



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 921

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 921
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 ve 151 parsel, 139 ada 41 ve 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 ve 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parselin güncel piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Seksen Üç(183) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	13
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	15
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	15
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.7	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	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.1	Pazar Yaklaşımı	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	34
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
6.5	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	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.7	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	34
6.8	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	34
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 921 / 30.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Dursunköy Mahallesi, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 ve 151 parsel, 139 ada 41 ve 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 ve 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel. Arnavutköy/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 ve 151 parsel, 139 ada 41 ve 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 ve 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmazlar boş arazidir. Taşınmazlar kısmen tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Taşınmazlar ile ilgili detaylı imar durum bilgisi raporun 3.5 başlığı altında verilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Toplam Piyasa Değeri</u>	3.243.603.880,00-TL
<u>KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri</u>	3.567.964.268,66-TL
<u>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Ait Toplam Piyasa Değeri</u>	1.229.307.000,00-TL
<u>KDV Dahil Toplam Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Ait Toplam Piyasa Değeri</u>	1.352.237.700,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ– SPK Lisans No: 406713 Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 30.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-921 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 ve 151 parsel, 139 ada 41 ve 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 ve 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parsel ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr __ www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B
Ataşehir/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 50,6
Telefon : 0216 579 15 15
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi'nde konumlu, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 ve 151 parsel, 139 ada 41 ve 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 ve 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parselin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

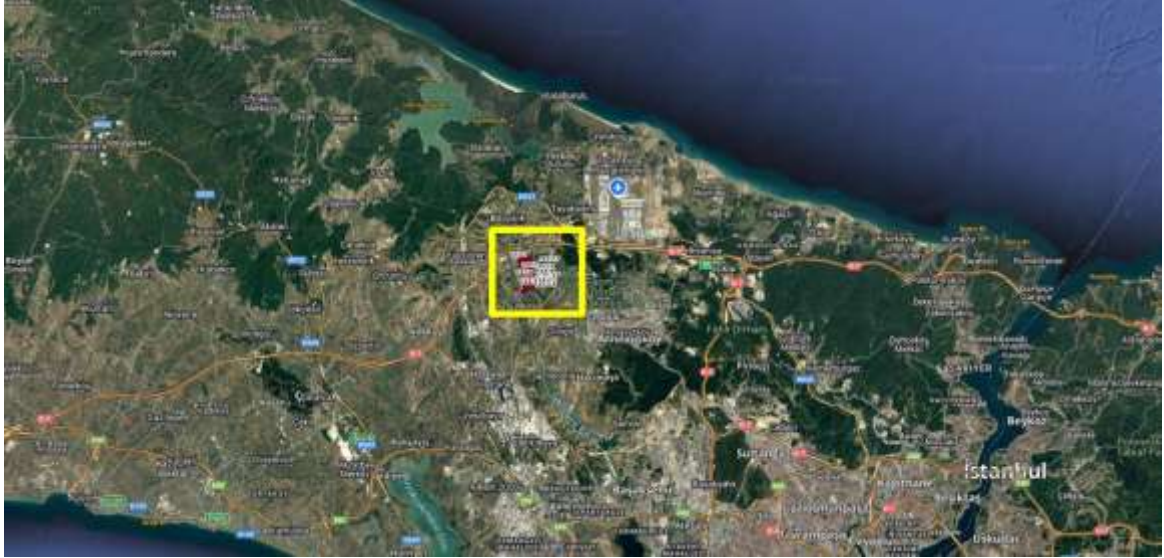
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye e-imzalı veya ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

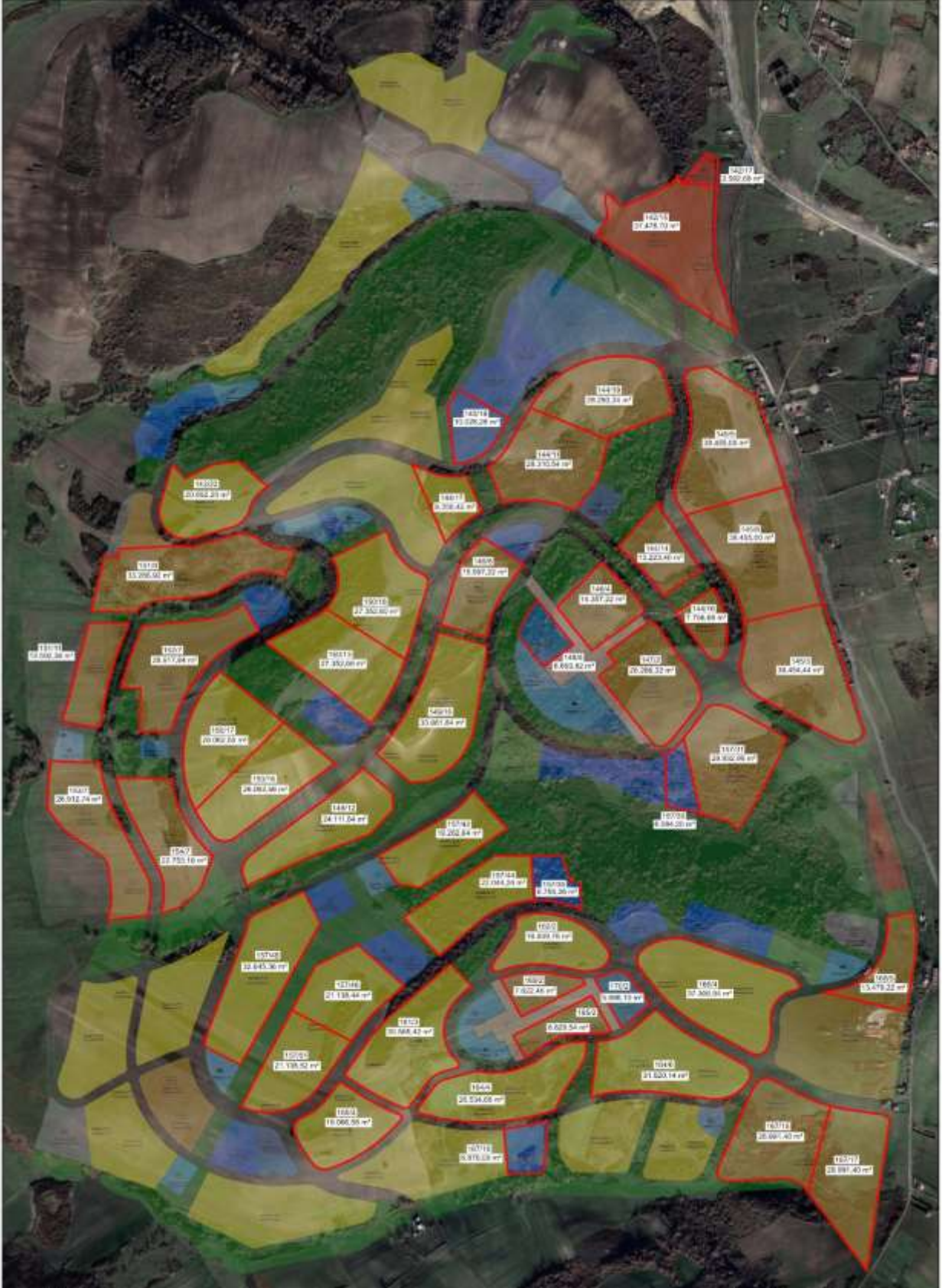
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Dursunköy Mahalle merkezinin kuzeydoğusunda konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Kuzey Marmara Yolu üzerinde batı istikametinde ilerlenirken sola Dursunköy Mahallesi'ne ayrılan Atatürk Caddesi üzerinden devam edilir, bu yolun sağında ve solunda konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım kadastro yolları üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmazların çevresi genellikle tarım arazisidir. Yer yer müstakil tarzda konut yapıları görülmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölge İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 7km. Arnavutköy ilçe merkezine yaklaşık 6km. Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 3km. mesafededir.



