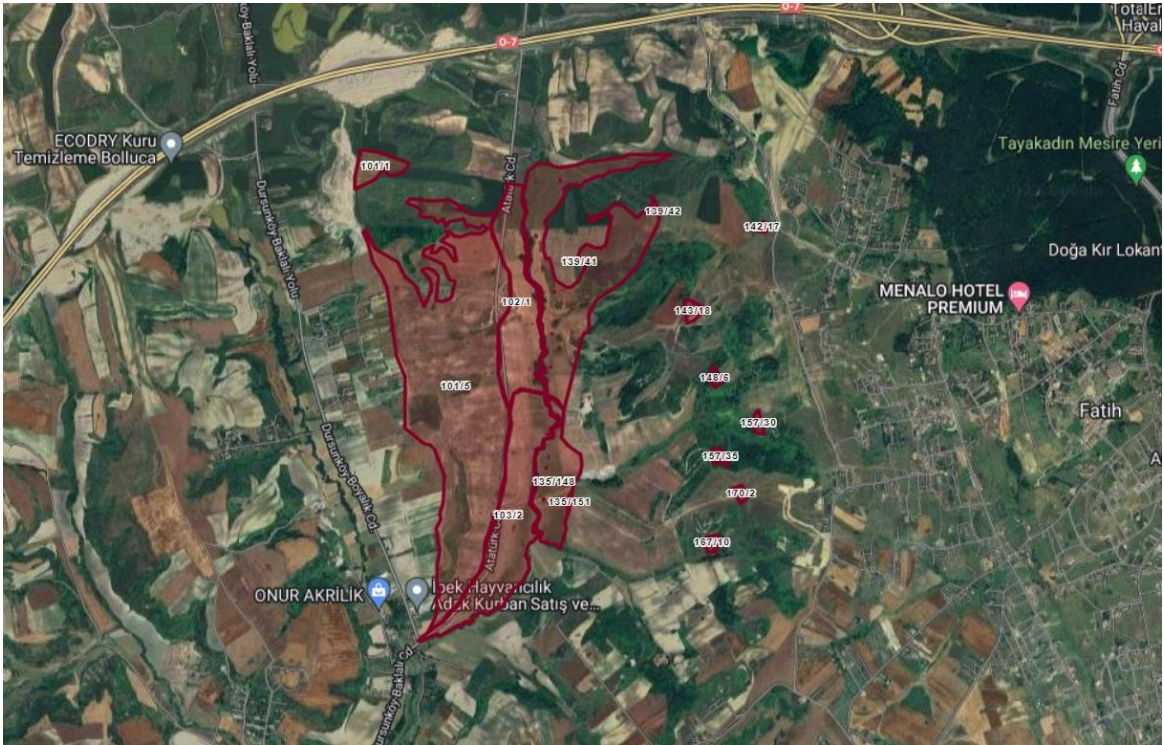




İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ

15 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-018

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	8
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....	8
1.3. Raporun Kapsamı.....	8
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	8
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	8
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	9
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	10
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	10
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	11
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	12
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	12
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	14
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	14
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	15
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	15
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	17
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	17
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	18
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.4.1 İstanbul İli	18

3.4.2	Arnavutköy İlçesi.....	22
4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	23
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	24
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	31
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	35
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	36
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	37
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	38
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	38
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	38
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	38
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	38
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	38
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	38
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	39
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	39
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	39
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	39
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	39
5.1.	Pazar Yaklaşımı	39
5.2.	Gelir Yaklaşımı	40
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	40

6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	40
6.1.	Değerleme Yöntemleri	40
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	41
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	41
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	42
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	43
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	44
6.4.1.	Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti.....	44
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	44
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	44
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	44
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	44
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	44
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	44
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	45
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	45
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	45
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	45
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	45
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	45
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	46

EMLAK KONUT GYO İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ DEĞERLEME RAPORU

9. SONUÇ	46
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	46
9.2. Nihai Değer Takdiri	47
EKLER.....	47

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	18.12.2023 / EMLKKNT-2023-018
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	06.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 parsel, 135 ada 151 parsel, 139 ada 41 parsel, 139 ada 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 parsel, 135 ada 151 parsel, 139 ada 41 parsel “Tarla” nitelikli, 139 ada 42 parsel “Pilon Yeri” nitelikli, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel “Arsa” nitelikli olmak üzere 15 adet parsel
Mülkiyet Bilgisi	101/1, 142/17, 143/18, 148/6, 157/30, 157/35, 167/10, 170/2: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2) 101/5: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (140283/433540) 102/1: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (206523/466000) 103/2: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (296331/666592) 135/148: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (82382/203013) 135/151: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (134001/364400) 139/41: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1611773693/3941802120) 139/42: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (841100923065/2058444605532)
Mevcut Kullanım Durumu	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu; 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 parsel, 135 ada 151 parsel, 139 ada 41 parsel, 139 ada 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.817.802.509,00-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	1.999.582.759,90-TL
Taşınmazın Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Toplam Değeri	699.834.035,29-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 18.12.2023 tarihli, 018 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 06.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 parsel, 135 ada 151 parsel, 139 ada 41 parsel, 139 ada 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel olmak üzere toplam 15 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
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 görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 parsel, 135 ada 151 parsel, 139 ada 41 parsel, 139 ada 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, rapora konu taşınmazların rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

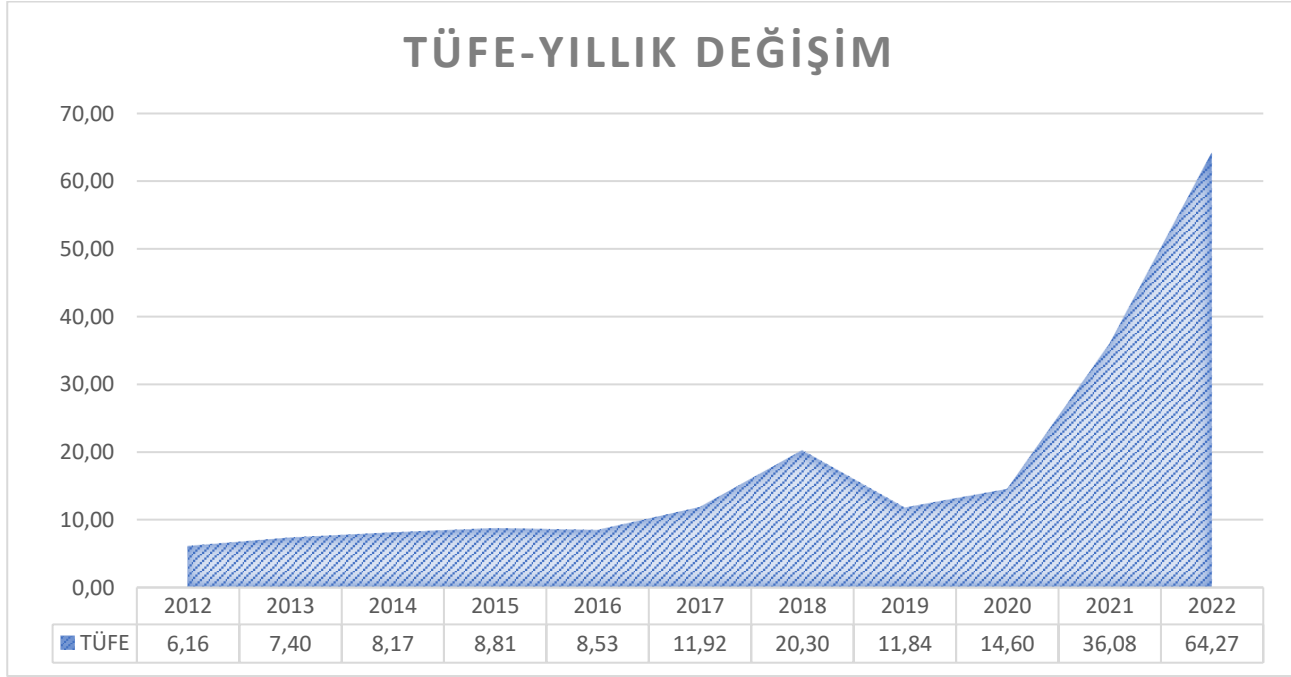
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel

belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



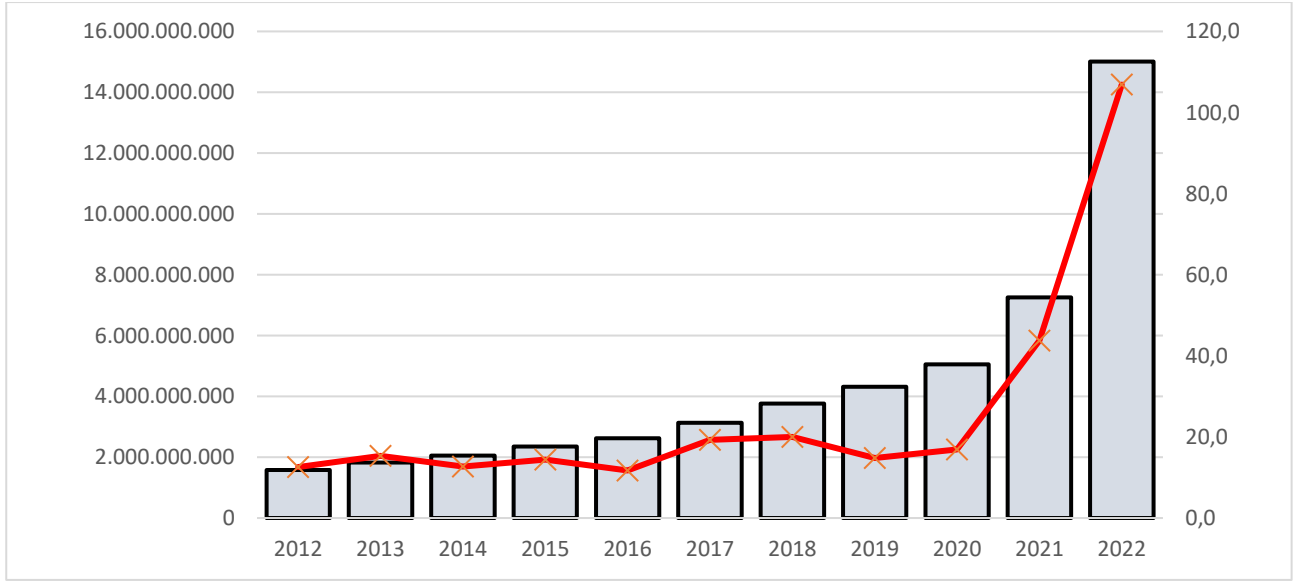
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

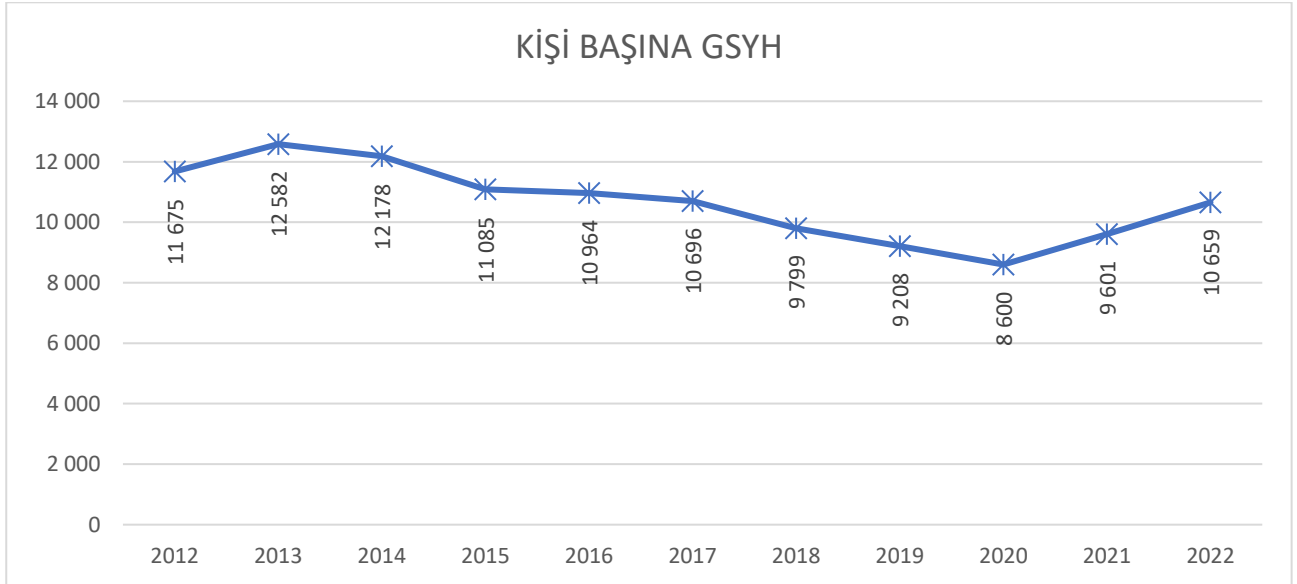
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

