



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÜYÜKÇEKMECE/İSTANBUL  
(2 ADET ARSA-1 ADET TARLA)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-ALARKOGYO-3



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 - 3
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsellerde kayıtlı 2 "Arsa" ile -/8667 parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı ve mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2016 / 2016-ALARKOĞYO-3
<b>SAHİBİ</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	15.11.2016 tarih, saat 11:53 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre 106 ada, 22 parsel ile -/8667 parseldeki taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat yer almaktadır. 106 ada, 19 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. <b>Beyan:</b> Diğer (Konusu: bu alanlar iski b.çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır.yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz ) Malik/Lehdar : İSKİ Genel Müdürlüğü (04/05/2009 tarih, 232943 yev. İle) (İlgili beyan yapılaşma kısıtına yönelik olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. * 106 ada, 22 ve - ada, 8667 parsel Büyükçekmece Gölü Su Havzası Kısa Mesafe Koruma alanında kalmakta olup, yapılaşma kısıtı vardır ve "Rekreasyon Alanı"dır. 106 ada, 19 parsel ise Büyükçekmece Gölü Orta Mesafe Koruma Alanında kalmakta olup; "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl İmar Planında ayırık nizam, 2 kat E: 0,10, 'Konut Alanı' imar koşulları"na sahiptir. Ancak taşınmazı da kapsayan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı İstanbul 8.İdare Mahkemesinin 2013/551 no.lu kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay'a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	106 ada, 19 parselde kısıtlılık hali mevcut olmayıp, 106 ada, 22 parsel ve - ada, 8667 parseller yapılaşmaya kapalı olup, "Rekreasyon Alanı"dır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:49.700.000,-TL</b> (KIRKDOKUZMİLYONEDİYÜZBİN TÜRK LİRASI) <b>KDV DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:58.646.000,-TL</b> (ELLİSEKİZMİLYONALTİYÜZKIRKALTIYÜZ TÜRK LİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12-13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13-14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	14-...-23
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	23-...-27
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	27
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	27-28-29
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	29
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>29</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	29-...-32
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>32</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	32-33
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	33
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	33
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	33
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	33
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	33-34
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	34
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	34
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	35
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	35
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	35
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	35
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	35

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	36
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	36-37
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	37
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>37</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	37-38
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	38
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>39</b>

#### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde 2016-ALARKOGYO-3 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

14.12.2015 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 14.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Ortaköy Mahallesi, Muallim Naci Caddesi No:69, Beşiktaş /İSTANBUL

## **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 8667 parsel, ile 106 Ada, 19 ve 22 parseller üzerinde kayıtlı sırası ile "Tarla/Arsa ve Arsa" vasıflarındaki Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesinde konumlu gayrimenkullerin satış piyasa değerlerinin belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

**BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

**3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

**İstanbul İli Genel Veriler**



(İstanbul İl Haritası)



(Büyükdere İlçe Haritası)



İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

### **Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)**

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değildir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.)



Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

## **İklim**

İstanbul'un il bütünü'nün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvattan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul ( 41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı ( en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

## **Bitki Örtüsü**

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılcık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğaziçi'nin kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

## **Kültür**

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak



noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

### **Turizm**

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 bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

### **Ekonomi**

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve



özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

### **Nüfus ve Demografik Yapı**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 65'i (9.527332) Avrupa Yakası; % 35'i de (5.130.102) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondular oluşturmuştur.

### **Büyükçekmece İlçesi Genel Veriler**

İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Avcılar, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km<sup>2</sup>'dir. Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır. Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır. Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km<sup>2</sup>'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayıya sahip merkezlerinden biri olma özelliğinin yanı sıra tarihin bıraktığı mirasa sahip çıkan yaklaşımıyla geçmişten geleceğe köprü özelliği taşıyan; şehircilik açısından bakıldığında yerleşim, imar, altyapı, çevre sorunlarını şehircilik donanımı ile çözmüş, gelişen çehresiyle bir dünya kenti olmaya aday bir ilçedir. 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibarıyla, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınar-tepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibarıyla Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür. Ekonomik yapı olarak Büyükçekmece ticaret, endüstri ve eğitim sektörlerinde önemli oluşumları bünyesinde toplamış, kendini 21. yy.



'a hazırlamış, çağdaşlaşmanın sınırsız olacağı düşüncesi ile de tüm yeniliklere ve gelişmelere açık bir ilçedir. Büyükçekmece, modernleşme öncesinde tarım ve balıkçılığa dayalı bir ekonomik yapıya sahipken; son 20 yıl itibariyle özellikle turizm, sanayi, eğitim alanlarında önemli oluşumları bünyesinde toplaması nedeniyle ekonomik yönden gelişim ve canlılık kazanmıştır. Büyükçekmece'de kurulan dünyanın 17'nci, Avrupa'nın 4'üncü büyük TV kulesi, Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi, Türkiye'nin ve İstanbul'un en büyük kültür kompleksi olma özelliğine sahip Atatürk Kültür Merkezi (AKM) , 20.000 kapasiteli stadyumu , 5 yıldızlı otelleri, sanayi ve ticaret kuruluşları ile bölgenin ekonomik yapısına önemli katkılar sağlamıştır. Büyükçekmece, modern şehircilik anlayışıyla yapılandırılmış sahil şeridi, Marmara denizi kıyısındaki güzide kumsalları, gölü ve doğal yaşamın korunduğu alanlarıyla, kültür ve sanat festivalleri, ulusal ve uluslar arası fuarlara ev sahipliği yapmasıyla, restorasyon ve bakım çalışmaları neticesinde ışığı artan tarihi eserleri ile, tüm Türkiye'yi kucaklayan yöre evleri ve yöresel tatlılarıyla İstanbul'un gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Özellikle civar ilçelerdeki ziyaretçiler başta olmak üzere, günlük gezi ve etkinlikler için tercih edilen bölgeler arasında hızla yükselmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Büyükçekmece ilçesinin Toplam Nüfusu 231.064 kişidir. İlçe sınırları dahilinde; 27 Adet Devlet ilköğretim okulu, 7 adet Özel İlköğretim, 1'i vakıf olmak üzere toplam 30 adet Anaokulu, 14 Adet lise ve 10 Adet Özel Lise, 3 Üniversite bulunmaktadır. Büyükçekmece, TEM ve D100 karayolu ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 30 Km., Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 Km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı, İETT otobüslerinin Yenibosna, Mecidiyeköy ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Deniz yolu ile de İstanbul merkeze ulaşım bulunmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir. 2007 yılı verilerine göre toplu taşımacılığın yaklaşık % 88,30'u otobüslerle sağlanmaktadır. Geri kalan kısmı ise deniz otobüsleri, minibüsler ve diğer toplu taşıma araçları ile yapılmaktadır. Her ne kadar sık bir ulaşım ağı oluşturulmuş olsa dahi daha yoğun debili taşıma yapabilen araçlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunların başında raylı taşımacılık gelmektedir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

**SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI:** ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)

**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL - BÜYÜKÇEKMECE

**BUCAĞI** : -

**MAHALLESİ** : ESKİCE

**KÖYÜ** : -

**SOKAĞI** : -

**MEVKİİ** : MEZARLIK

**PAFTA NO** : 2

**ADA NO** : -

**PARSEL NO** : 8667

**NİTELİĞİ** : TARLA

**ALANI** : 6188,08 m<sup>2</sup>

**YEVMIYE NO** : 7796

**CİLT NO** : 97

**SAHİFE NO** : 9556

**TAPU TARİHİ** : 10.04.2014

**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli  Tarla



**SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI:** ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)  
**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL - BÜYÜKÇEKMECE  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : ESKİCE  
**KÖYÜ** : -  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : -  
**ADA NO** : 106  
**PARSEL NO** : 22  
**NİTELİĞİ** : ARSA  
**ALANI** : 606.462,64 m<sup>2</sup>  
**YEVİMİYE NO** : 7339  
**CİLT NO** : 97  
**SAHİFE NO** : 9547  
**TAPU TARİHİ** : 04.04.2014  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli  Arsa

**SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI:** ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)  
**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL - BÜYÜKÇEKMECE  
**BUCAĞI** : -  
**MAHALLESİ** : ESKİCE  
**KÖYÜ** : -  
**SOKAĞI** : -  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : -  
**ADA NO** : 106  
**PARSEL NO** : 19  
**NİTELİĞİ** : ARSA  
**ALANI** : 10.000,38 m<sup>2</sup>  
**YEVİMİYE NO** : 2087  
**CİLT NO** : 88  
**SAHİFE NO** : 8651  
**TAPU TARİHİ** : 06.03.2003  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli  Arsa

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

15.11.2016 tarih, saat 11:53 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre 106 ada, 22 parsel ile -/8667 parseldeki taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat yer almaktadır. 106 ada, 19 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### -/8667 ve 106/22 parseller için

**Beyan:** Diğer (Konusu: bu alanlar iski b.çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz ) Malik/Lehdar : İSKİ Genel Müdürlüğü (04/05/2009 tarih, 232943 yev. İle)

**Not 1:** Kelime ve/veya cümle hataları TAKBİS belgesinden aynen alınmasından kaynaklanmaktadır.

**Not 2:** İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parsellerin yapılaşma koşulları raporun 3.7 maddesinde belirtilmiş olup, değerlemede bu koşullar dikkate alınmıştır. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**106 Ada 19 Nolu parsel:**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

**3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler**

- Tapu Senedi Fotokopileri
- İmar Çapları Örneği

**3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

\*106 ada 19 nolu parsel üzerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

\*106 ada 22 no.lu parsel, 644.681,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 106 ada 20 no.lu parselin 38.218,80 m<sup>2</sup>'lik kısmının "Kamulaştırma Davaları"nın firma aleyhine sonuçlanması nedeniyle ifraz işlemi gerçekleştirilerek 04.04.2014 tarih ve 7339 yevmiye ile 606.462.64 m<sup>2</sup>'lik 106 ada, 22 parsel oluşmuştur.