Koordinatlar: Enlem: 41.2269 – Boylam: 28.6337

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu										
Zemin ID	Zemin ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Hisse Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	81280175	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	101	1	41700,77	20850,39	Tarla	11/1087
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1/2)(07.06.2018-14832)(Satış) Malik: Türk Hava Yolları Anonim Ortaklığı(1/2)(05.04.2023-14313)(Tüzel Kişiliğin Unvan Değişikliği)										
2	19005085	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	101	5	1077257,15	348574,21	Arsa	3/295
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(140283/433540)(07.06.2018-14832)(Satış)										
3	1886736	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	102	1	232850,07	103195,05	Tarla	3/296
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(206523/466000)(07.06.2018-14832)(Satış)										
4	18858701	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	103	2	330328,87	146846,47	Tarla	20/1954
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(296331/666592)(7.06.2018-14832)(Satış)										
5	105245334	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	135	148	140721,97	57104,51	Tarla	4/298
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(82382/203013)(29.03.2019-6600)(İmar(TSM))										
6	105245335	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	135	151	1231,00	452,68	Tarla	8/735
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(134001/364400)(29.03.2019-6600)(İmar(TSM))										
7	105245337	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	139	41	479870,67	196215,56	Tarla	34/3655
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1611773693/3941802120)(29.03.2019-6600)(İmar(TSM))										
8	126556360	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	142	17	2592,68	1296,34	Arsa	45/4373
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1/2)(30.12.2022-5799)(İmar(TSM))										
9	101586704	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	139	42	144,00	58,84	Pilon Yeri	37/3656
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(841100923065/2058444605532)(11.09.2018-21962)(İmar(TSM))										
10	126556364	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	143	18	10028,28	5014,14	Arsa	45/4377
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1/2)(30.12.2022-5799)(İmar(TSM))										
11	126556380	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	148	6	6693,82	3346,91	Arsa	45/4393
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1/2)(30.12.2022-5799)(İmar(TSM))										
12	126556412	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	157	30	6084,20	3042,10	Arsa	45/4393
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1/2)(30.12.2022-5799)(İmar(TSM))										
13	126556415	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	157	35	6759,26	3379,63	Arsa	45/4428
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1/2)(30.12.2022-5799)(İmar(TSM))										
14	126556449	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	167	10	6876,00	3438,00	Arsa	46/4464
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1/2)(30.12.2022-5799)(İmar(TSM))										
15	126556460	İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	170	2	5998,10	2999,05	Arsa	46/4474
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1/2)(30.12.2022-5799)(İmar(TSM))										

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde ;

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 tarih2022/2346 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 VERGİİLİŞİĞİ 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

Taşınmazlar üzerinde bulunan beyan ve irtifak haklarının, herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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 MÜDLÜĞÜNÜN31/01/2017 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

101 ada 1 ve 5, 102 ada 1, 103 ada 2, 135 ada 148 ve 151, 139 ada 41 ve 42 parseller çok sayıda hissedara sahip olup farklı hissedarlar üzerinde çok sayıda kayıt bulunmaktadır. İlgili kayıtlar rapor ekinde sunulmuştur.

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)

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 İLŞİK KESME HK)Tarih: - Sayı: - (07/07/2021 - 24015)

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

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

Not: Değerleme konusu parseller üzerinde bulunan takyidatlar Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufuna engel olmayıp diğer maliklere aittir. Ayrıca diğer maliklere ait şerhler rapor ekinde takyidatlar kısmında belirtilmiştir.

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 ile 23/03/1989 Tarih 649 Sayılı yazısına istinaden 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 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)

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 VERSAET 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.