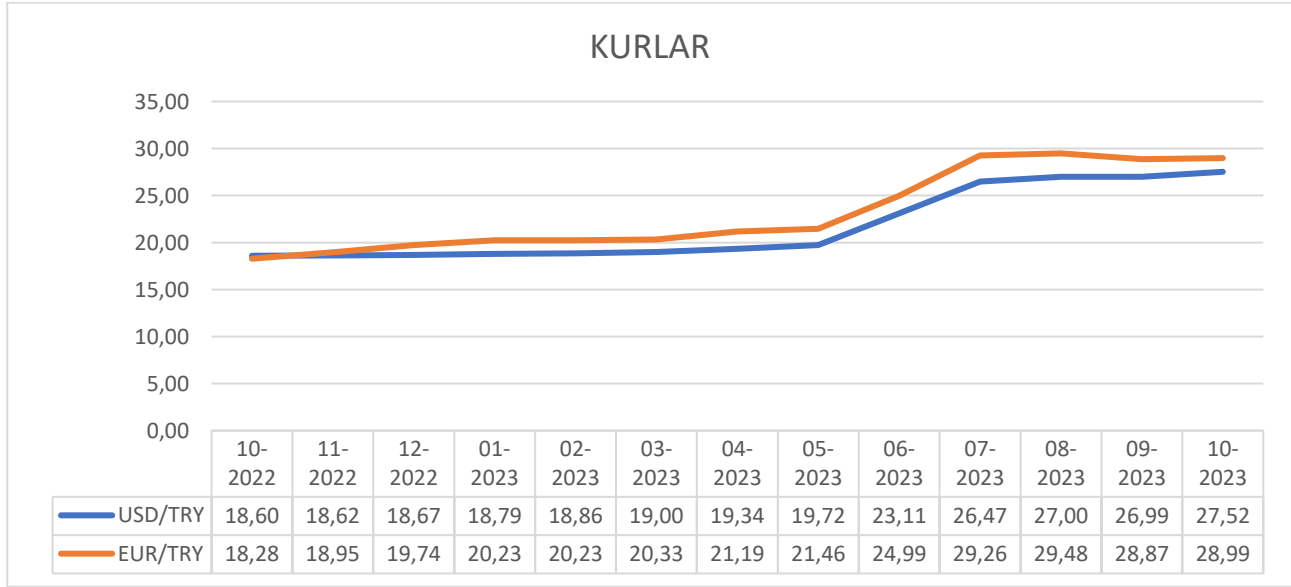


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



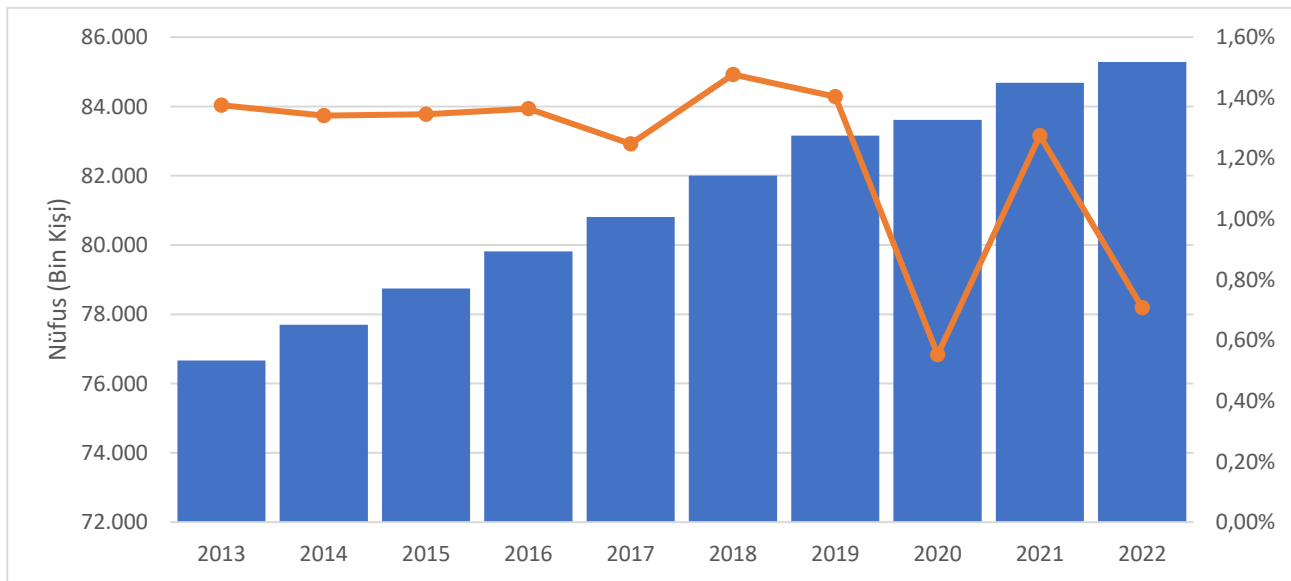
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

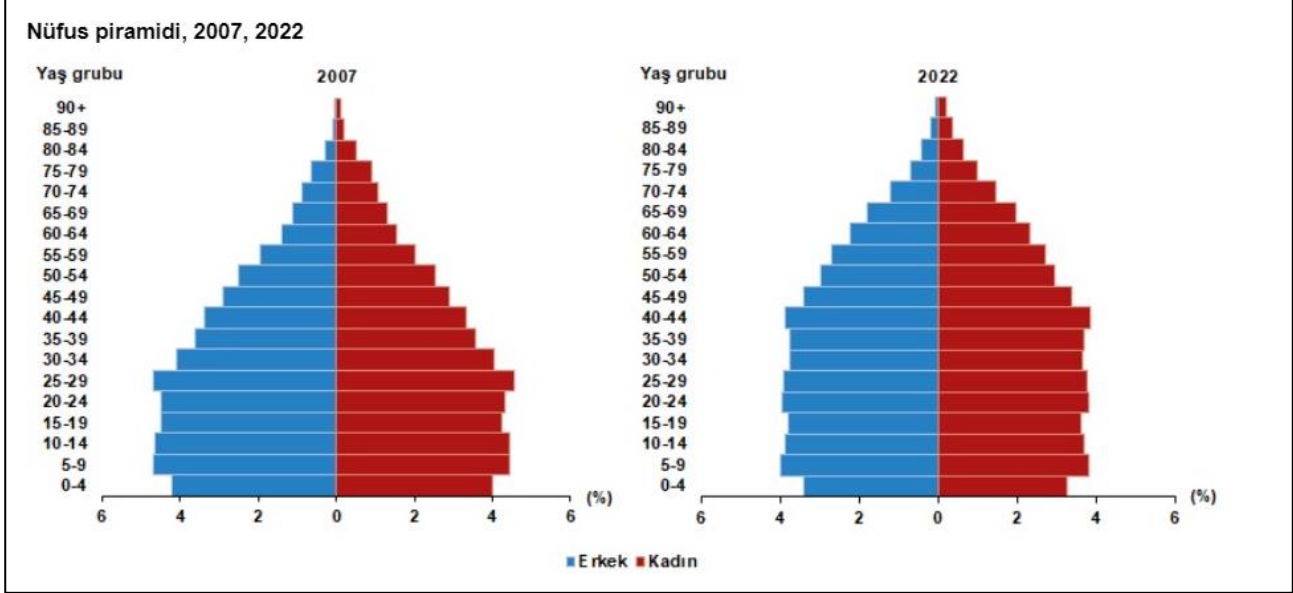


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



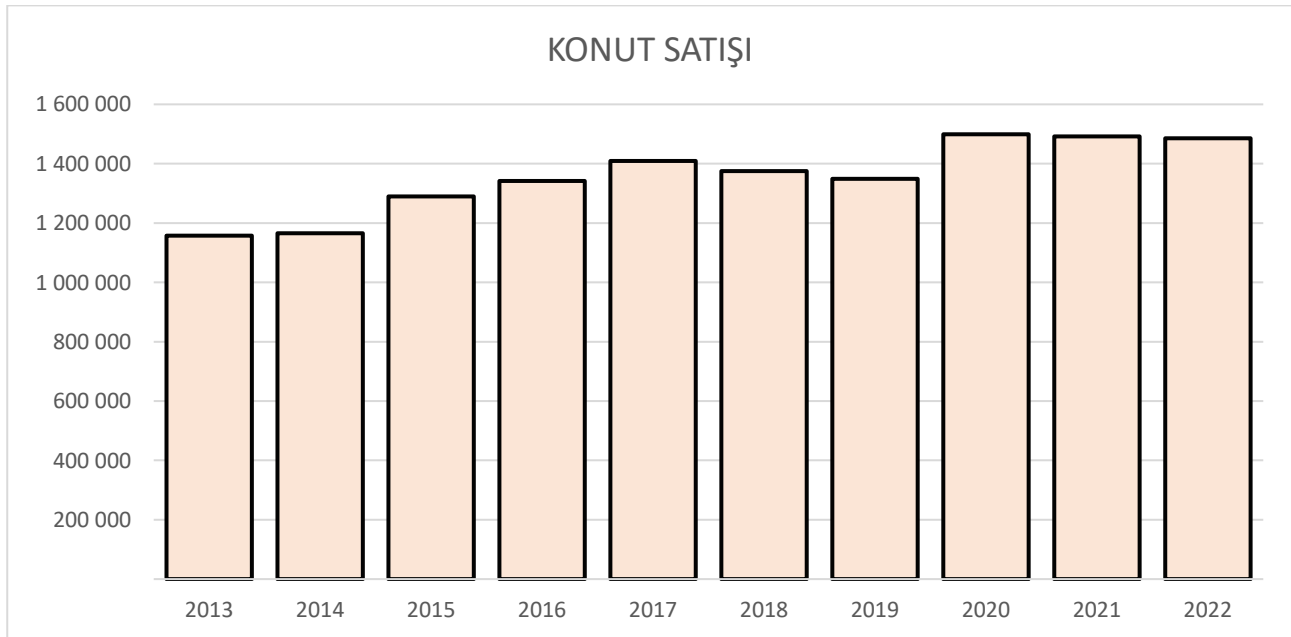
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