\*8667 no.lu parsel, 74.155,06 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 8521 nolu parselin 67.966,98 m<sup>2</sup>'lik kısmının açılan "Kamulaştırma Davaları"nın firma aleyhine sonuçlanması nedeniyle ifraz işlemi gerçekleştirilerek 10.04.2014 tarih ve 7796 yevmiye ile 6.188,08 m<sup>2</sup>'lik 8667 parsel oluşmuştur.

**3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Taşınmazlar "Tarla ve Arsa" vasıflı olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde uygulama imar planı örneği incelenmiştir.

**3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

**TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

**Türkiye İnşaat Sektörü Verileri**

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibarıyla konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

### Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

#### Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>*)</sup>	2014 <sup>*)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

<sup>\*)</sup>: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

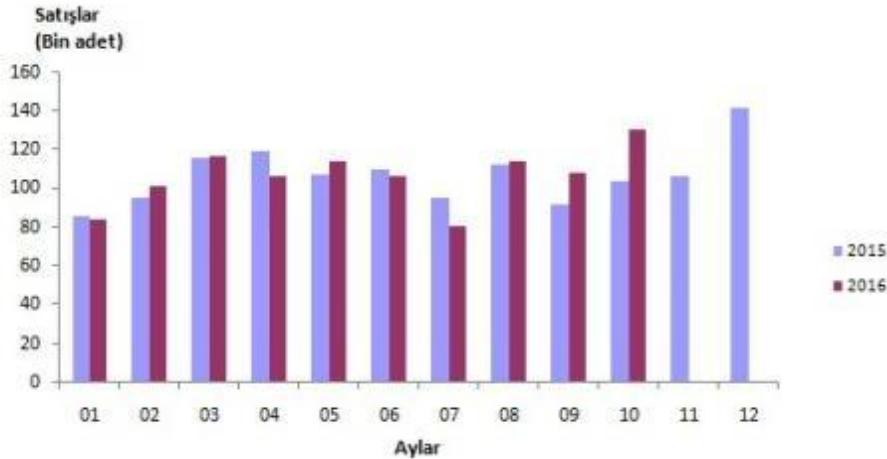
Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar lirasına ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

### Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

### Konut satış sayıları, 2015-2016



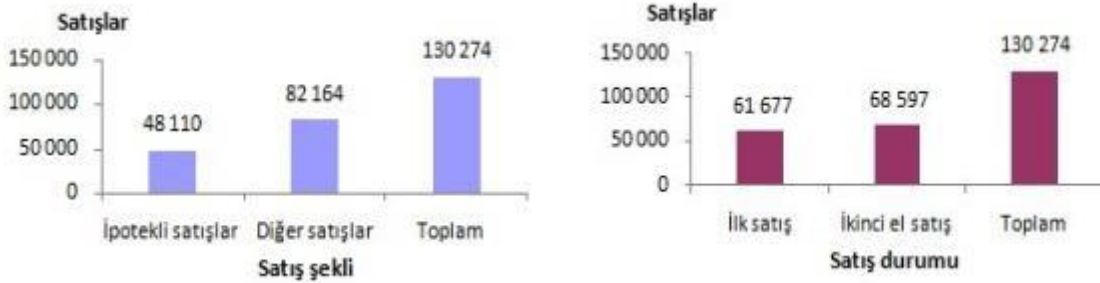
### İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

### Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

### Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



### Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

### İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.



## Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

### Fırsatlar:

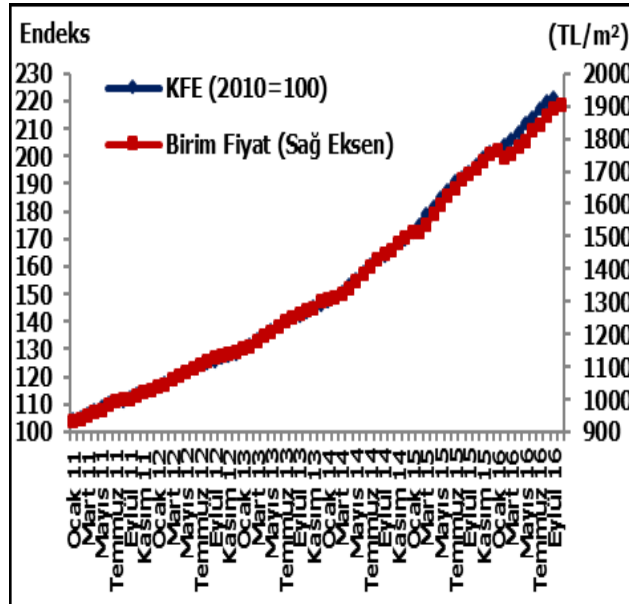
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

## KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

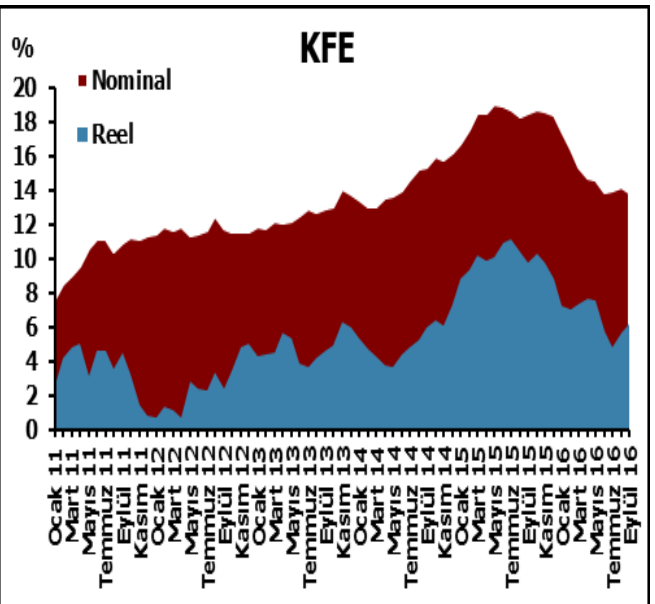
### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.

**Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat**



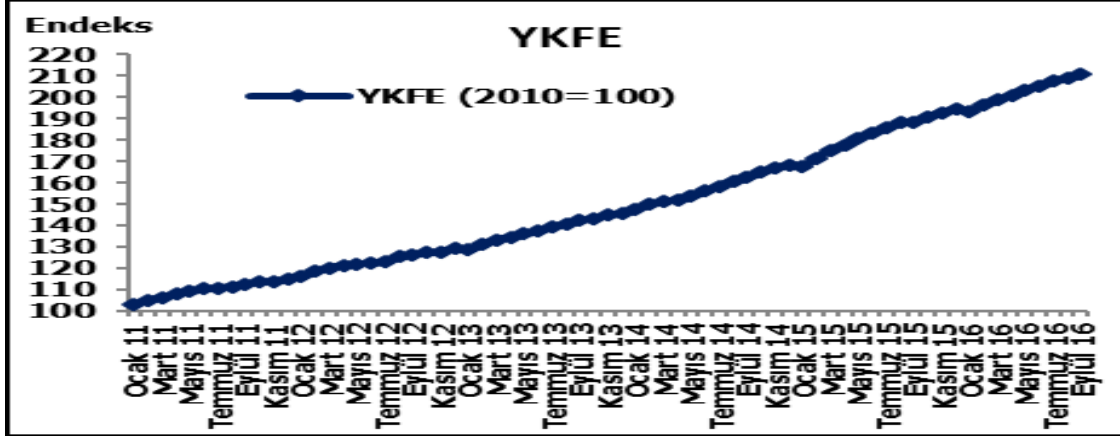
**Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim**