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)

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan;

135 ada 151 parsel; 29.03.2019 tarih 6600 yevmiye ile İmar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

139 ada 141 parsel; 29.03.2019 tarih 6600 yevmiye ile İmar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

139 ada 142 parsel; 11.09.2018 tarih 21962 yevmiye ile İmar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

101 ada 5 parsel; 07.06.2018 tarih 14832 yevmiye ile satış işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

101 ada 1 parsel; 07.06.2018 tarih 14832 yevmiye ile satış işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

102 ada 1 parsel; 07.06.2018 tarih 14832 yevmiye ile satış işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

103 ada 2 parsel; 07.06.2018 tarih 14832 yevmiye ile satış işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

135 ada 148 parsel; 29.03.2019 tarih 6600 yevmiye ile imar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

142 ada 17 parsel; 30.12.2022 tarih 57599 yevmiye ile imar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

143 ada 18 parsel; 30.12.2022 tarih 57599 yevmiye ile imar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

148 ada 6 parsel; 30.12.2022 tarih 57599 yevmiye ile imar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

157 ada 30 parsel; 30.12.2022 tarih 57599 yevmiye ile imar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

157 ada 35 parsel; 30.12.2022 tarih 57599 yevmiye ile imar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

167 ada 10 parsel; 30.12.2022 tarih 57599 yevmiye ile imar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

170 ada 2 parsel; 30.12.2022 tarih 57599 yevmiye ile imar işlemi sonrasında Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyeti geçmiştir.

İmar durumları ile ilgili askı süreci tamamlanmış ve imar durumları belirlenmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Arnavutköy Belediyesi İmar servisi bölümünde yapılan inelemlerde konu parsellere ait herhangi bir imar planının bulunmadığını beyan etmişlerdir. Müşteri tarafından onaylı alınan imar planı belgesine göre de herhangi bir imar planının olmadığı belirtilmiştir. Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 22.03.2021 tarihinde onaylanan İstanbul İli Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmakta olup bakanlığa ait E-Plan sistemi üzerinden konu parsellere ait imar durumları incelenmiştir. Yapılan incelemede güncel imar durum bilgileri öğrenilmiş olup yapılaşma şartlarına ait detaylı bilgi aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: İSTANBUL İLİ YENİŞEHİR (AVRUPA YAKASI) REZERV YAPI ALANI (KANAL İSTANBUL PROJESİ) 2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

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, 'Kısmen Konut Alanı, Kısmen Konut + Ticaret Alanı, Kısmen Yol Alanı sınırlarında kalmakta olup, imar fonksiyonuna göre; Emsal=0,50 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. 'Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Konut Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Teknik Altyapı Alanı' sınırlarında kalmakta olup, imar fonksiyonuna göre; Emsal=0,50 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 'Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı' Sınırlarında Kalmaktadır.

135 ada 151 ve 148 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 'Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Yol Alanı, Kısmen 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 Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Yol Alanı, Kısmen Park Alanı sınırlarında kalmaktadır.

139 ada 42 parsel; 30.06.2022 tasdik tarihli Dursunköy Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teknik Alt Yapı Alanı (Pilon Yeri) sınırlarında kalmakta olup 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, Yençok= 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, Yençok= Z+4 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm(m2)	Fonksiyon	Emsal
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	101	5	1.077.257,15	Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Kısmen Konut Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Teknik Altyapı Alanı	0,50
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	102	1	232.850,07	Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı	
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	103	2	330.328,87	Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Yol Alanı, Kısmen Park Alanı	
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	101	1	41.700,77	Kısmen Ticaret+Konut, Kısmen Konut, Kısmen Yol Alanı,	0,50
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	139	42	144,00	Teknik Alt Yapı Alanı (Pilon Yeri)	-
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	135	148	140.721,92	Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Yol Alanı, Kısmen Park Alanı	-
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	135	151	1.231,00	Park Alanı	-
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	139	41	479.870,67	Kısmen Su Yüzeyi Alanı, Kısmen Yol Alanı, Kısmen Park Alanı	-
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	142	17	2.592,68	Bakım ve Akaryakıt İstasyonları Alanı	0,25
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	143	18	10.028,28	Özel Eğitim Tesis Alanı	1,00
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	157	30	6.084,20	Özel Eğitim Tesis Alanı	1,00
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	157	35	6.759,26	Özel Eğitim Tesis Alanı	1,00
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	167	10	6.876,00	Özel Eğitim Tesis Alanı	1,00
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	148	6	6.693,82	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,00
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	170	2	5.998,10	Özel Sağlık Tesis Alanı	1,00

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parseller ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması, tapu bilgileri verilen parseller için yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. 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'un iklimi, 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. 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. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

