ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-45%	-47%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	575	694	477	552

142 ada 6 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış, diğer parsellerin birim m2 değerleri buna istinaden konum, alan,büyüklik, geometri, hisse durumu, imar fonksiyonu gibi kriterler ve şerefiye farkları dikkate alınarak takdir edilmiştir. Münferit değerler ekte belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 64 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
NİTELİK	TOPLAM ARSA ALANI	TOPLAM EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSE ALANI	TOPLAM EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ
64 ADET PARSEL	3.474.990,20m ²	1.457.499,29m ²	380.192.995,15 TL

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

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
64 Parselin Arsa Değeri (.-TL)	380.192.995,15 TL

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmaz arsa/tarla niteliğinde olup, arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara arsa değeri takdir edilmiş olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, tapu niteliği "tarla/arsa/pilon yeri" dir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında her hangibir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

380.192.995,15 .-TL

(Üç Yüz Seksen Milyon Yüz Doksan İki Bin Dokuz Yüz Doksan Beş Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

448.627.734 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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