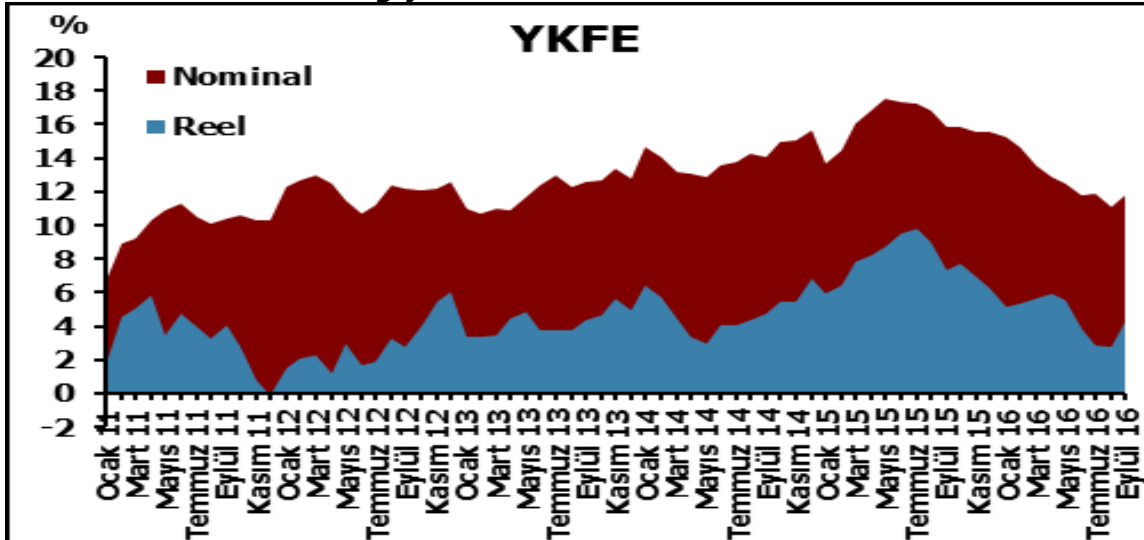
## Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapıımı gerçekleştiren konutların değerlendirilmesi raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak 210,44 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

**Grafik I.3. YKFE Grafik**



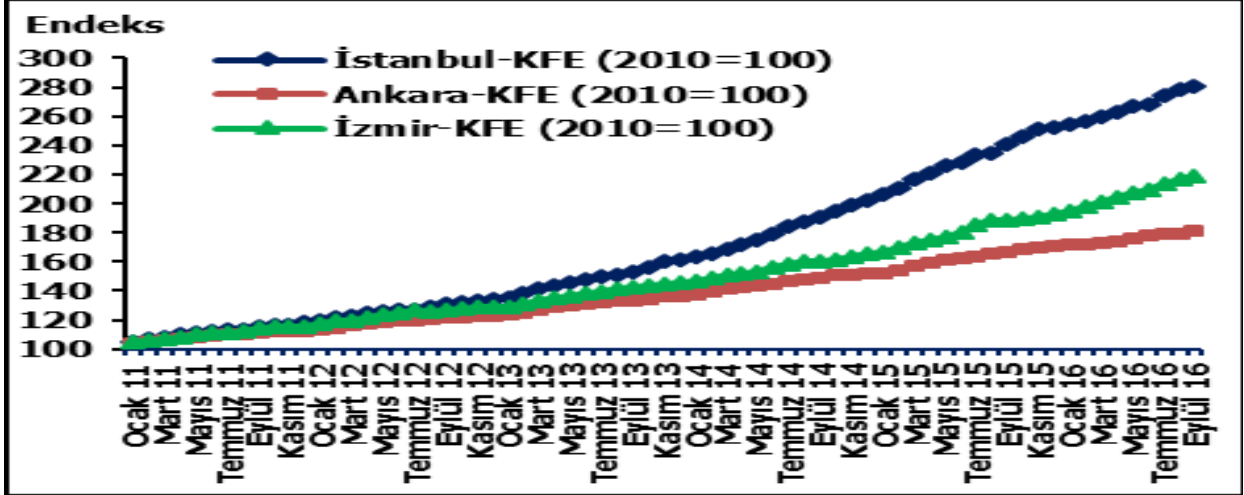
## I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



## Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

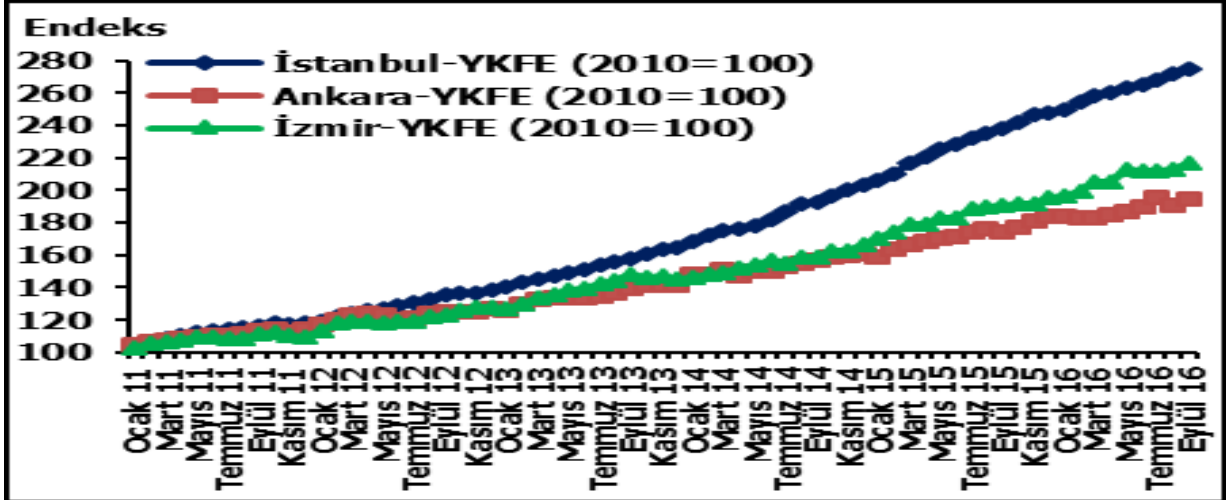
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi**



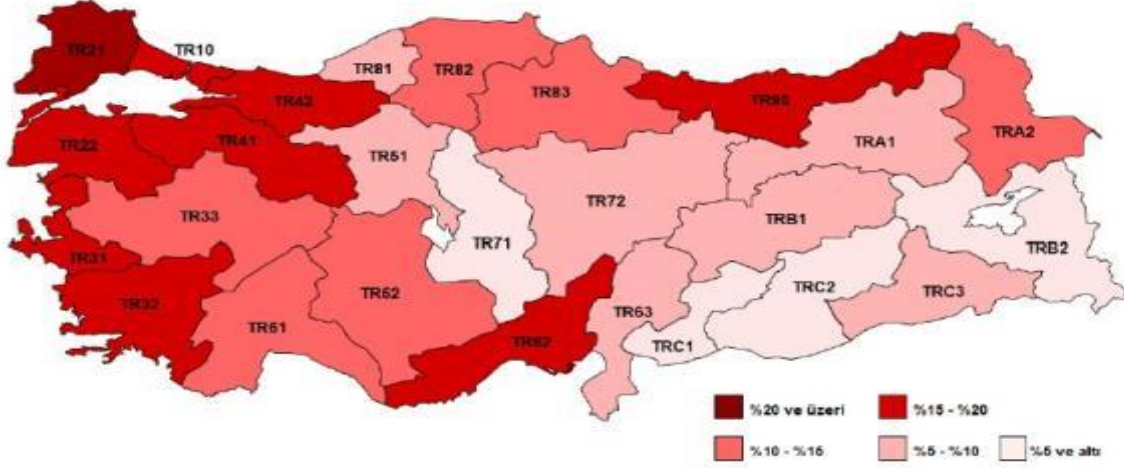
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>2</sup> bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

## KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

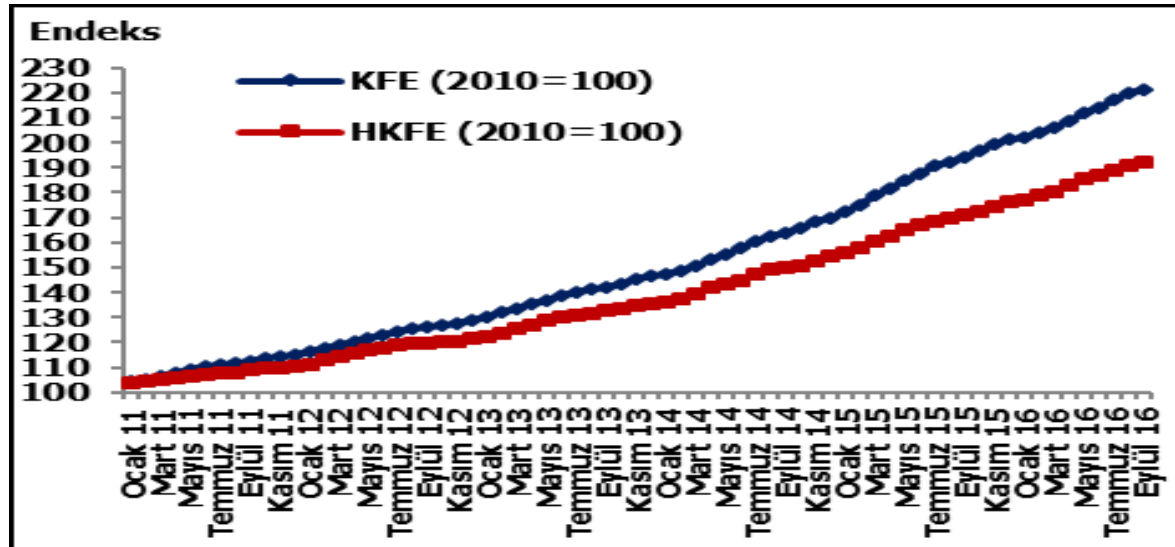


## HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

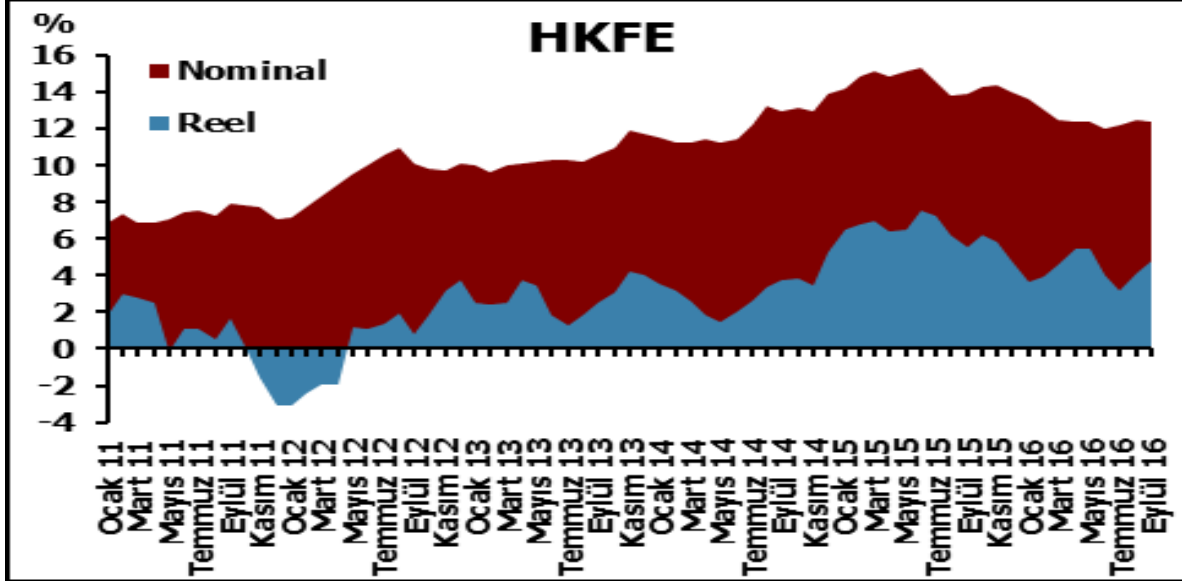
### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilir özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100),3,4** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

### Grafik II.1. KFE ve HKFE



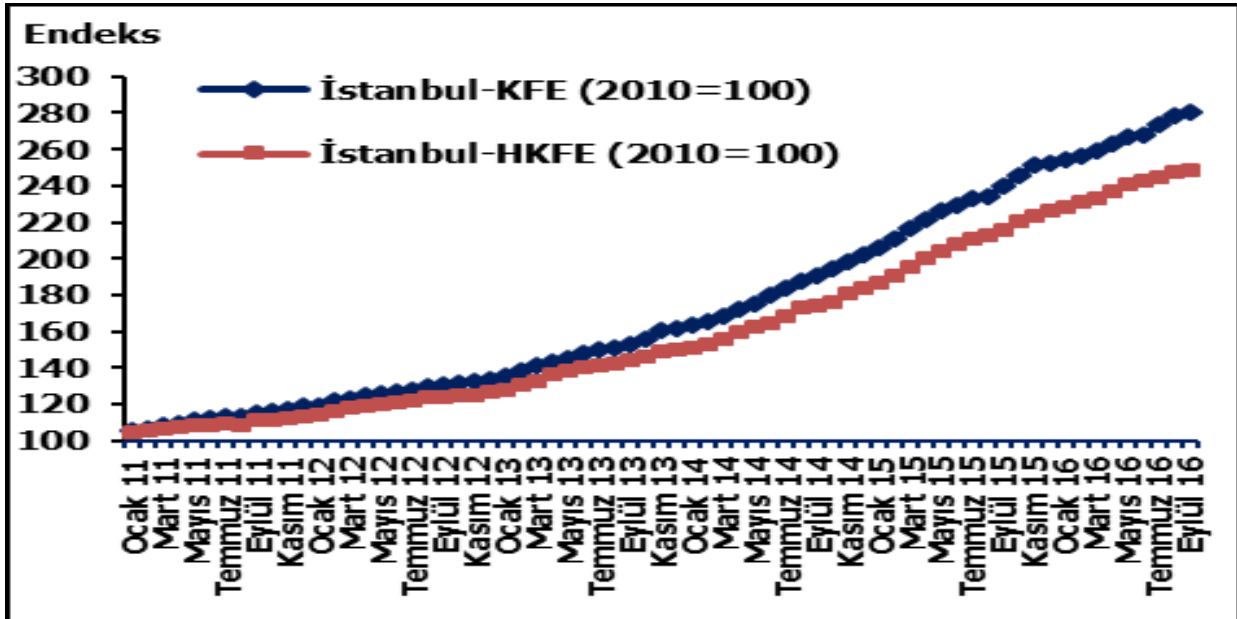
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



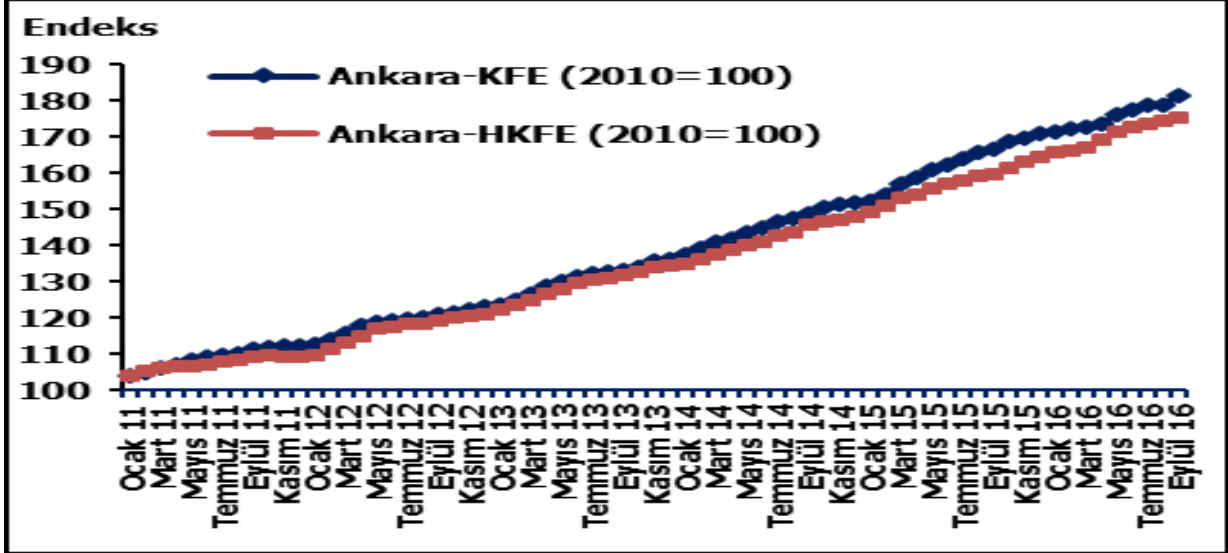
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

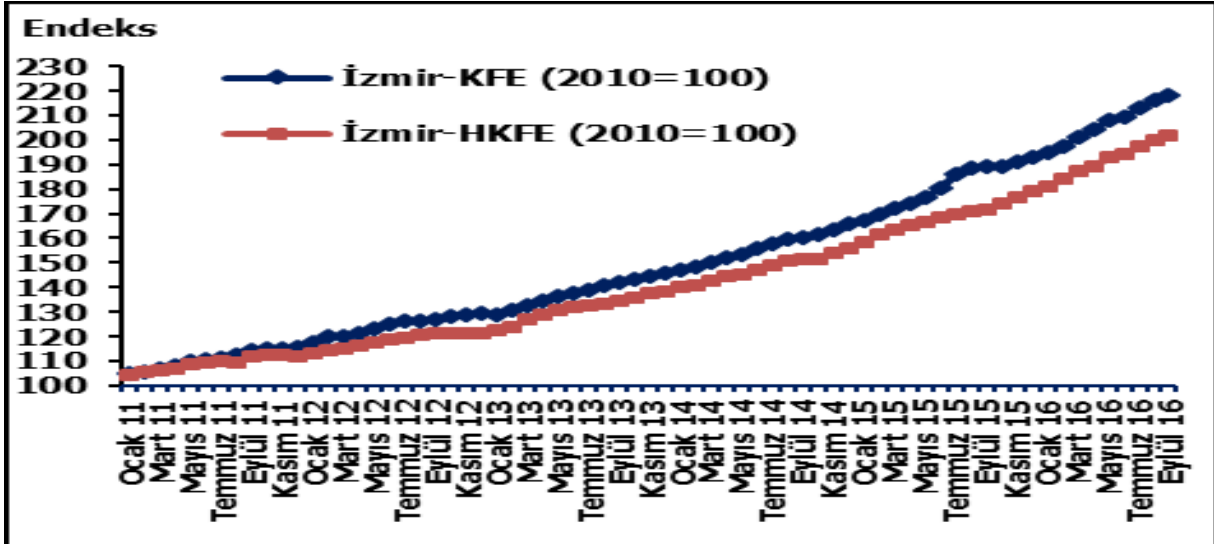
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**