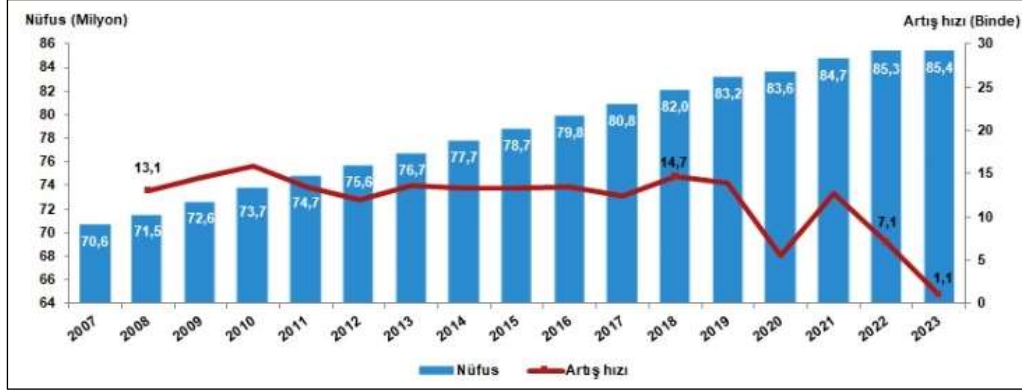
Arnavutköy'ün yerleşim yeri olarak kurulduğu tarihi saptamak güç, ancak arşivlerden çıkan haritalardan bölgenin 1850'li ve 1890'lı yıllarda dahi (Arnaout Kevi) Arnavutköy ismiyle anıldığı, haritalarda da bu isimle yer aldığı bilinmektedir. Daha detaylı bilgilere ise 1920'li yıllardan itibaren ulaşılabilmektedir. Arnavutköy, mübadeleden (yaşayan halkların değişimi) önce yaklaşık 180 haneden oluşan Rum köylülerin yaşadığı ve şimdilerde "Eski Köy", "Köy içi", "Aşağı Köy" gibi değişik adlarla anılan bir bölgede yer alıyordu. 1923 Lozan Anlaşması çerçevesinde; Yunanistan ve Türkiye arasında yaşayan halkların değişimi "mübadele" protokolünün imza altına alınmasıyla birlikte karşılıklı göçler başlamıştır. Halkların karşılıklı değişimini öngören Protokol gereği bu bölgede yaşayan Rum Köylüler Yunanistan'a, Yunanistan Drama (il) bölgesinde yaşayan Türkler ise bu bölgeye yerleştirilmişlerdir.

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, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

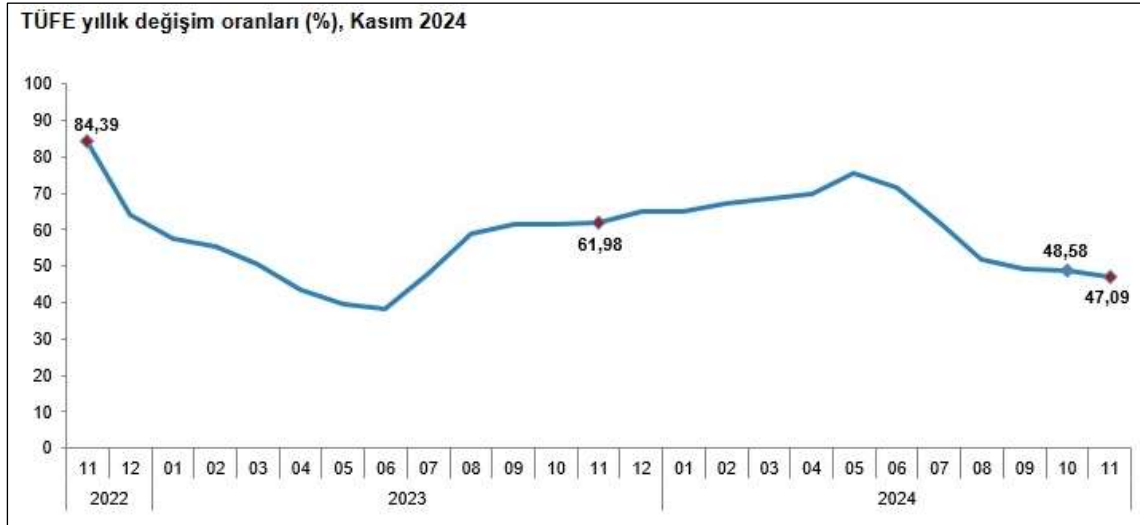
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



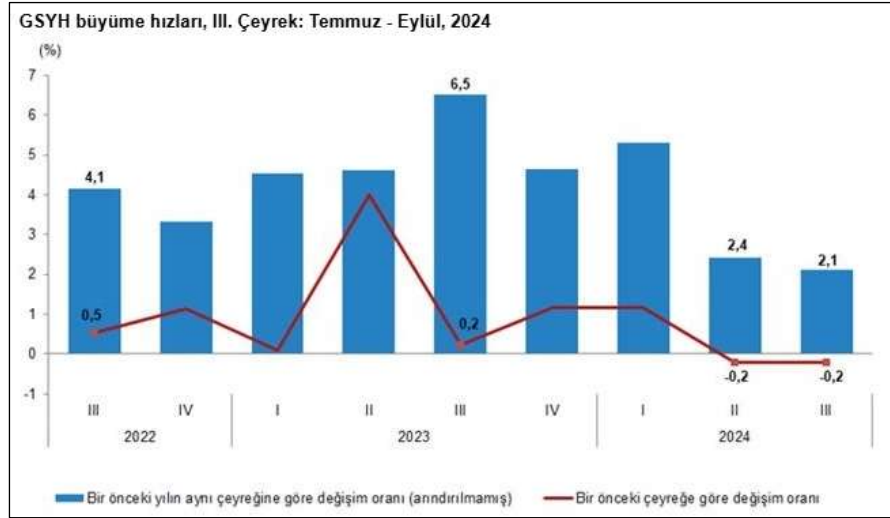
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