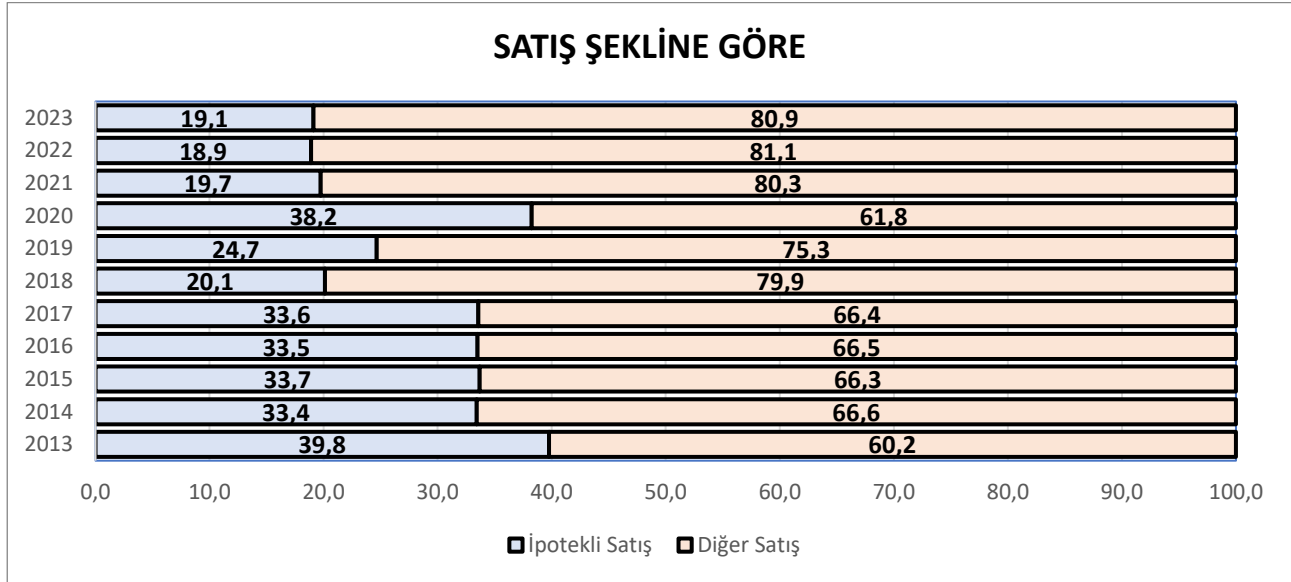
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

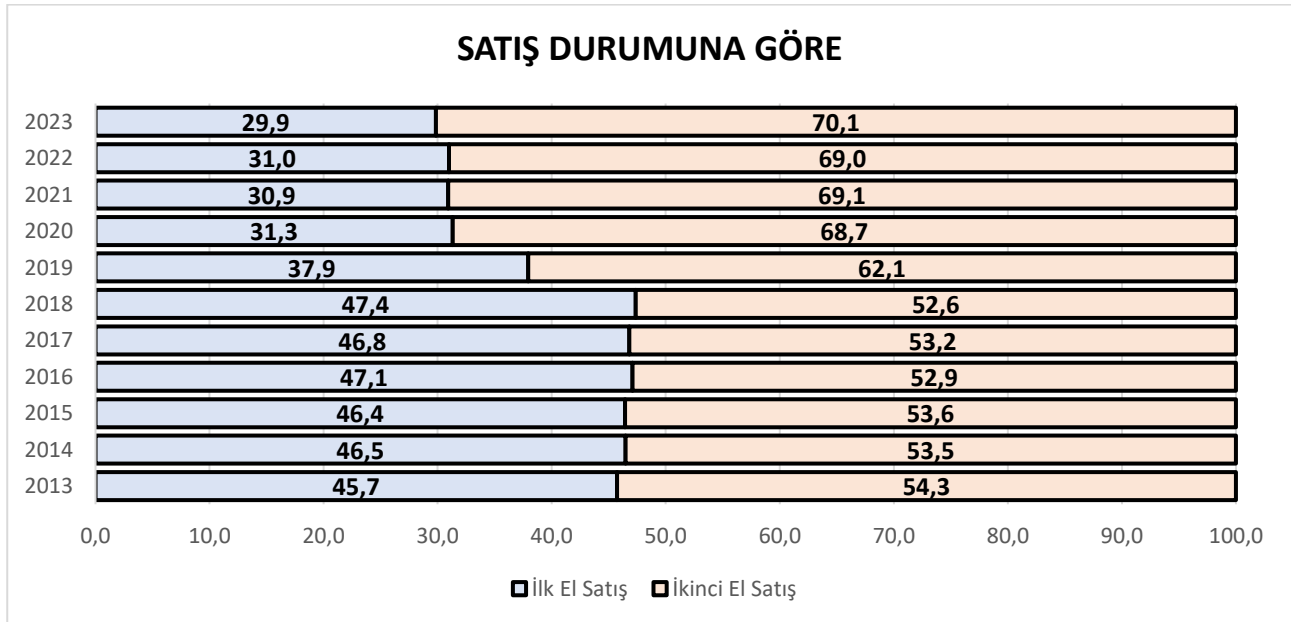
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