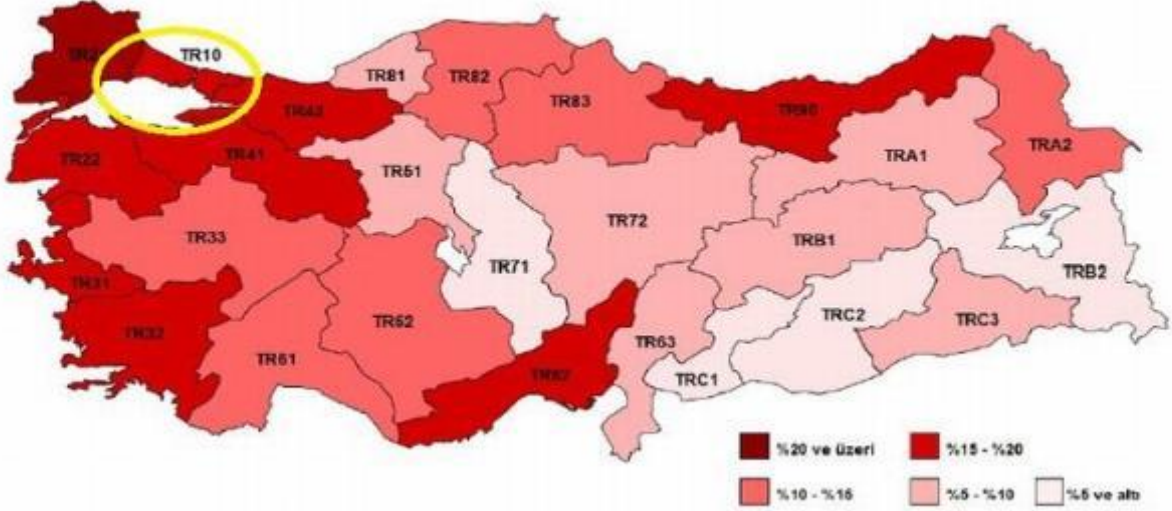
**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



#### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.

## KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



**Kaynak :** <http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

### 3-8 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

#### İmar Durumu

Büyükçekmece Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ile Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere ve ilgili kurumdan alınan imar durum örneğine göre taşınmazların imar durumu aşağıdaki şekildedir;;

#### **8667 no.lu parsel:**

Büyükçekmece Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre eski 8521 parselin ifrazı sonucu bir kısmının kamulaştırıldığı kalan kısmın ise 8667 parsel olarak tescillendirildiği belirtilmiştir. Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 8667 parsel, "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında (aşağıdaki resimde kırmızı kuşağın arkasındaki gülkurusu renkli kuşak) kalmakta olup "Rekreasyon Alanı" olarak ayrılmıştır. İmar plan notlarına göre; "bu alanlarda konut dahil hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar tabii yapıyı bozmayacak ya da iyileştirecek şekilde mesire ve açık spor alanı olarak kullanılabilir." notu bulunmaktadır.

#### **106 ada 22 no.lu parsel:**

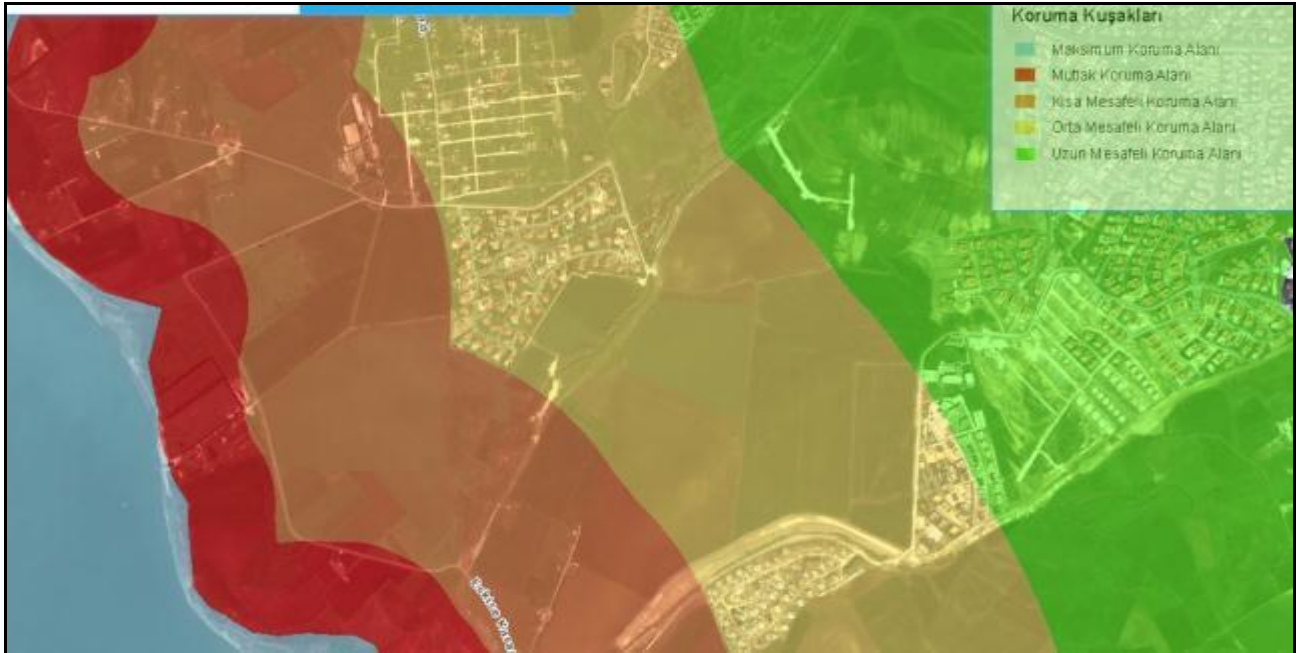
Büyükçekmece Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre eski 106 ada 20 parselin ifrazı sonucu bir kısmının kamulaştırıldığı kalan kısmın ise 106 ada 22 parsel olarak tescillendirildiği belirtilmiştir. Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında (aşağıdaki resimde kırmızı kuşağın

arkasındaki gülkurusu renkli kuşak) kalmakta olup, "Rekreasyon Alanı" olarak ayrılmıştır. 106 ada 22 parselin de dayanağı olan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (parselasyon işlemi) İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2013/551 numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir. Rapor tarihi itibariyle temyiz süreci devam etmektedir.

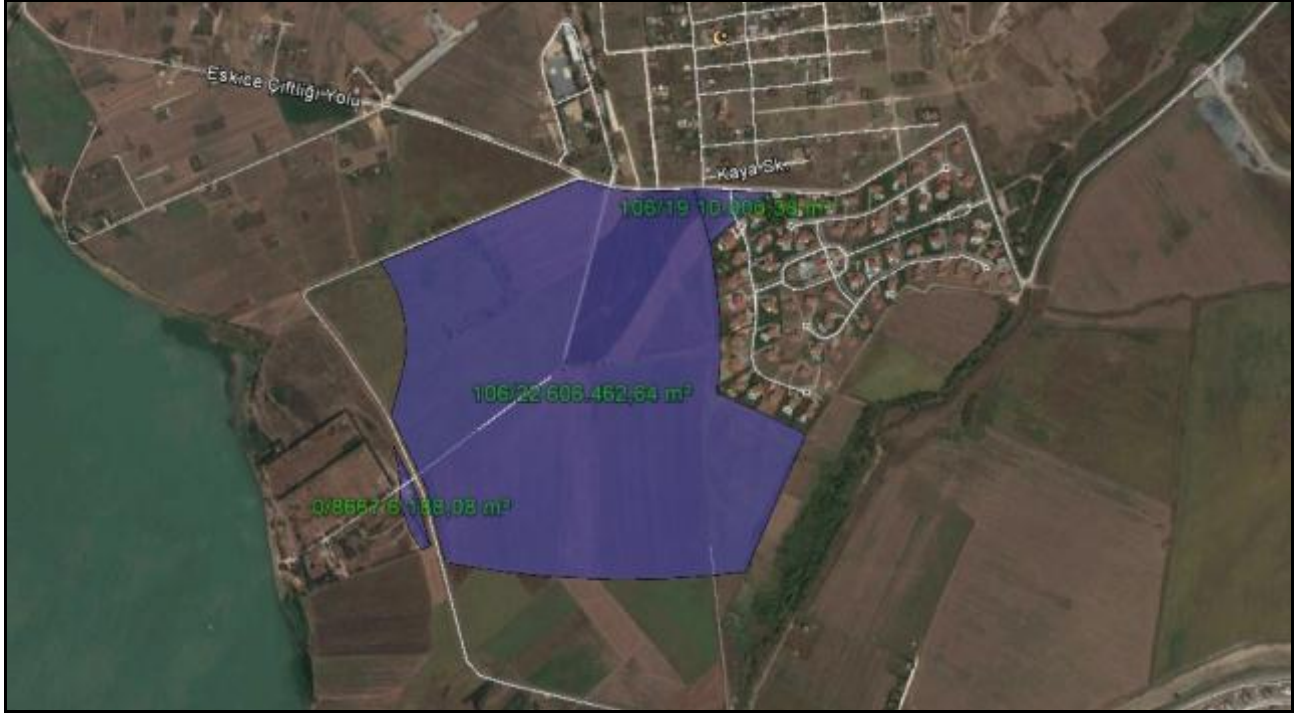
### **106 ada 19 nolu parsel:**

Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 lçekli Büyükçekmece Gl Havzası Uygulama İmar Planında Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafeli Koruma Alanında (aşağıdaki resimde gülkurusu kuşanın arkasındaki sarı renkli kuşak) kalmakta olup, ayrıık nizam, 2 kat E:0,10 'Konut Alanı' olarak ayrılmıştır. Ancak taşınmazı da kapsayan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (parselasyon işlemi) İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2013/551 numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir. Rapor tarihi itibariyle temyiz süreci devam etmektedir.

Taşınmazların dayanağı olan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (Parselasyon işlemi) İstanbul 8.İdare Mahkemesi'nin 2013/551 Karar numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir. Temyiz süreci devam etmektedir. Taşınmazlardan rapor tarihi itibariyle sadece 106 ada/19 parselin onaylı imar planı bulunmaktadır. Keza, taşınmazların mülkiyet tescilleri yapılmış olup, kadastro paftalarında da sınırları belirlenmiştir. Temyiz süreci devam ettiğinden taşınmazların mevcut tapu tescilleri, kadastro sınırları ve imar planları (olan/olmayan ayrımı) dikkate alınarak değerleme yapılmıştır. Sonuđa, parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendleri ile 24.maddesinin c bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde 106 ada 19 ve 22 nolu parsellerin "Arsa" olarak, 8667 nolu parselin ise "Arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında/alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.







#### **Genel Hükümler:**

\*İstanbul'a su temin edilen ve edilecek olan içmesuyu havzaları ve dereler. Bu alanlarda, Çevre Düzeni Planı dahil, her ölçekteki imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İSKİ görüşü alınır.

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

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

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

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

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

\*Kaynak ve yeraltı sularının tasarrufu, yetki ve sorumluluk sahasında İSKİ'ye aittir.

\*Mutlak koruma alanları dışındaki orman alanlarındaki mesire ve piknik yerlerinin kullanımı hususunda ilgili idarelerin görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

### **İmar Plan Hükümleri;**

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

**\*Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilemez. Yoğunluk değerleri aşılamaz.**

**\*Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç, konut dışı yapılaşmalarda KAKS: 0.25 değeri aşılamaz.**

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

### **Mutlak Koruma Alanı (0 – 300 m) :**

\*İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alanın havza sınırlarını aşması halinde mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alanlarda uyulması gereken esaslar şunlardır:

\*İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.

\*Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 m'den daha yakın olamaz.

\*Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz.

\*Mutlak koruma alanlarında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.

### **Kısa Mesafeli Koruma Alanı (300 – 1000 m) :**

\*Mutlak mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alanlarda münferit müracaatlar için aşağıdaki şekilde görüş verilir:

**\*İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.**

\*Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir, açık spor alanları teşkil edilebilir.

**\*Kısa mesafeli koruma alanında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.**

\*Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, vb. tesisler yapılamaz.

**Orta Mesafeli Koruma Alanı (1.000 – 2.000 m) :**

\*Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 1.000 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

\*İmar planında aşağıda belirtilen fonksiyonlar önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara orta mesafeli koruma alanlarında izin verilemez.

- Her türlü sanayi maksatlı yapılar,
- Serbest Bölge,
- Tıp fakülteleri,
- Laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları,
- Hastane,
- Akaryakıt istasyonu,
- Hayvancılık Tesisleri,
- Mezbaha,
- Her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları,
- Katı atık depolama tesisleri,
- Çöp toplama ve imha merkezleri,
- Mezarlık.

**Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişikliğin oluşmadığı anlaşılmaktadır.**

**3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

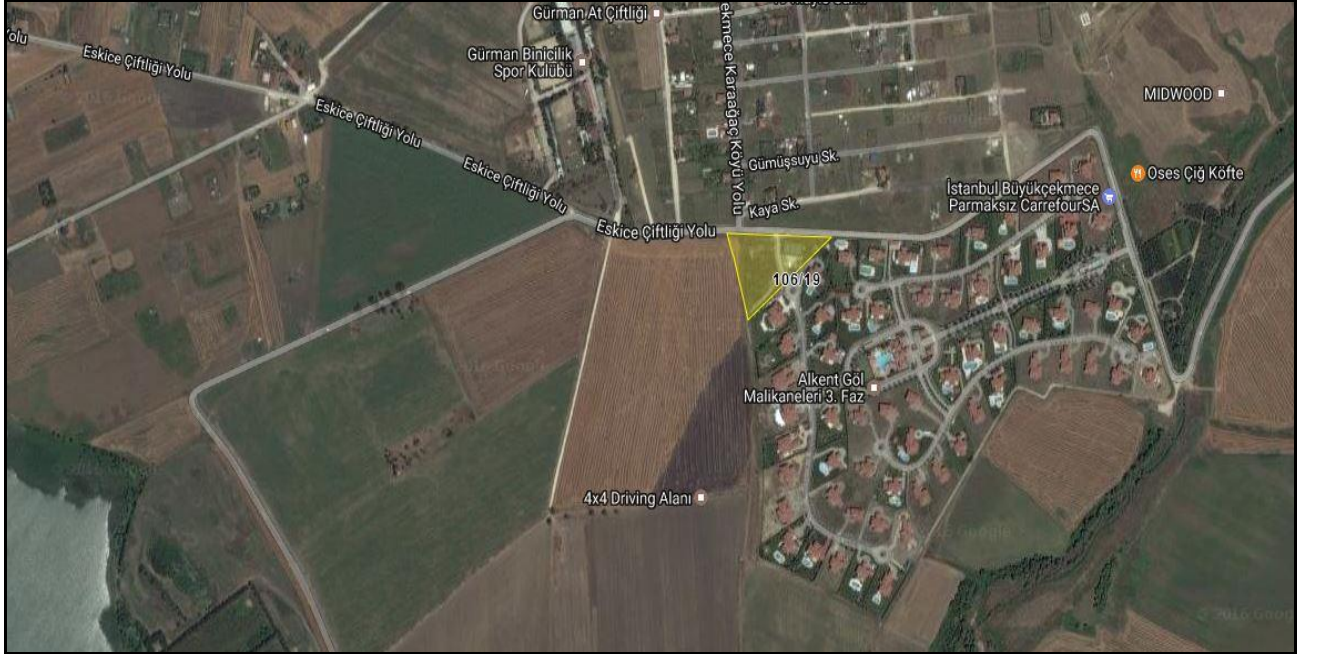
**3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 41.064856 – 28.576026**



**Koordinatları: 41.068475 – 28.580349**



**Koordinatları: 41.070740 – 28.584040**

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Eski Eskiçe Çiftliği mevkiinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yolu Hadımköy çıkışını takiben ~6,3 km devam edilir ve sola Eskiçe Çiftliği Yolu istikametinde Alkent 2000 mahallesine dönülür. Eskiçiiftliği yolu ~3,8 km takip edilmesiyle değerlendirme konusu taşınmazların konumlanmakta olduğu bölgeye ulaşılmaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölgenin en önemli örneğini oluşturan ve Alarko GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Alkent İstanbul 2000 Projesi bölgeyi daha çekici bir konuma getirmiş ve yakın çevredeki Hisar Evleri, Pelikan Hill, Emaar Toskana Vilları gibi konut projeleri ile Fatih Üniversitesi, Kültür 2000 Koleji, Alman Liseliler Vakfı (ALKEV) Özel Ana ve İlköğretim Okulu gibi eğitim kuruluşlarının hayata geçirilmesine öncü olmuştur. Üst gelir gruplarının yeni yerleşim yeri olarak tercih ettikleri ve kısmen inşaatları devam eden (Hisar Evleri, Pelikan Hill ve Emaar Toskana Villaları gibi) villa ve lüks konut sitelerinin yer aldığı bir bölgede konumlu olan taşınmazlar, ulaşım kolaylığı, deprensellik açısından güvenilir kabul edilen bir bölgede konumlanmaları ve az katlı yapılara olan talebin artmış olması şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptirler. Gelişmelere bağlı olarak özellikle Çiftlik yolu üzerinde lüks niteliğindeki restaurantların yer seçtiği görülmüştür. Taşınmazların önemli merkezlere uzaklıkları aşağıdadır;

#### Önemli Yerler

Büyükçekmece Kaymakamlığı	14.7 km
Büyükçekmece Belediyesi	16.6 km
Büyükçekmece Mimar Sinan Köprüsü	14.9 km
Tem Otoyolu	5.6 km
Büyükçekmece Gölü	2.2 km

#### 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada 19 ve 22 parsellerde kayıtlı arsalar ile Mezarlık mevkiinde yerleşik 8667 parselde kayıtlı tarla vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazlar Büyükçekmece Karaağaç Köyü yoluna cepheli olup, yüzölçümleri 8667 parsel 6.188,08m<sup>2</sup> 106 ada 22 parsel 606.462,64m<sup>2</sup> 106 ada 19 parsel ise 10.000,38m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazlar eğimli bir topografik yapıya sahiptirler. Çevreleri kısmen tel örgü ile sınırlıdır. 106 ada 19 ve 22 parseller doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde, 2 katlı villa fonksiyonlu yapılaşma bulunmakta olup, bölgede yapılaşma orta yoğunluktadır.

#### BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

#### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### SATILIK ARSA EMSALLERİ:

#### EMSAL 1: DENİZ GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK: 0532 472 64 06

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında rekreasyon alanına isabet eden Göl Havzası Kısa Mesafe Koruma Alanında kalan, 154.662 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın 410m<sup>2</sup> hissesi 79.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞ ARZ DEĞERİ</b>	410 m <sup>2</sup>	192,68 TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	40.964 m <sup>2</sup>	154.15 TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2:MY MARKA GAYRİMENKUL: 0505 342 09 19**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2 kat villa alanına isabet eden Göl Havzası Orta Mesafe Koruma Alanında kalan, 5900 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Taks/Kaks :0,15/0,30, H:6,50m yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 442.500,- \$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 15 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. \*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,5003-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	5900 m <sup>2</sup>	264,27 TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	5900 m <sup>2</sup>	224,62 TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: VİP GAYRİMENKUL MASLAK: 0533 413 58 50**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında rekreasyon alanına isabet eden Göl Havzası Kısa Mesafe Koruma Alanında kalan, 154.662 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın 491m<sup>2</sup> hissesi 110.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	491 m <sup>2</sup>	224,03 TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	491 m <sup>2</sup>	179,23 TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: ÇUHADAROĞLU EMLAK: 0532 707 05 36**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında rekreasyon alanına isabet eden Göl Havzası Kısa Mesafe Koruma Alanında kalan, 300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü boş arsa 57.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 15 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	300 m <sup>2</sup>	190,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	300 m <sup>2</sup>	161,50 TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: DOST – EL EMLAK : 0532 170 63 10**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2 kat villa alanına isabet eden Göl Havzası Orta Mesafe Koruma Alanında kalan, 330 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Taks/Kaks:0,15/0,30 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 220.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 15 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz; imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibarıyla konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	330 m <sup>2</sup>	666,67 TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	330 m <sup>2</sup>	566,67 TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	330 m <sup>2</sup>	340,- TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: ARI EMLAK: 0546 886 52 79**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında rekreasyon alanına isabet eden Göl Havzası Kısa Mesafe Koruma Alanında kalan, 25.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü boş Tarla 1.600.000,-\$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 15 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,5003-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	25.000 m <sup>2</sup>	225,51 TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	25.000 m <sup>2</sup>	191,68 TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 7: GÖNEN ÖZTÜRK EMLAK: 0532 560 59 43**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yeşil alana isabet eden Göl Havzası Mutlak Mesafe Koruma Alanında kalan, 600,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip boş arsa 75.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 15 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	525 m <sup>2</sup>	125,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	525 m <sup>2</sup>	106,25 TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 8: KOCAOĞLU GAYRİMENKUL: 0530 241 87 06**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yeşil alana isabet eden Göl Havzası Mutlak Mesafe Koruma Alanında kalan, 275,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip boş arsa 70.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	275 m <sup>2</sup>	254,55 TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	275 m <sup>2</sup>	203,64 TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 9: REMAX DELTA GAYRİMENKUL: 0532 560 59 43**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2 kat villa alanına isabet eden Göl Havzası Orta Mesafe Koruma Alanında kalan, 121.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Taks/Kaks:0,10/0,20 H:6,50 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 27.225.000,-\$ bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz; imar lejandı, konumu ve yapılaşma koşulları itibarıyla konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,5003-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	121.000 m <sup>2</sup>	792,81 TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	121.000 m <sup>2</sup>	634,25 TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	121.000 m <sup>2</sup>	380,55 TL/m <sup>2</sup>

**SATILIK VİLLA EMSALLERİ:**

**EMSAL 1: SATILIK - DÜNYA EMLAK (İBRAHİM TOTİ): 0532 236 74 67**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Tampa tipinde inşa edilen 518m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı lüks yapılmış, 3300m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olan villaya 1.790.000,- \$ istenilmektedir. Emsal taşınmazın %20 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmekte olup hisseye düşen arsa payının yüksek olması sebebiyle de negatif yönde %15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,5003-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	518 m <sup>2</sup>	11.951,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	518 m <sup>2</sup>	9.561,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	518 m <sup>2</sup>	8.127,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2: SATILIK - SONGÜL GAYRİMENKUL : 0532 631 20 41**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Lina tipinde inşa edilen 604m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmış 2815m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olan villaya 3.500.000,-€ istenilmektedir. Talep edilen bedelin piyasa koşullarının üstünde olduğu ve taşınmazın %25 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmekte olup lüks malzeme ve işçilik kalitesinde inşa edilmiş olması sebebiyle de negatif yönde %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Euro rapor tarihi itibarıyla 3,6575-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	604 m <sup>2</sup>	21.266,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	604 m <sup>2</sup>	15.949,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	604 m <sup>2</sup>	7.974,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: SATILIK - HUZUR EMLAK: 0532 524 52 35**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Tapma tipinde inşa edilen 518m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmamış 5 bağımsız bölüm no.lu villaya 1.000.000,- \$ istenilmektedir. %20 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği düşünülmektedir.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,5003-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	518 m <sup>2</sup>	6.676,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	518 m <sup>2</sup>	5.341,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: SATILIK - SAHİBİ(KADRI BEROĞLU): 0535 968 06 18**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Lina tipinde inşa edilen 604m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı lüks yapılmış, 3780m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olan villaya 1.850.000,- \$ istenilmektedir. Emsal taşınmazın %20 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmekte olup hisseye düşen arsa payının yüksek olması sebebiyle de negatif yönde %15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,5003-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	604 m <sup>2</sup>	10.593,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	604 m <sup>2</sup>	8.474,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	604 m <sup>2</sup>	7.203,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: SATILIK - UMMAN GAYRİMENKUL: 0542 654 43 06**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gün Işığı Konakları içerisinde 3500 m<sup>2</sup> arsa payı olan 6+2 oda şeklinde inşa edilen 651m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmamış villaya 720.000,00 \$ istenilmektedir. %10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,5003-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	651 m <sup>2</sup>	3.825,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	651 m <sup>2</sup>	3.443,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: SATILIK - KELEŞOĞLU İNŞAAT: 0530 555 62 94**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu çevrede, Pelikan Hill Konakları içerisinde Fontana tipinde olan 5+1 oda şeklinde inşa edilen 648m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmamış villaya 950.000,00 \$ istenilmektedir. %10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,5003-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	648 m <sup>2</sup>	5.070,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	648 m <sup>2</sup>	4.563,-TL/m <sup>2</sup>

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş arsa ve villa emsalleri elde edilmiştir. Emsal mülklerin pazarlık payları, imar durumları ve yapılaşma koşulları, alanları ve konumları göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

**5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

**Olumlu Etkenler:**

- 106 ada 19 parselin imar hakkı bulunmaktadır.
- ParsellerEskice yoluna cephelidir.
- TEM Otoyoluna yakın bir konumda yer almaktadır.
- Parseller hisseli olmayıp, tek bir malike aittir.



### **Olumsuz Etkenler:**

- Taşınmazların dayanağı olan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (parselasyon işlemi) İstanbul 8.İdare 2013/551 Karar numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay'a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir.
- 106 ada/22 parsel arsa ve 2 pafta/ 8667 parsel tarlanın imar hakkı bulunmamaktadır.
- Anılan 2 parsel Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında, 106 ada/19 parsel ise Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında (yukarıdaki resimde kırmızı kuşağın arkasındaki gülkurusu renkli kuşak) kalmaktadır.

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu 2 pafta/8667 parsel ile 106 ada/ parselin alanları, imar durumları göz önünde bulundurularak en iyi ve en verimli kullanımının "**Rekreasyon Alanı**" olduğu ve 106 ada/19 parselin alanı, imar durumları göz önünde bulundurularak en iyi ve en verimli kullanımının "**Villa**" nitelikli taşınmazlardan oluşan site olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

#### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

#### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt



Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme konusu parsel ticaret imarlı olması itibarıyla proje geliştirme yöntemi aşağıda belirtilmiştir. Bölgede yakın zamanda satılmış ve pazarda bulunan ticari yapılar ve ofis emsallerine emsal değerlendirme tablosunda yer verilmiştir.

### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması ve parsellerin boş olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma ve Geliştirme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller uygulama imar planında farklı lejantlara ve yapılaşma koşullarına haiz olup, bu hususlar ve değerlerine etki eden diğer tüm olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma sonrası şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Parsellerin konum, çevre özellikleri, alanları, imar durumları, fiziki ve geometrik özellikleri göz önünde KDV hariç arsa birim satış değerleri 8667 parsel için 90,-TL/m<sup>2</sup>, 106 ada 22 parsel için 75,-TL/m<sup>2</sup>, 106 ada 19 parsel için 200,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

#### **KDV HARİC SATIŞ DEĞERLERİ:**

8667 Parsel: 6.188,08m <sup>2</sup> x 90,- TL/m <sup>2</sup> =	556.927,- TL
106 Ada 22 Parsel: 606.462,64 m <sup>2</sup> x 78,- TL/m <sup>2</sup> =	47.304.086,- TL
106 Ada 19 Parsel: 10.000,38 m <sup>2</sup> x 170,- TL/m <sup>2</sup> =	1.700.065,- TL

**TOPLAM = 49.561.078.- TL**

#### 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu mülkler; nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

#### 5-3-2-2-1 Kira Değer Analizi

Taşınmazlarla benzer nitelikte ve imar durumunda olan emsal olabilecek kiralık taşınmaza rastlanmamıştır. Bu nedenle kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle maliyet oluşumları yöntemi kullanılmamıştır.