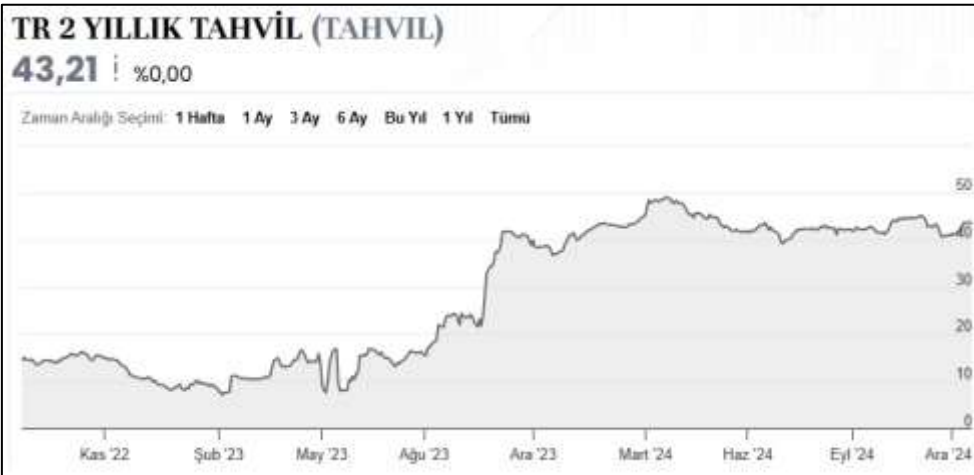
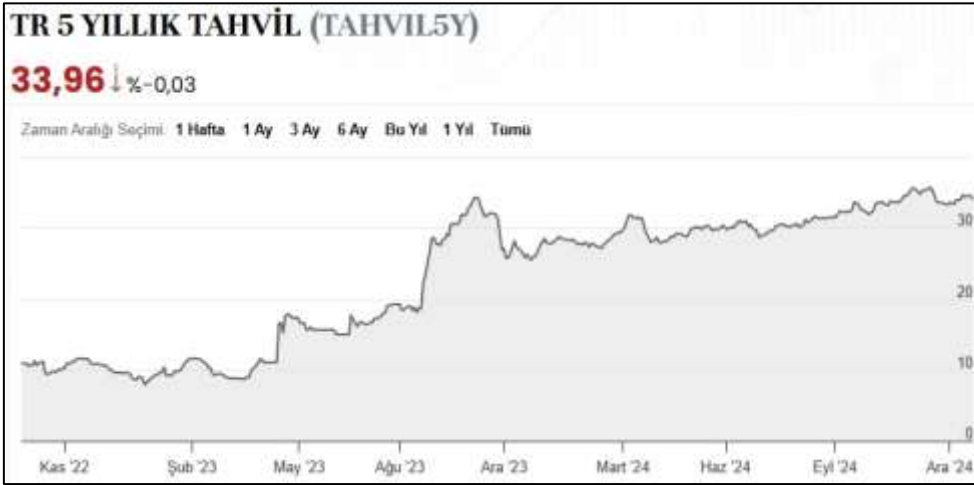
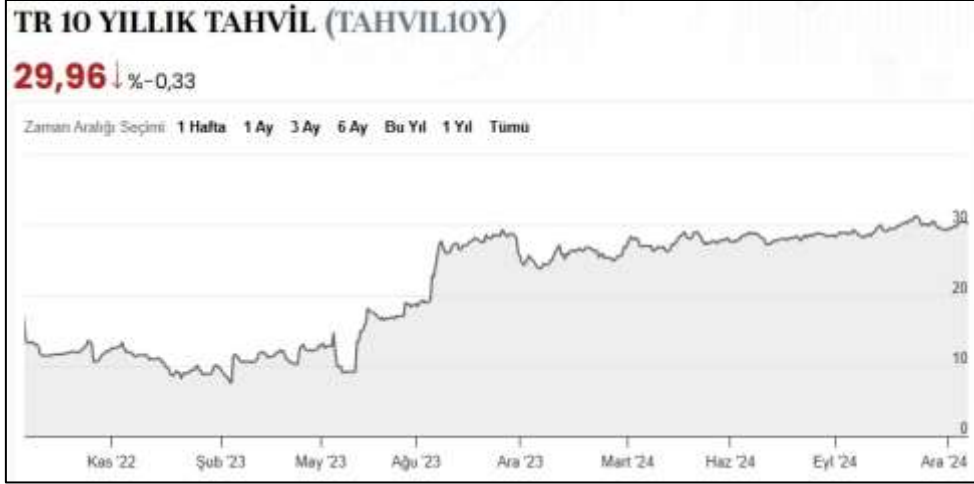


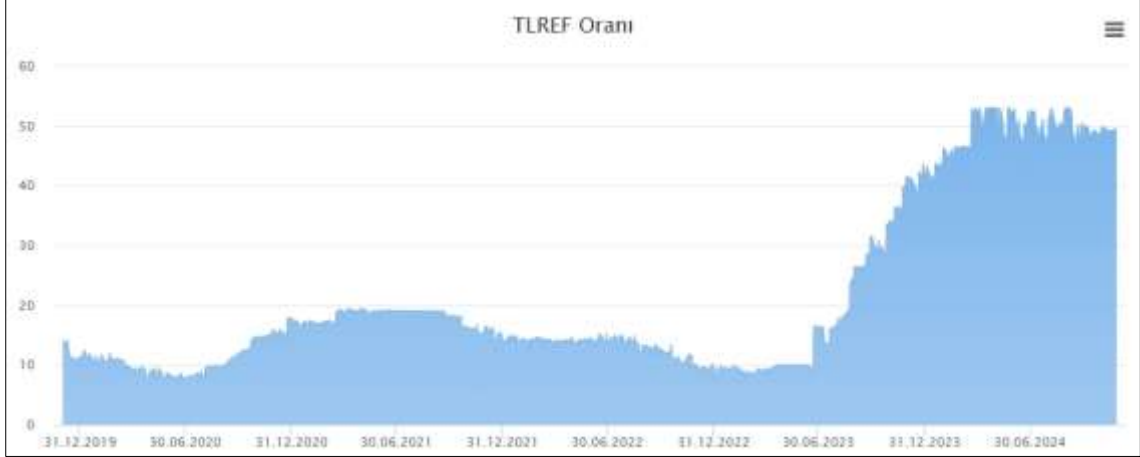
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 764 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ⁽¹⁾	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II ⁽¹⁾	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III ⁽¹⁾	11 893 252	357 989	243,4	2,1