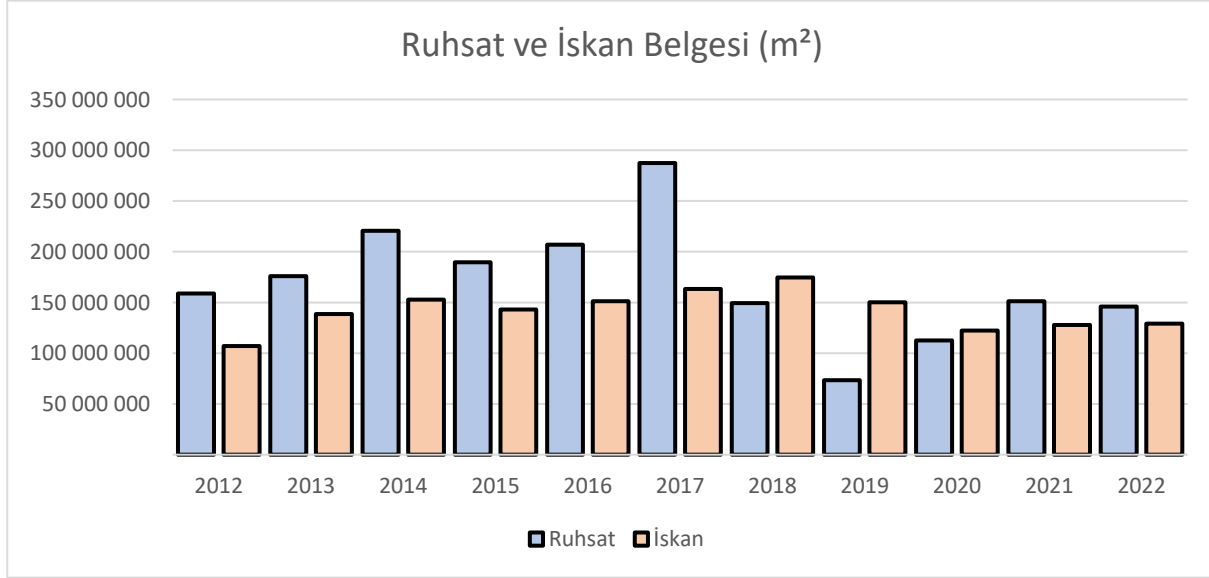


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



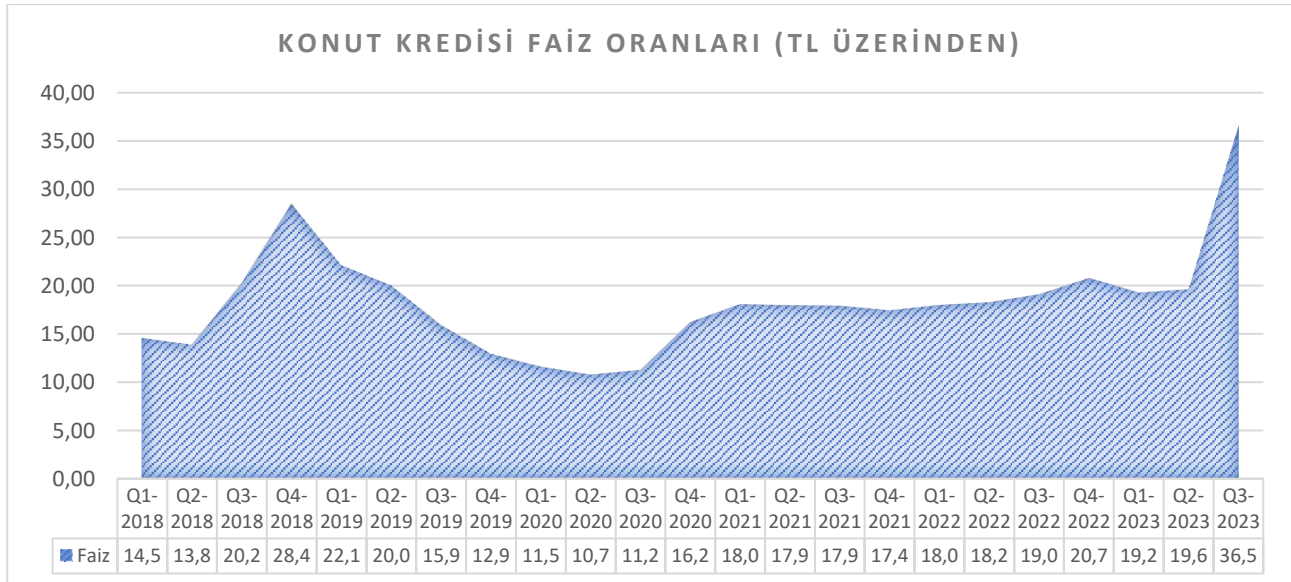
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



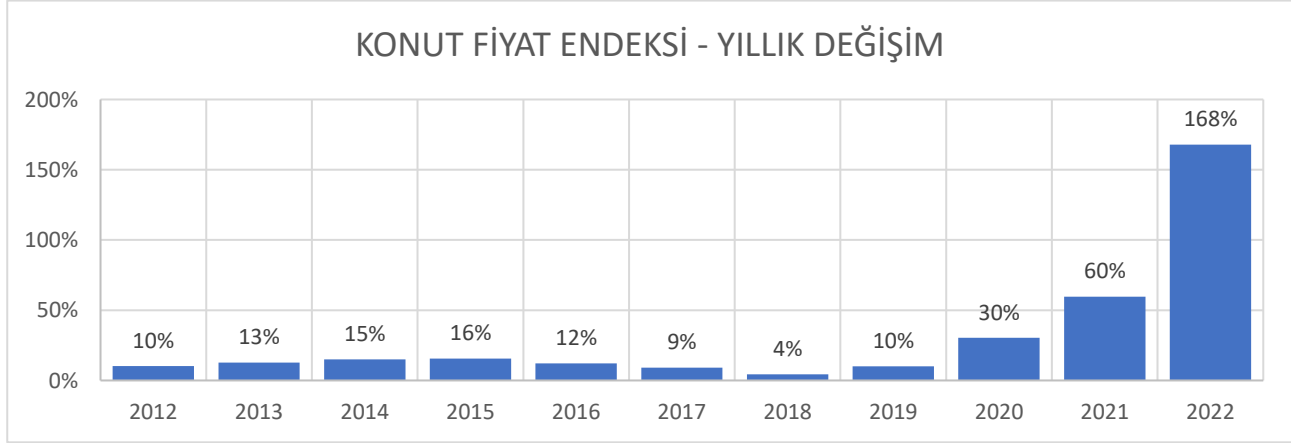
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara

Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesiyle birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Arnavutköy ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

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, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye 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, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine

bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam,

teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

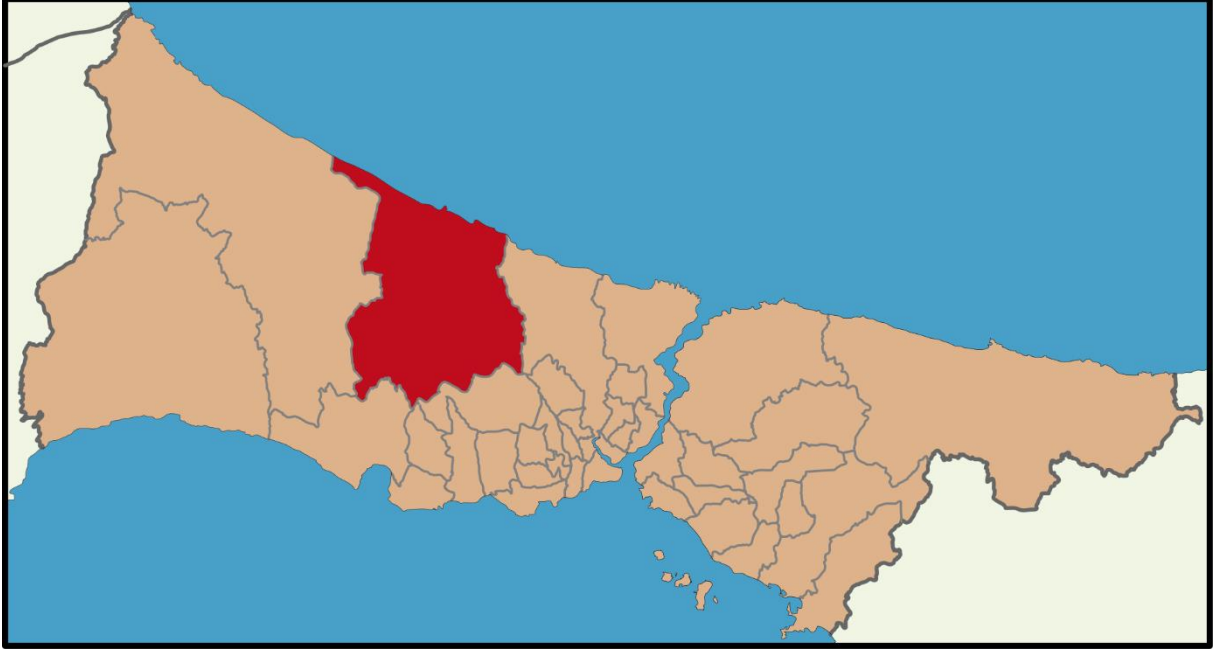
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Arnavutköy İlçesi

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bulunan bir ilçesidir.



Arnavutköy'ün yerleşim yeri olarak kurulduğu tarihi saptamak güç, ancak arşivlerden çıkan haritalardan bölgenin 1850'li ve 1890'lı yıllarda dahi (Arnaout Kevi) Arnavutköy ismiyle anıldığı, haritalarda da bu isimle yer aldığı bilinmektedir. Daha detaylı bilgilere ise 1920'li yıllardan itibaren ulaşılabilir.

Arnavutköy'ün yüzölçümü 453 km²'dir. Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Arnavutköy Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalmaktadır.

Arnavutköy ilçesine bağlı 38 mahalle bulunmaktadır. Ekonomik olarak 29 Ekim 2018 tarihinde ilçe sınırlarında açılan havalimanı ile bölge turistik ve ekonomik anlamda gelişme kaydetmiştir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 parsel, 135 ada 151 parsel, 139 ada 41 parsel, 139 ada 42 parsel, numaralı taşınmazlar Karahalil Çiftliği Mevkii’de yer almaktadır. Değerleme Konusu diğer parseller, 167/10, 157/30, 157/35, 148/6, 142/17, 143/18, 170/2 parselleridir.

Taşınmazlara Dursunköy Mahallesi’nden ulaşım tarifi; Dursunköy-Baklalı Caddesi üzerinde kuzeydoğu istikamette ilerlerken sağa Atatürk Caddesine dönlür. Atatürk Caddesi üzerinde 3 km yola cephesi bulunan 101 ada 5 parsel yolun sol tarafında yer almaktadır. 103 ada 2 parsel ve 102 ada 1 parsel yolun sağ tarafında yer almaktadır. 135 ada 148 parsel, 135 ada 151 parsel, 139 ada 41 parsel ve 139 ada 42 parsel ise yola cepheli parsellerin doğusunda yer almaktadır. Atatürk Caddesi üzerinde 3 km ileride yolun sol tarafında konumlu olan 101 ada 1 parsel yola cepheli değildir ve yola 700 m mesafededir. 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel numaralı taşınmazların ise yola cepheleri bulunmamakta olup yola yaklaşık 1,5 km mesafede, Atatürk Caddesi’nin sağ tarafında yer almaktadırlar.



Taşınmazların bulunduğu bölge tarımsal faaliyet bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge İstanbul kentinin gelişmekte olan yerleşim

alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde boş durumda olan imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmazlara yakın mesafede; Kuzey Marmara Otoyolu Hadımköy Bağlantısı bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

101 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	81280175
Sokağı	-
Mevkii	Karahalil Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	101
Parsel No	1
Yüzölçümü	41.700,77 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/2
Cilt / Sayfa No	11/1087
Tarih / Yevmiye No	07.06.2018/14832
Edinme Sebebi	Satış

101 ADA 5 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	19005085
Sokağı	-
Mevkii	Karahalil Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	101
Parsel No	5
Yüzölçümü	1.077.257,15 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	140283/433540
Cilt / Sayfa No	3/295
Tarih / Yevmiye No	07.06.2018/14832
Edinme Sebebi	Satış

102 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	18862736
Sokağı	-
Mevkii	Karahalil Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	102
Parsel No	1
Yüzölçümü	232.850,07 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	206523/466000
Cilt / Sayfa No	3/296
Tarih / Yevmiye No	07.06.2018/14832
Edinme Sebebi	Satış

103 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	18858701
Sokağı	-
Mevkii	Karahalil Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	103
Parsel No	2
Yüzölçümü	330.328,87 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	296331/666592
Cilt / Sayfa No	20/1954
Tarih / Yevmiye No	07.06.2018/14832
Edinme Sebebi	Satış

135 ADA 148 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	105245334
Sokağı	-
Mevkii	Karahalil Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	135
Parsel No	148
Yüzölçümü	140.721,97 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	82382/203013
Cilt / Sayfa No	4/298
Tarih / Yevmiye No	29.03.2019/6600
Edinme Sebebi	İmar

135 ADA 151 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	105245335
Sokağı	-
Mevkii	Karahalil Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	135
Parsel No	151
Yüzölçümü	1.231,00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	134001/364400
Cilt / Sayfa No	8/735
Tarih / Yevmiye No	29.03.2019/6600
Edinme Sebebi	İmar

139 ADA 41 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	105245337
Sokağı	-
Mevkii	Karahalil Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	139
Parsel No	41
Yüzölçümü	479.870,67m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1611773693/3941802120
Cilt / Sayfa No	37/3655
Tarih / Yevmiye No	29.03.2019/6600
Edinme Sebebi	İmar

139 ADA 42 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	101586704
Sokağı	-
Mevkii	Karahalil Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	139
Parsel No	42
Yüzölçümü	144,00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Pilon Yeri
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	841100923065/2058444605532
Cilt / Sayfa No	37/3656
Tarih / Yevmiye No	11.09.2018/21962
Edinme Sebebi	İfraz İşlemi

142 ADA 17 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	126556360
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	142
Parsel No	17
Yüzölçümü	2.592,68 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/2
Cilt / Sayfa No	45/4373
Tarih / Yevmiye No	30.12.2022/57599
Edinme Sebebi	İmar

143 ADA 18 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	126556364
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	143
Parsel No	18
Yüzölçümü	10.028,28 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/2
Cilt / Sayfa No	45/4377
Tarih / Yevmiye No	30.12.2022/57599
Edinme Sebebi	İmar

148 ADA 6 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	126556380
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	148
Parsel No	6
Yüzölçümü	6.693,82 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/2
Cilt / Sayfa No	45/4393
Tarih / Yevmiye No	30.12.2022/57599
Edinme Sebebi	İmar

157 ADA 30 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	126556412
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	157
Parsel No	30
Yüzölçümü	6.084,20 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/2
Cilt / Sayfa No	45/4425
Tarih / Yevmiye No	30.12.2022/57599
Edinme Sebebi	İmar

157 ADA 35 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	126556415
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	157
Parsel No	35
Yüzölçümü	6.759,26 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/2
Cilt / Sayfa No	45/4428
Tarih / Yevmiye No	30.12.2022/57599
Edinme Sebebi	İmar

167 ADA 10 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	126556449
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	167
Parsel No	10
Yüzölçümü	6.876,00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/2
Cilt / Sayfa No	46/4464
Tarih / Yevmiye No	30.12.2022/57599
Edinme Sebebi	İmar

170 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Mahallesi	Dursunköy
Zemin No	126556460
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	170
Parsel No	2
Yüzölçümü	5.998,10 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/2
Cilt / Sayfa No	46/4474
Tarih / Yevmiye No	30.12.2022/57599
Edinme Sebebi	İmar

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan takyidatlar

101 ada 1 parsel

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (T: 14/07/2020, Y: 15247)

Beyan: GAZİOSMANPAŞA 1. ASLİYE HUKUK Mahkemesinin 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 15/10/2018, Y: 25049)

101 ada 5 parsel

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (T: 14/07/2020, Y: 15247)

Beyan: İstanbul 15. Sulh Hukuk Mahkemesinin 06/01/2023 tarih 2022/2346 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (T: 09/01/2023, Y: 894)

Beyan: Diğer (Konusu: NEZOR YILMAZ IN VERASET VE İNTİKAL VERGİLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR)
Tarih: E.313928 Sayı: 19/11/2020 (23/11/2020 - 32252)

Beyan: Diğer (Konusu: -ilişik kesme hk. hakkı alçep) Tarih: -10/12/2021 Sayı:1096789 (13/12/2021 - 46302)

Beyan: Diğer (Konusu: -Muris Talip MANZAK a ait Vergi İlişkisi) Tarih:-10.07.2023 Sayı: -722530 (13/07/2023 – 29153)

Beyan: Diğer (Konusu: -Muris Saime ERDOĞAN ın Veraset ve İntikal Vergi İlişkisi) Tarih: -03.05.2023 Sayı: -492547 (12/05/2023 - 20157)

Beyan: Diğer (Konusu: İBRAHİM HAKKI MANZAK IN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.07/04/2021) Tarih:
- Sayı: - (12/04/2021 - 13514)

Beyan: Diğer (Konusu: TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDLÜĞÜNÜN 31/01/2017 TARİH 126400
SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HİSSEHATASI BULUNAN TAŞINMAZLARDANDIR.) Tarih: - Sayı:
- (04/01/2018 - 223)

Diğer hissedarların hisseleri üzerinde muhtelif tür ve sayıda takyidat mevcuttur. Ekte TAKBİS belgesi mevcuttur.

102 ada 1 parsel

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (T: 14/07/2020, Y: 15247)

Beyan: GAZİOSMANPAŞA 1. ASLİYE HUKUK Mahkemesinin 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı
Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 15/10/2018, Y: 25049)

Diğer hissedarların hisseleri üzerinde muhtelif tür ve sayıda takyidat mevcuttur. Ekte TAKBİS belgesi mevcuttur.

103 ada 2 parsel

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (T: 14/07/2020, Y: 15247)

Beyan: GAZİOSMANPAŞA 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı
Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 15/10/2018, Y: 25049)

İrtifak M: TEK.LEHİNE İRTİFAK HAKKI. (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİKKURUMU (TEK)
VKN:8790304314 (T: 30/09/1965, Y: 484)

Beyan: Arnavutköy Kadastro Müdürlüğünün 17/11/2022 tarih 6893222 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı
dosyasında davalıdır. (T: 29/11/2022, Y: 51641)

Diğer hissedarların hisseleri üzerinde muhtelif tür ve sayıda takyidat mevcuttur. Ekte TAKBİS belgesi mevcuttur.

135 ada 148 parsel

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (T: 14/07/2020, Y: 15247)

İrtifak: M: TEK.LEHİNE İRTİFAK HAKKI. (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİKKURUMU (TEK)
VKN:8790304314 (T: 30/09/1965, Y: 484)

Diğer hissedarların hisseleri üzerinde muhtelif tür ve sayıda takyidat mevcuttur. Ekte TAKBİS belgesi mevcuttur.

135 ada 151 parsel

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (T: 14/07/2020, Y: 15247)

Beyan: Diğer (Konusu: GÜLHANIM ŞENEL İN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 07/11/2019 Sayı: E.950583 (08/11/2019 - 24495)

Beyan: Diğer (Konusu: HÜSEYİN ALTINDAĞ HİS İLİŞİK KESME HK.)Tarih: RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 01/10/2021 T. 784194 S.Y. Sayı: - (01/10/2021 - 34390)

Beyan: Diğer (Konusu: ŞADİ ORMAN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -

Beyan: ARNAVUTKÖY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/11/2022 tarih 6893222 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (29/11/2022 - 51641)

Diğer hissedarların hisseleri üzerinde muhtelif tür ve sayıda takyidat mevcuttur. Ekte TAKBİS belgesi mevcuttur.

139 ada 41 parsel

Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (T: 14/07/2020, Y: 15247)

Beyan: Diğer (Konusu: Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğünün 13/11/2020 Tarih 403234 Sayılı Yazısı İle 23/03/1989 Tarih 649 Sayılı yazısına İstinaden Konulan 31/ B Şerhi Nedeniyle Arnavutköy İlçesi Dursunköy Mahallesi 139 Ada 41 parsel Sayılı Taşınmaz Üzerinde İrtifak Hakkı kamulaştırması Ve 139 Ada 42 Parsel Sayılı Taşınmaz üzerinde İse İlgili Kurum Lehine Mülkiyet (Direkteri) Kamulaştırması Yapılması Gerektiği belirtilmiştir.) Tarih: 13/11/2020 Sayı: 403234 (T: 13711/202, Y: 31343)

Beyan: Diğer (Konusu: TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 31/01/2017 TARİH 126400 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HİSSEHATASI BULUNAN TAŞINMAZLARDANDIR) Tarih: - Sayı: - (04/01/2018 - 223)

Beyan: Diğer (Konusu: NUFER YALÇINKAYA HİS İLİŞİK KESME HK)Tarih: - Sayı: - (07/07/2021 - 24015)

Beyan: Diğer (Konusu: İlişik kesme hakkında Veli ÖZTÜRK hissesi.) Tarih: - Sayı: - (03/01/2022 – 161)

Beyan: GAZİ OSMANPAŞA 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (15/10/2018-25049)

Diğer hissedarların hisseleri üzerinde muhtelif tür ve sayıda takyidat mevcuttur. Ekte TAKBİS belgesi mevcuttur.

139 ada 42 parsel

Beyan: GAZİOSMANPAŞA 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ' nin 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (15/10/2018-25049)

Beyan: Diğer (Konusu: Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 13/11/2020 Tarih 403234 Sayılı Yazısı İle 23/03/1989 Tarih 649 Sayılı yazısına İstinaden Konulan 31/ B Şerhi Nedeniyle Arnavutköy İlçesi Dursunköy Mahallesi 139 Ada 41 parsel Sayılı Taşınmaz Üzerinde İrtifak Hakkı kamulaştırması Ve 139 Ada 42 Parsel Sayılı Taşınmaz üzerinde İse İlgili Kurum Lehine Mülkiyet (Direkteri) Kamulaştırması Yapılması Gerektiği belirtilmiştir.) Tarih: 13/11/2020 Sayı: 403234 (T: 13711/202, Y: 31343)

Beyan: Diğer (Konusu: TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 31/01/2017 TARİH 126400 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HİSSEHATASI BULUNAN TAŞINMAZLARDANDIR) Tarih: - Sayı: - (04/01/2018 - 223)

Beyan: Diğer (Konusu: NUFER YALÇINKAYA HİS İLŞİK KESME HK) Tarih: - Sayı: - (07/07/2021 - 24015)

Beyan: Diğer (Konusu: İlişik kesme hakkında Veli ÖZTÜRK hissesi.) Tarih: - Sayı: - (03/01/2022 - 161)

İrtifak: teaş genel müdürlüğü lehine 34664 m2 alan üzerine daimi irtifak hakkı (12/10/2010 - 10487)

142 ada 17 parsel ve 143 ada 18 parsel

-Beyan: Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nün 17/11/2022 tarih 6893222 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 29/11/2022, Y: 51641)

-İrtifak: M: Etibank Genel Müdürlüğü Lehine 29869 M² Mahalde ilamda Yazılı Şartlarda İrtifak Hakkı (T: 30/09/1965, Y: 484)

-Beyan: GAZİOSMANPAŞA 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 15/10/2018, Y: 25049)

148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel ve 170 ada 2 parsel

-Beyan: GAZİOSMANPAŞA 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 15/10/2018, Y: 25049)

167 ada 10 parsel

-Beyan: Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nün 17/11/2022 tarih 6893222 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 29/11/2022, Y: 51641)

-Beyan: GAZİOSMANPAŞA 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 15/10/2018, Y: 25049)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Dursunköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan taşınmazlar 1/1000 Ölçekli UİP Plan sınırında kalmakta olup;

101 ada 1 parsel; 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul ili, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, ‘**Yol, Konut + Gelişme Alanı, Konut + Ticaret Alanı**’ sınırlarında kalmakta olup, imar fonksiyonuna göre; Emsal=0,50, 1,20, 0,50, $Y_{en\check{c}ok}= Z+3$ Kat, Z+5 Kat ve Z+4 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

101 ada 5 parsel; 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul ili, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı. ‘**Park, Su Yüzeyi, Yol Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Konut + Gelişme Alanı, Özel Eğitim Alanı**’ sınırlarında kalmakta olup, imar fonksiyonuna göre; Emsal=1,50, 1,50, 1,50, 0,50, 1,20, 0,75, $Y_{en\check{c}ok}= Z+3$ Kat, Z+3 Kat, Z+3 Kat, Z+5 Kat. Z+1 Kat ve Z+3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

102 ada 1 parsel ve 103 ada 2 parsel; 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul ili, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ‘**Park, Su Yüzeyi, Yol Alanı**’ Sınırlarında Kalmaktadır.

135 ada 148 parsel ve 135 ada 151 parsel; 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul ili, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ‘**Park Alanı**’ sınırlarında kalmaktadır.

139 ada 41 parsel; 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul ili, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ‘**Park, Su Yüzeyi, Yol Alanı**’ sınırlarında kalmaktadır.

139 ada 42 parsel; 30.06.2022 tasdik tarihli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ‘**Teknik Altyapı Alanı**’ sınırlarında kalmakta olup, Emsal=1,00, $Y_{en\check{c}ok}= 9,50$ m yapılaşma koşullarına sahiptir.

142 ada 17 parsel; 30.06.2022 tasdik tarihli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ‘**Bakım ve Akaryakıt İstasyonları Alanı**’ sınırlarında kalmakta olup, Emsal=0,25, $Y_{en\check{c}ok}= 6,50$ m yapılaşma koşullarına sahiptir.

143 ada 18 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel; 30.06.2022 tasdik tarihli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ‘**Özel Eğitim Alanı**’ sınırlarında kalmakta olup, imar fonksiyonuna göre; Emsal=1,00, $Y_{en\check{c}ok}= Z+2$ Kat, Z+3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

148 ada 6 parsel, 170 ada 2 parsel: 30.06.2022 tasdik tarihli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı '**Özel Sağlık Tesis Alanı**' sınırlarında kalmakta olup, **Emsal=1,00, Y_{ençok}= Z+4 Kat** yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

101 ada 1 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 41.700,77 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

101 ada 5 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 1.077.257,15 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

102 ada 1 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 232.850,07 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

103 ada 2 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 330.328,87 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

135 ada 148 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 140.721,97 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

135 ada 151 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 1.231,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

139 ada 41 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan tarla nitelikli taşınmaz 479.870,67 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

139 ada 42 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan pilon yeri nitelikli taşınmaz 144,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

142 ada 17 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 2.592,68 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

143 ada 18 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 10.028,28 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

148 ada 6 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.693,82 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

157 ada 30 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.084,20 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

157 ada 35 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.759,26 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

167 ada 10 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.876,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

170 ada 2 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 5.998,10 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai unsur bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak son üç yıllık dönemde; 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel numaralı taşınmazların 1/2 hissesinin EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil işlemi bulunmaktadır. Son üç yıllık dönemde gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai unsur bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme gününde boş parsel durumunda olup, taşınmazlar için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme gününde boş imar parseli durumunda olup, taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme gününde boş imar parseli durumundadır. Taşınmazlar Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildirler.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen süre içinde değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 parsel, 135 ada 151 parsel, 139 ada 41 parsel numaralı taşınmazlar tapuda ‘TARLA’ nitelikli olmasına karşın 1/1000 UİP kapsamındadır. 139 ada 42 parsel tapuda ‘PİLON YERİ’ nitelikli olmasına karşın 1/1000 UİP kapsamındadır. 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 parsel, 157 ada 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar tapuda ‘ARSA’ nitelikli olup değerlendirme gününde rapora konu tüm taşınmazlar boş durumdadır.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu 15 adet taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsellerin enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: 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.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Pazar Değeri Yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık taşınmaz emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,

değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR ONURKENT TEMSİLCİLİĞİ 0 (530) 285 34 49	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 350 m ² yüzölçümlü tarla pazarlık paylı 1.150.000.000 ₺'den satılıktır.	1.150.000,00	350,00	3.285,74
2	AFFAN İNŞAAT 0 (532) 360 96 51	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 274 m ² yüzölçümlü tarla pazarlık paylı 950.000 ₺'den satılıktır.	950.000,00	274,00	3.467,15
3	AFFAN İNŞAAT 0 (532) 360 96 51	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 500 m ² yüzölçümlü tarla pazarlık paylı 1.750.000 ₺'den satılıktır.	1.750.000,00	500,00	3.500,00
4	İSTANBUL GAYRİMENKUL 0 (538) 230 91 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250 m ² yüzölçümlü tarla pazarlık paylı 970.000 ₺'den satılıktır.	970.000,00	250,00	3.880,00
5	AKAR İNŞAAT GAYRİMENKUL 0 (551) 106 10 65	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 695 m ² yüzölçümlü tarla pazarlık paylı 2.500.000 ₺'den satılıktır.	2.500.000,00	695,00	3.597,12

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR ONURKENT TEMSİLCİLİĞİ	AFFAN İNŞAAT	AFFAN İNŞAAT	İSTANBUL GAYRİMENKUL	AKAR İNŞAAT GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (530) 285 34 49	0 (532) 360 96 51	0 (532) 360 96 51	0 (538) 230 91 53	0 (551) 106 10 65
Satış Fiyatı (TL)	1.150.000,00	950.000,00	1.750.000,00	970.000,00	2.500.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	920.000,00	760.000,00	1.400.000,00	776.000,00	2.000.000,00
Yüzölçümü (m ²)	350,00	274	500,00	250,00	695,00
İmar Durumu	Lejant	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	-	-	-	-
	Hmax	-	-	-	-

Birim Fiyat (TL/m ²)	2.628,57	2.773,72	2.800,00	3.104,00	2.877,70
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-35%	-35%	-35%	-35%	-35%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	1.708,57	1.802,92	1.820,00	2.017,60	1.870,50
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	1.843,92				

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsalleri Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip taşınmazlar araştırılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.817.802.509,00 TL, Emlak Katılım GYO Hissesine düşen taşınmazların piyasa değeri 699.834.035,29 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar koşulları çerçevesinde proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.1.Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile net lejantlarının belli olmaması ve bölgede konut yapılaşması da olmaması nedenleri ile proje geliştirme yöntemi için yeterli bilgi bulunmamaktadır. Konut değerleri hakkında bilgi edinilememiştir.

6.4.2.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerlemeye konu taşınmazlar için proje geliştirme yöntemi uygulanmamış olması nedeni ile iskonto oranı tespit edilmemiştir.

6.4.3.Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar için proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihinde imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazların kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar koşulları çerçevesinde proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar koşulları çerçevesinde proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi ‘‘(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.’’ gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA ve TARLA vasıflı taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik ve UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile ‘‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’’ hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmazların değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri 1.817.802.509,00-TL tespit ve takdir edilmiştir.**

KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 1.999.582.759,90-TL'dir.

Emlak Konut GYO Hissesine Düşen Hisselerin Toplam Değeri: 699.834.035,29-TL

KDV Dahil Emlak Konut GYO Hissesine Düşen Hisselerin Toplam Değeri: 769.817.438,82-TL

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 15.12.2023: 1 USD = 28.9644 TL'dir*

**KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.*

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1: TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2: EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞER DETAYI TABLOSU
- ❖ EK-3: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-4: İMAR DURUM YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-5: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK 6: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-7: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