#### 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa ve tarla vasıfıdır. Uygulama imar planında 2 Kat Villa Alanında yer alan parselde (106 ada/19 parsel) güncel imar planına uygun, teknik ve ekonomik açıdan mümkün ve bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına hitap eden yapı inşa edilmesi öngörülmüştür. Parselin imar lejantı göz önünde bulundurulduğunda projenin gerçekleştirilmesi sonucu oluşacak ünitelerden elde edilecek gelirin, günümüz piyasa koşullarındaki villa ünitelerinin satış bedellerinden elde edilecek toplam ciro ile eşdeğer olabileceği kanaatine varılmış. Toplam cirodan proje maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

### 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Parseller üzerinde halihazırda geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda, 2 kat Villa alanında yer alan 106 ada 19 parsel için mevcut imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde belirtilen emsale dahil edilmeyen alanların da ilave edilmesi ile hesaplanmıştır. Projenin tamamlanması sonrası parsel üzerinde oluşacak villa tipi yapının satılması ile elde edilecek cirodan günümüz piyasa koşullarındaki arsa değeri hesaplanmıştır. Bölgede kat karşılığı oranı %45 civarında olup, nitelikli villaların ortalama 5.000-7.000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Kat Karşılığı	45%		Yapı Birim Maliyeti		Villa Üniteleri Toplam Değeri		
Arsa Alanı	10000,38	Ortak Alanlar(200.01m <sup>2</sup> )	860,00 TL		Alanı	Adedi	m <sup>2</sup> birim Fiyatı
TAKS	0,05	Satılabilir Ünite Alanı(1000.04m <sup>2</sup> )	1.230,00 TL				
KAKS	0,1		Proje Maliyeti	ZEMİN	250	2	5.500,00 TL
Yapı İnşaat Alanı	1200,05		1.402.057,80 TL	NORMAL	250	2	5.500,00 TL
					<b>TOPLAM</b>		
					5.500.000,00 TL		
Toplam Ciro			5.500.000,00 TL				
Arsa Sahibine Düşen Değeri			2.475.000,00 TL				
Proje Süresi			18 Ay				
Proje Riski	10%		247.500,00 TL				
Finansman Maliyeti	10%		247.500,00 TL				
Arsa Değeri			1.980.000,00 TL				
Arsa m <sup>2</sup> birim Fiyatı			197,99 TL				
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı							
Müteahhite maliyet			1.402.057,80 TL				
Müteahhit Geliri			3.025.000,00 TL				
Kar /Zarar			1.622.942,20 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı							
Arsayı satın alarak proje bedeli			3.382.057,80 TL				
Müteahhit karı			2.117.942,20 TL				
Karlılık Oranı			0,6262				

Kullanılan bu yöntem sonucu 106 ada, 19 parselin arsa birim satış değeri 197,99 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

#### KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER

106 Ada 19 Parsel Arsa Değeri:

10.000,38 m<sup>2</sup> x 197,99 TL/m<sup>2</sup>=

**1.979.975,- TL**

\*106 ada 22 ve 2 pafta, 8667 no.lu parseller; 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında "Rekreasyon Alanı" olarak ayrılmıştır. 106 ada 22 parselin de dayanağı olan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (Parselasyon işlemi) İstanbul 8.İdare Mahkemesi'nin 2013/551 numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, ilgili belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay'a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir.

Parseller üzerinde gelir getirebilecek herhangi bir yapının bulunmaması, mevcut yapılaşma koşulları nedeniyle taşınmaz için proje geliştirme yapılamaması nedeniyle bu parseller için Gelir Yöntemi kullanılamamıştır.



Bu taşınmazların Alarko GYO A.Ş.'den alınan defter değerleri aşağıda belirtilmiştir.  
106 ada 22 no.lu parsel: 31.12.2004 endeksli değeri: 3.238.576,01 TL  
8667 nolu parsel: 31.12.2004 endeksli değeri: 33.045,02 TL

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesini içeren Türkiye Muhasebe Standartları 29'a göre 2004 yılı için başlatılan ve kamuoyunda "enflasyon endekslemesi" olarak adlandırılan uygulama SPK'nın 17.03.2005 tarih, 11/367 kararı ile 1 yıl için uygulanmış ve 2005 yılından bu yana uygulanmamaktadır. Bu nedenle geçen süre içinde yaşanan enflasyon nedeniyle değerlendirme yapılarak 30.11.2016 tarihli değerlerin hesaplanması durumunda; değerlendirme konusu taşınmazların 30.11.2016 tarihi itibarıyla endeks değeri olan (287,81 / 113,86 =) 2,52775 ile çarpılması sonucu;

**106 ada 22 no.lu parselin** 30.11.2016 tarihli endeksli değeri: 3.238.576,01 x 2.52775 = **8.186.310,51-TL**

**8667 no.lu parselin** 30.11.2016 tarihli endeksli değerinin ise: 33.045,02 x 2.52775 = **83.529,55-TL** olacağı hesaplanmıştır.

Parsellerin günümüz piyasa koşullarında el değiştirme imkanının bulunduğu ancak villa/konut imarlı parsellerden daha az bir değere sahip olacağı kanaati ile 8667 no.lu parsel 100,-TL/m<sup>2</sup>, 106 ada 22 parsel 78,-TL/m<sup>2</sup> KDV hariç satış değeri takdir edilmiştir.

#### **5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

#### **5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

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

### **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

106 ada, 19 parsel için kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, taşınmazın değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır. 8667 parsel ve 106 ada, 22 parseller için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış; bunun yanında taşınmazların defter değerleri üzerinden 30.11.2016 tarihli endeksli değerleri hesaplanmıştır. Parsellerin günümüz piyasa koşullarındaki el değiştirme bedelleri üzerinden kıymet takdiri yapılmıştır.

<b>106 ADA, 19 PARSEL</b>	
<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>1.700.065,-TL</b>
<b>GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>1.979.975,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>1.840.000,-TL</b>



<b>106 ADA, 22 PARSEL</b>	
<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>47.304.000,-TL</b>

<b>8667 PARSEL</b>	
<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>557.000.-TL</b>

<b>TOPLAM</b>	
<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>49.701.000,-TL ~49.700.000,-TL</b>

## **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

## **6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumdadır. Üzerlerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

## **6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendinde belirtilen koşulları sağlaması yanında, 24. Madde c bendinde vurgulanan "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." hükmü dikkate alınarak rapor tarihine göre iktisap tarihinden bu yana 5 yıllık süre aşıldığından aktif toplamına olan oranı dikkate alınmıştır. Alarko GYO AŞ.'nin Kamuoyunu Aydınlatma Platformuna gönderilen 30.09.2016 tarihli son faaliyet raporuna göre aktif toplamı 610.447.514.- TL. olup, rapor tarihi itibarıyla tahmin ve takdir edilen değere oranladığında (49.700.000.- / 610.447.514.- =) %8,14 oranı ile yasal oran olan %20'nin oldukça altında kaldığından 8667 parselin "Arazi", 106 Ada 22 ve 19 parsellerin ise "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

[http://www.intranet.alarko.com.tr/Dosya/yatirimci\\_iliskileri\\_pdf/algoy\\_pdf/faaliyet/2016/FaaliyetRaporu30092016.pdf](http://www.intranet.alarko.com.tr/Dosya/yatirimci_iliskileri_pdf/algoy_pdf/faaliyet/2016/FaaliyetRaporu30092016.pdf)

## **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0175/5	28.12.2015	48.200.000,-TL

## BÖLÜM 7 - SONUÇ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 ada, 22 ve 19 parsellerde "Arsa", 8667 parselde "Tarla" vasfıyla kayıtlı taşınmazların nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yüzölçümleri, imar durumları, yapılaşma koşulları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**KDV Hariç Toplam Satış Değerinin; 49.700.000,-TL**  
**(KIRKDOKUZMİLYON YEDİYÜZBİNTÜRK LİRASI)**

**KDV Dahil Toplam Satış Değerinin; 58.646.000,-TL**  
**(ELLİSEKİZMİLYON ALTIYÜZKIRKALTI BİN TÜRK LİRASI)**  
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;  
Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL




Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

İşbu **2016-ALARKOGYO-3** no.lu rapor, **ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2016  
(Ekspertiz tarihi: 14.12.2016)

Saygılarımızla.

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi İstanbul - 7-8 No: 339-609 - Sektör: MDMYK No: 13121 248-33 01 - Fax: 0312 338 90 02 10501 430 70 15 Mesai dışı telefon: 0312 412 14 www.aartibir.com.tr - T.K. Sic. No: 46557</small>