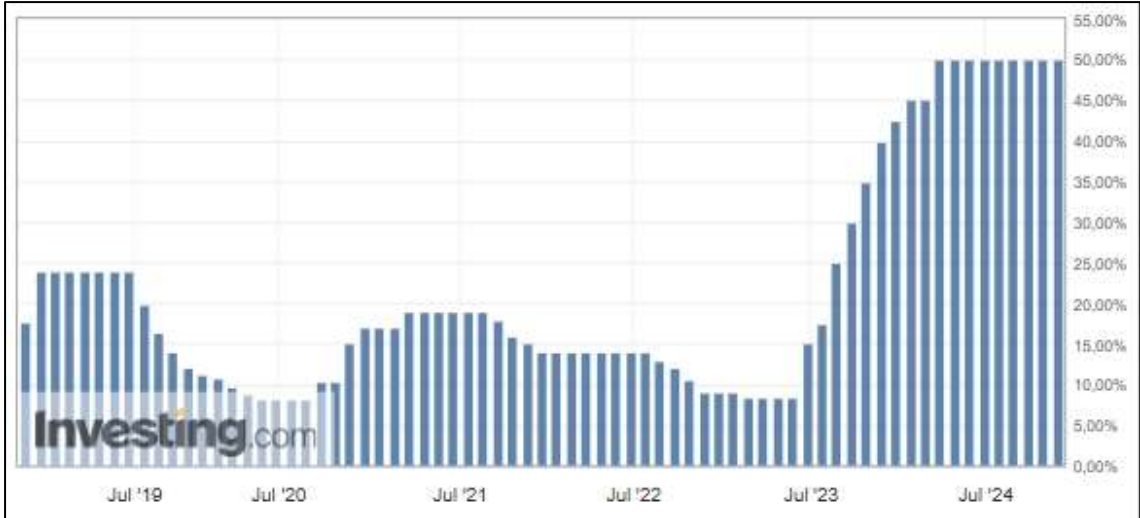
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)



Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

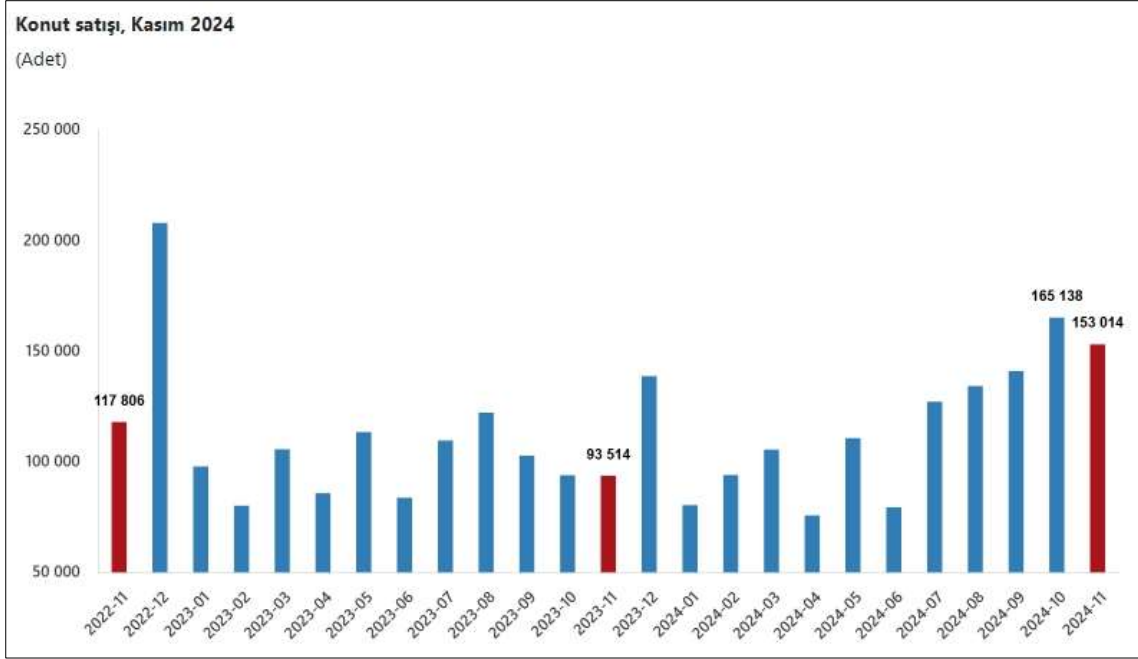
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TÜİK)

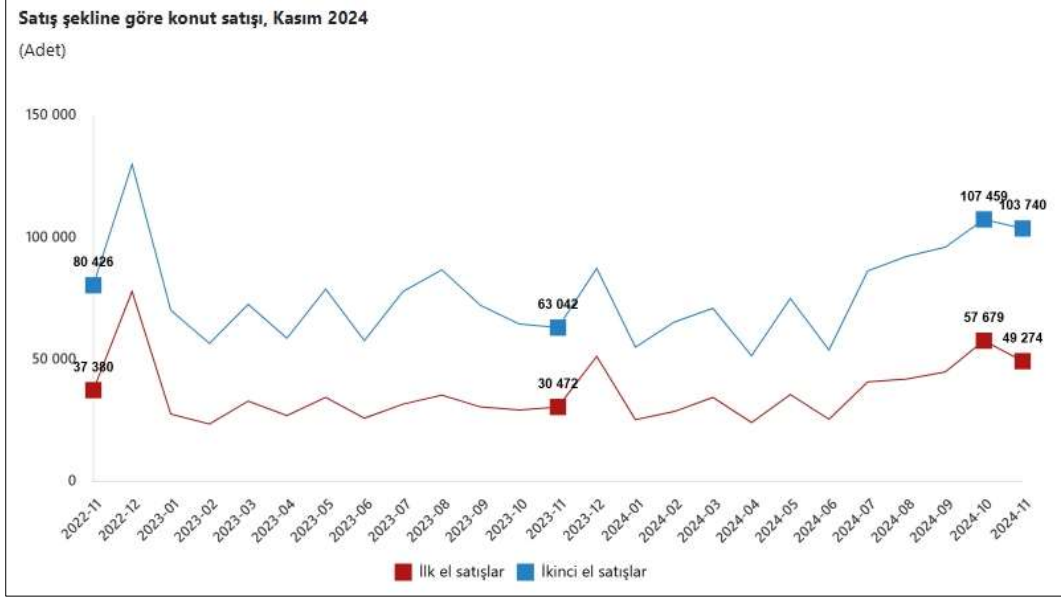
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Konut satış sayısı, Kasım 2024						
	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Satış durumuna göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İlk el satış	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

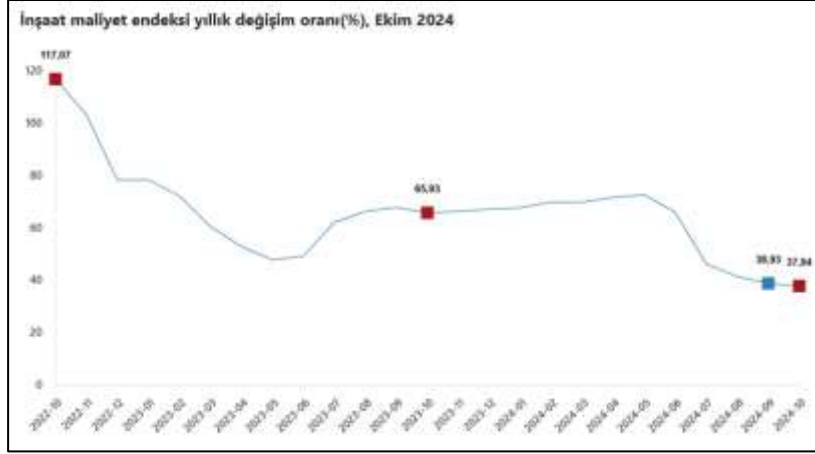
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



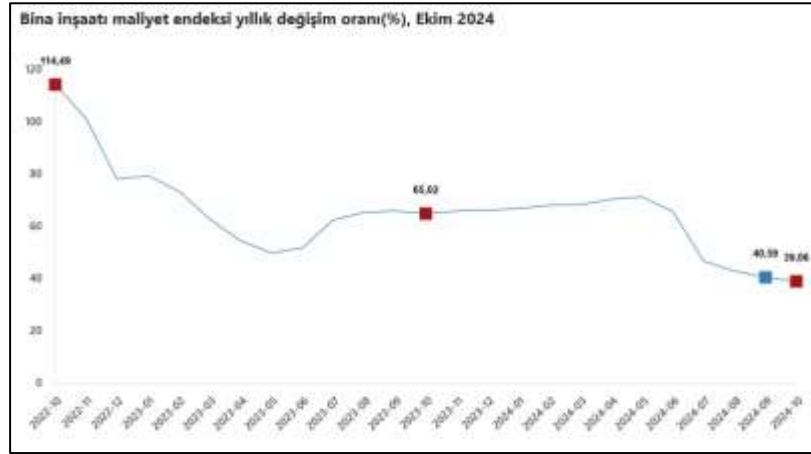
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı. (TÜİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı. (TÜİK)

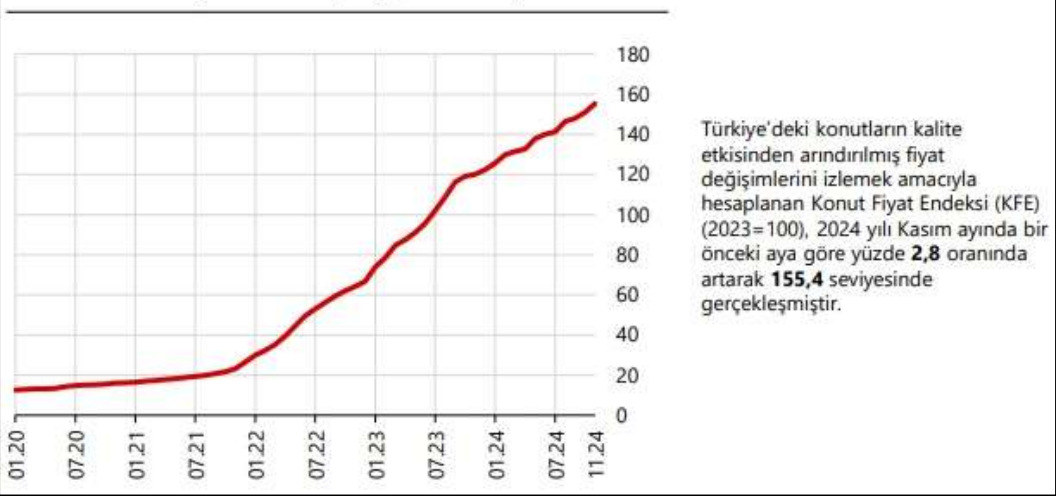


2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

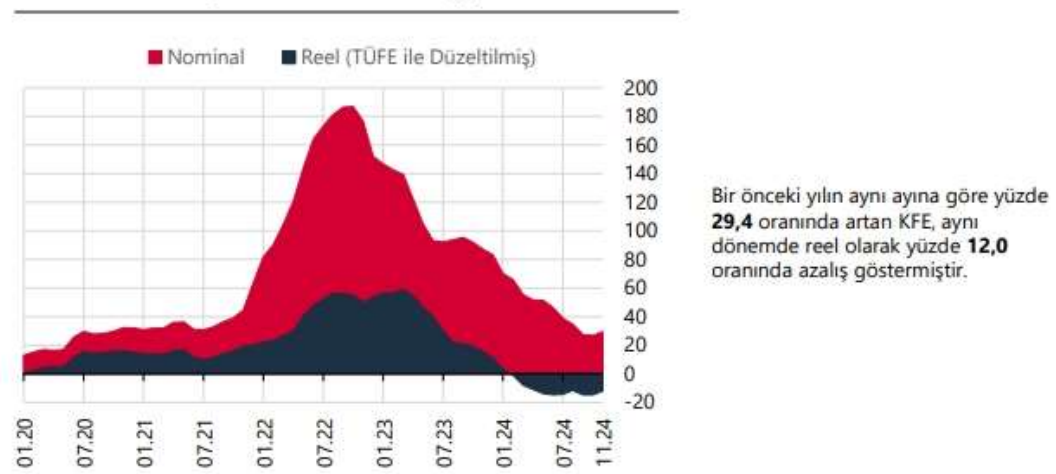
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	155,4	145,3	163,8	151,8
Yıllık Değişim	%29,4	%26,2	%34,8	%26,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,9	%3,4	%1,9

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul 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

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir yasal evrak yoktur. Parseller boş durumdadır.

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

Rapora konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir yasal evrak yoktur. Parseller boş durumdadır.

4.7 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

Rapora konu taşınmazlar boş arsadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Emsal:0.50, Z+4 ve Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ancak imar düzenlemesi görmemiş, 17.086 m² yüzölçümüne sahip arsa, 75.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 532 449 34 24

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Emsal:0.50, Z+4 ve Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ancak imar düzenlemesi görmemiş, 1.752 m² yüzölçümüne sahip arsa, 6.550.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 532 523 56 38

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Emsal:0.50, Z+4 ve Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ancak imar düzenlemesi görmemiş, 8.700 m² yüzölçümüne sahip arsa, 39.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 532 566 94 90

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Emsal:0.50, Z+4 ve Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ancak imar düzenlemesi görmemiş, 2.020 m² yüzölçümüne sahip arsa, 7.200.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 533 321 93 55

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Emsal:0.50, Z+4 ve Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ancak imar düzenlemesi görmemiş, 3.500 m2 yüzölçümüne sahip arsa, 11.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 532 315 27 86

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt alanı (m ²)	17.086,00m ²	1.752,00m ²	8.700,00m ²	2.020,00m ²	3.500,00m ²
Satış fiyatı	₺75.000.000,00	₺6.550.000,00	₺39.000.000,00	₺7.200.000,00	₺11.000.000,00
m ² birim fiyatı	₺4.389,56	₺3.738,58	₺4.482,76	₺3.564,36	₺3.142,86
Pazarlık	5%	5%	5%	5%	5%
İndirgenmiş birim fiyat	₺4.170,08	₺3.551,66	₺4.258,62	₺3.386,14	₺2.985,71
Ortalama Birim fiyat	3.670TL/m ²				

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalarda Dursunköy Mahallesi bölgesinde yer alan taşınmazların bulunduğu bölgede, E:0,50 – E:0,75 Gelişme Konut Alanı İmarlı ve uygulama görmemiş parsellerin birim fiyatlarının 3.500 TL/m2 ile 4.000 TL/m2 aralığında olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu, konumu ve yüzölçümleri göz önünde bulundurularak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur. Kadastro parselleri ve uygulama görmemiş parsellere değer takdir edilirken imarlı parsel değerlerine göre indirgeme yapılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Rapora konu taşınmazların imar durumu, konumu, yüzölçümü vb. diğer özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur.

Söz konusu taşınmazların Pazar yaklaşımına göre toplam değeri **3.243.603.880,00 TL**'dir. Değerleme detayı rapor ekinde verilmiştir.

Söz konusu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen değeri **1.229.307.000,00 TL**'dir. Değerleme detayı rapor ekinde verilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (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.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların arsa değeri takdir edilirken 'Pazar Yaklaşımı'nda elde edilen veriler kullanılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların değerlendirme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamış olup arsa değerine Pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamış olup indirgeme oranının belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parseller üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazların konumu ve imar yollarının henüz açılmamış olması göz önünde bulundurulduğunda hasılat paylaşımı ve kat karşılığı çalışmaya konu edilemeyeceğine kanaat getirilmiş ve bu yönde bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiş olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında imar durumuna uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının, en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu, tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların niteliğinin boş arazi olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmazların gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Bu sebeple gelir yöntemi kullanılmamıştır. Ayrıca parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile maliyet yöntemi de kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidat bilgileri raporun 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.5 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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 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.

6.7 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 konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 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 gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"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 taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde Arsa olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi'nde yer alan, 101 ada 1 parsel, 101 ada 5 parsel, 102 ada 1 parsel, 103 ada 2 parsel, 135 ada 148 ve 151 parsel, 139 ada 41 ve 42 parsel, 142 ada 17 parsel, 143 ada 18 parsel, 148 ada 6 parsel, 157 ada 30 ve 35 parsel, 167 ada 10 parsel, 170 ada 2 parselin piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen değer;

Rakamla; **3.243.603.880,00-TL** ve Yazıyla; **(Üçmilyarikiyüzkırkçükmilyonaltıyüzüçbinsekizyüzseksen Türk Lirası)**

Taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.229.307.000,00 TL** ve Yazıyla; **(Birmilyarikiyüz yirmidokuzmilyonüçyüz yedibin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.352.237.700,00-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35.2233 TL 'dir.

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Mehmet AFŞAR Kontrolör SPK Lisans No: 406225	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Değer Detayı,

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri