

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE ESKİCE
ÇİFTLİĞİ'NDE YER ALAN 2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ
(106 ADA 19 PARSEL İLE 106 ADA 22 PARSEL) İLE
1 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ
(8667 PARSEL)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|--|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.12.2014 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 17.12.2014 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 22.12.2014 |
| RAPOR TARİHİ | 29.12.2014 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (106 ADA 19 PARSEL İLE 106 ADA 22 PARSEL) İLE 1 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (8667 PARSEL) |
| DEĞERLEME ADRESİ | ESKİCE ÇİFTLİĞİ KÖYÜ, 106 ADA, 19 VE 22 NO"LU PARSELLER, MEZARLIK MEVKİİ, 2 PAFTA 8667 NO"LU PARSEL ESKİCE - BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544) |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazları gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Örnekleri
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ALGYO-1410001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Berrin KURTULUŞ SEVER ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır. Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| Rapor Numarası | ALGYO-1211002 | ALGYO-1312002-REV. | |
| Rapor Tarihi | 31.12.2012 | 28.08.2014 | |
| Rapor Konusu | 5 Adet Parsel (*) | 5 Adet Parsel (*) | |
| Raporu Hazırlayanlar | O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT | O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 9.325.000 | 43.753.000 | |

(*)İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE ESKİCE ÇITLIĞI'NDE YER ALAN 2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (106 ADA 19 PARSEL İLE 106 ADA 20 PARSEL) İLE 3 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (8519, 8521, 8522 PARSELLER)

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2.1 - Tapu Kayıtları

8667 PARSEL

| | | |
|-------------|---|---|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Büyükçekmece |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | Eskice |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | Mezarlık |
| Pafta No | : | 2 |
| Ada No | : | |
| Parsel No | : | 8667 |
| Alanı | : | 6.188,08 m ² |
| Vasfı | : | Tarla |
| Sınırı | : | Planında |
| Tapu Cinsi | : | Ana Gayrimenkul |
| Sahibi | : | Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Yevmiye No | : | 7796 |
| Cilt No | : | 97 |
| Sayfa No | : | 9556 |
| Tapu Tarihi | : | 10.04.2014 |

106 ADA 19 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Büyükçekmece
Bucağı :
Mahallesi : Eskice
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Mezarlık
Pafta No : -
Ada No : 106
Parsel No : 19
Alanı : 10.000,38 m²
Vasfı : Arsa
Sınırı : Planında
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 2087
Cilt No : 88
Sayfa No : 8651
Tapu Tarihi : 06.03.2003

106 ADA 22 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Büyükçekmece
Bucağı :
Mahallesi : Eskice
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Mezarlık
Pafta No : -
Ada No : 106
Parsel No : 22
Alanı : 606.462,64 m²
Vasfı : Arsa
Sınırı : Planında
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 7339
Cilt No : 97
Sayfa No : 9547
Tapu Tarihi : 04.04.2014

2.2 - Takyidat Bilgileri

Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden 13.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren tabbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

8667 Nolu parsel:

Beyan: 04.05.2009 tarih ve 232943 yevmiye numarası ile İski Genel Müdürlüğü lehine, bu alanlar İSKİ Büyükçekmece Havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşmaya kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz." ibaresi bulunmaktadır. *(İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parselin yapılaşma koşulları raporun 2.3.1 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 takyidat bulunmamaktadır.

106 Ada, 22 Nolu parsel:

Beyanlar Bölümü'nde; 04.05.2009 tarih ve 232943 yevmiye numarası ile İski Genel Müdürlüğü lehine, bu alanlar Büyükçekmece Havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşmaya kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz" ibaresi bulunmaktadır. *(İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parselin yapılaşma koşulları raporun 2.3.1 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)*

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

*106 ada 19 nolu parsel üzerind eherhangi bir değişiklik olmamıştır.

*106 ada 22 nolu parsel, eski 644.681,44 m² yüzölçümüne sahip 106 ada 20 nolu parselin 38.218,80 m² lik kısmının kamulaştırma davalarının sonuçlanması sonucu kamulaştırma işleminin gerçekleşmesi ile alanı 606.462.64 m² olarak ifraz işlemi ile 04.04.2014 tarih ve 7339 yevmiye ile oluşmuştur.

*8667 nolu parsel, eski 74.155,06 m² yüzölçümüne sahip 8521 nolu parselin 67.966,98 m² lik kısmının kamulaştırma davalarının sonuçlanması sonucu kamulaştırma işleminin gerçekleşmesi ile alanı 6.188,08 m² olarak ifraz işlemi ile 10.04.2014 tarih ve 7796 yevmiye ile oluşmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Büyükçekmece İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

106 ada 22 nolu 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.

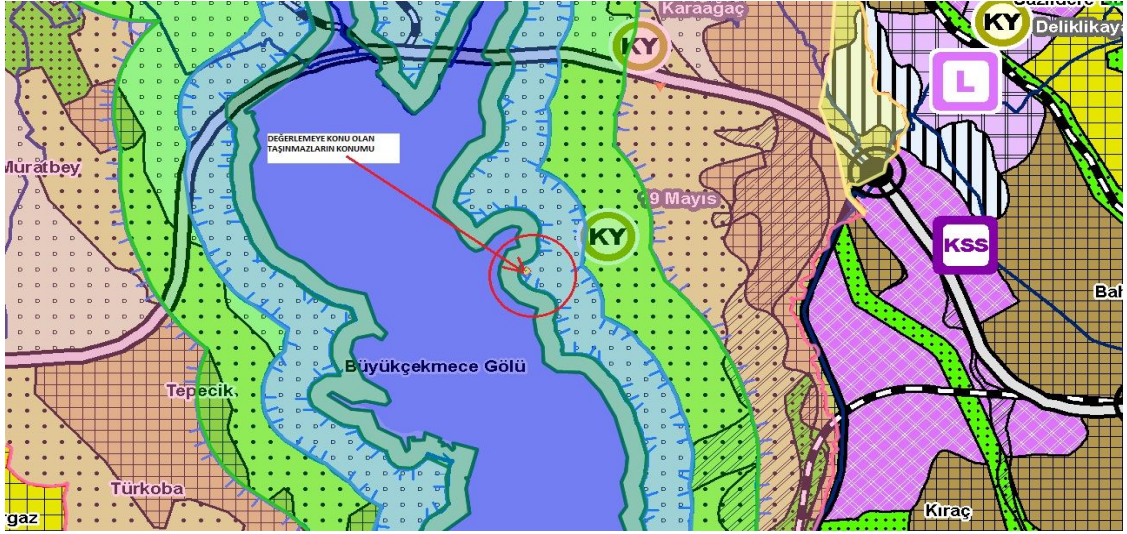
Büyükçekmece İmar Müdürlüğü'nden alınan 09.12.2014 tarihli 34239943-732650 sayılı imar durum yazısına göre; Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup, 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında "Rekreasyon" alanı olarak ayrılmıştır. 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 2013/551 Karar numaralı kararı ile iptal edilmiş olup Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay' a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir.

106 ada 19 nolu parsel, Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında ayırık nizam, 2 kat E:0,10 konut alanı olarak ayrılmıştır. Ancak taşınmazı da kapsayan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı İstanbul 8.İdare Mahkemesinin 2013/551 Karar nolu kararı ile iptal edilmiş olup Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay' a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir.

8667 nolu 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 Müdürlüğü'nden alınan 24.11.2014 tarihli 34239943-723846 sayılı imar durum yazısına göre; 8667 parsel Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup, 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında "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.

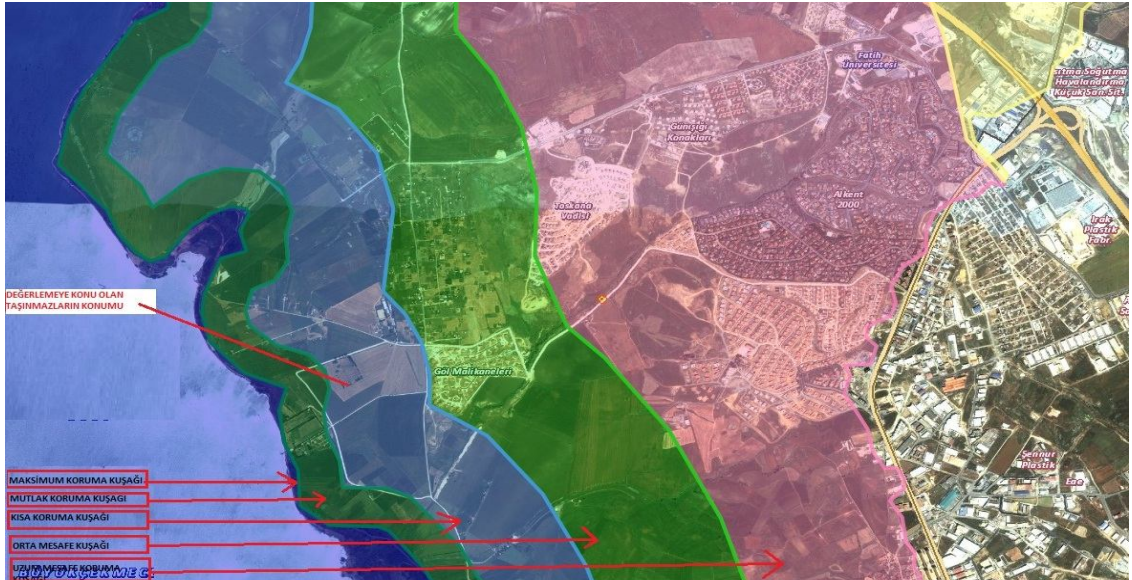
Taşınmazların dayanağı olan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (parselasyon işlemi) İstanbul 8.İdare 2013/551 Karar numaralı kararı ile iptal edilmiş olup Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay' a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir. Taşınmazların onaylı imar planları bulunmaktadır. Mülkiyet tescilleri yapılmış olup, kadastro paftalarında da sınırları belirlenmiştir. Temyiz süreci devam ettiğinden taşınmazların mevcut tapu tescilleri, kadastro sınırları ve imar planları dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Parsellerin mülkiyet haklarının bulunması, bölgenin imar planının bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde 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.



Taşınmazların bulunduğu bölge; ekolojik tarım, özellikle içme suyu havzaları için birincil kırsal planlama modeli olarak belirlenmiş, bu doğrultuda Büyükçekmece, Sazlıdere ve Terkos Havzası'ndaki kırsal yerleşimleri için ekolojik tarım kararı getirilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan temaslarda 25.05.2004 tarih ve 30 sayı ile onanlı Büyükçekmece Göl Havzası 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre:

*İçme suyu havzalarında bu yönetmelik çerçevesinde İSKİ görüşü alınmak suretiyle mevcut mevzuatta öngörülen yasal süreler içinde Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının hazırlanması esastır.



Genel Hükümler:

*İstanbul'a su temin edilen ve edilecek olan içmesuyu havzaları ve dereler EK-1'de gösterilmiştir. 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. EK-2'de verilen 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 hertürlü 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 yapılmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Büyükçekmece İlçe Belediyesi'nden yazılı olarak imar bilgileri edinilmiştir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

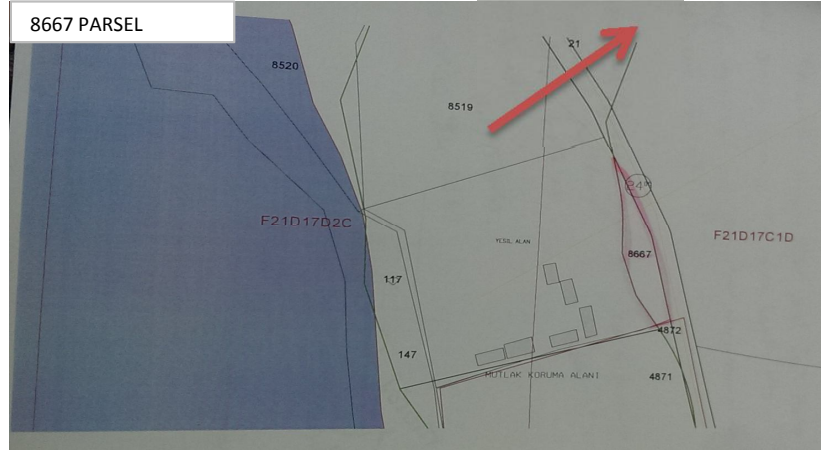
Parseller üzerinde mevcutta yapı bulunmamakta olup arsa niteliğindedir. Fiili durumu da bu niteliğine uygundur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, Mezarlık Mevkii, tarla nitelikli 8667 parsel ile arsa nitelikli 106 ada 19 ve 22 parsellerdir.



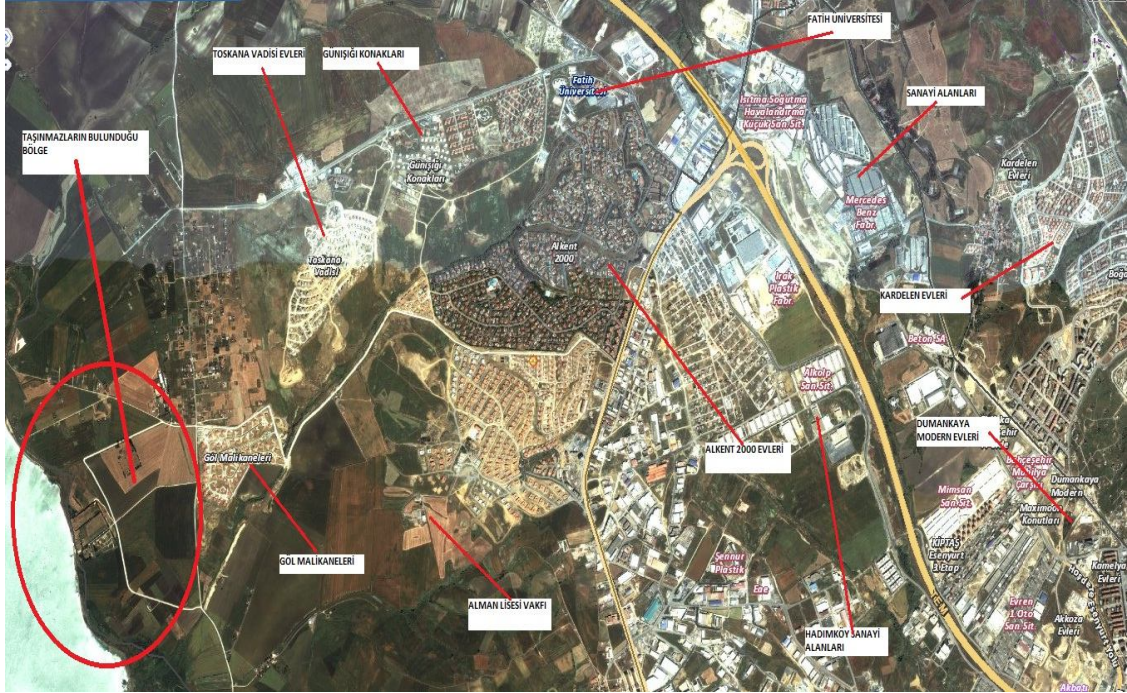


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan parseller, Karaağaç Köyü'nün içerisinde geçerek devam eden asfalt yolla ulaşılan Eskice Köyü'nün çıkışında Alkent 2000 ile Büyükçekmece Gölü arasında kalan bölgede konumlanmaktadır. Göl ve çevresinin kısa ve mutlak koruma alanında konumlu olması nedeniyle 1990 senesinden kalan eski binalar haricinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Daha çok çiftlik arazilerin bulunduğu ve halen tarım yapılan arazilerin bulunduğu bir bölgedir.



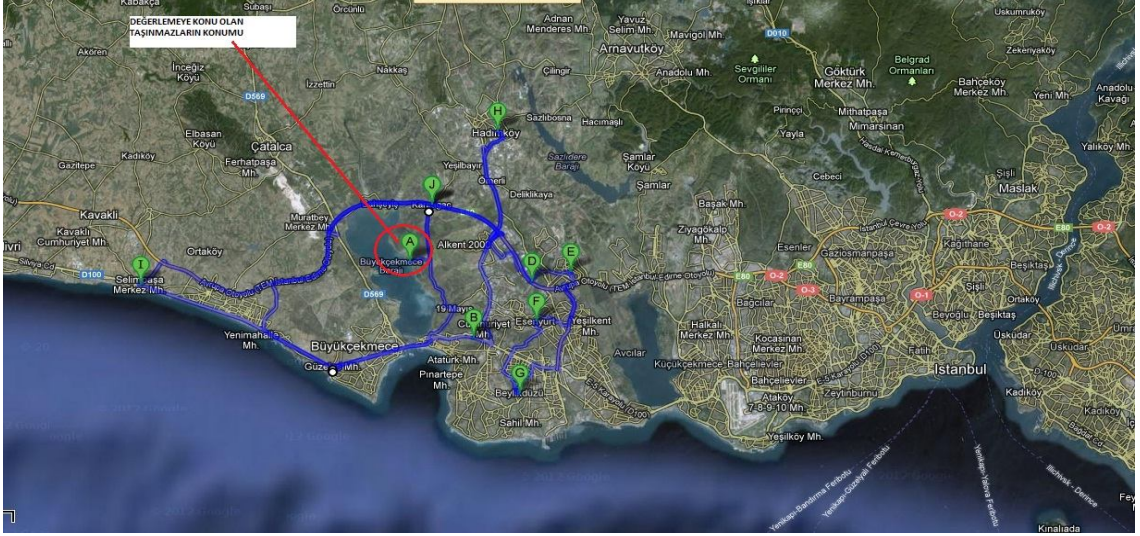
İstanbul nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, kent içi rantın yüksekliği, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan “merkezden uzaklaşma”, mekânsal bir sıçramaya yol açmış ve son 15 yılda yerleşim merkezleri dışında büyük sitelerin ve uydu kentlerin yapımı gündeme gelmiştir. 1980’li yılların sonuna doğru gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelen bölgeye olan talep Beylikdüzü - TEM bağlantı yolunun da faaliyete geçmesiyle en üst düzeye ulaşmıştır.



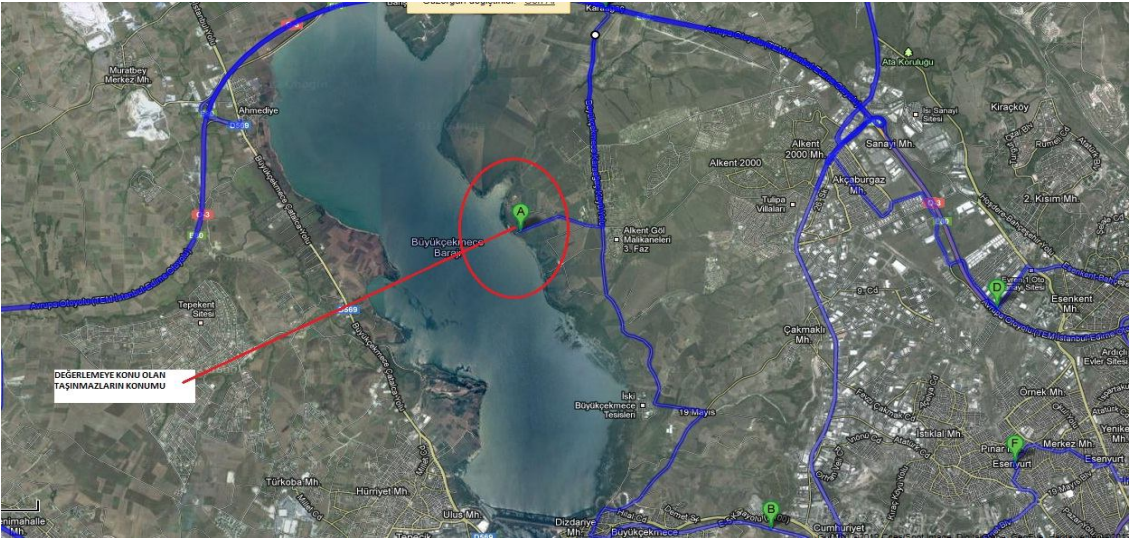
Bu bağlamda bölgenin en önemli örneğini oluşturan ve Alarko GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Alkent İstanbul 2000 Projesi bölgeyi daha çekici bir konuma getirmiş ve yakın çevredeki Hisar Evleri, Pelikan Hill, Emaar Toskana Vilları gibi konut projeleri ile Fatih Üniversitesi, Kültür 2000 Koleji, Alman 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, depremsellik 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 restoranların yer seçtiği görülmüştür.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yoluyla (Gürpınar kavşağından itibaren 8 km. sonra); ya da TEM yolu Hadımköy çıkışını takiben Karaağaç Yolu vasıtası ile sağlanmaktadır.



Taşınmazlara TEM Otoyolu Hadımköy gişelerinden çıktıktan sonra Hadımköy'e devam eden yoldan Karaağaç Köyü'nün içerisinde geçerek devam eden asfalt yolla ulaşılan Eskice Köyü'nün çıkışında konumlanmaktadır. Ayrıca yine E-5 (D-100) Karayolu üzerinde bulunan Büyükçekmece Mezarlığı'nın yanından devam eden yol ile de parsellerin batı ve kuzey sınırlarına ulaşmak mümkündür.

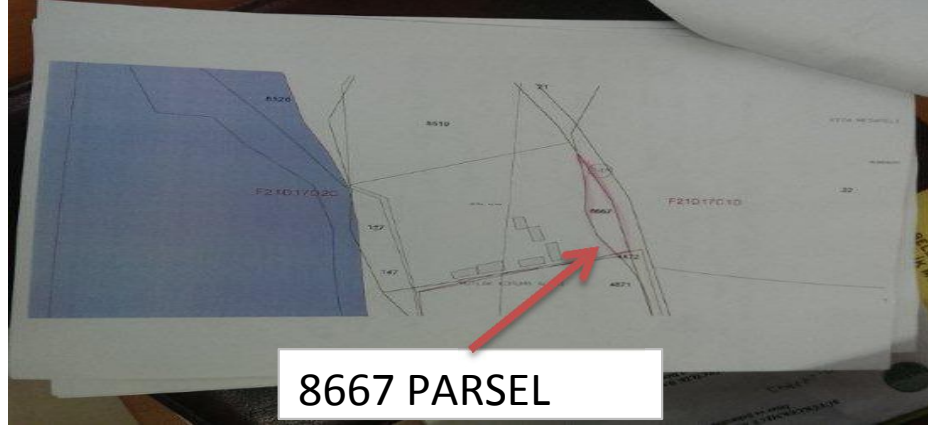


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

8667 nolu parsel :

Yüzölçümü 6.188,08 M²'dir. "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde kısa mesafeli koruma alanında yer almaktadır. Rekreasyon alanıdır. Eskice yoluna cephelidir. Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir.



106 ada 19 nolu parsel :

Yüzölçümü 10.000,38 M²'dir. 106 ada 19 parsel, "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde orta mesafeli koruma alanında yer almaktadır. Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir. Alkent Göl Malikaneleri girişinde yer almaktadır. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmazın içinde doğal yollarla oluşmuş gezinti alanları ve açık spor alanları bulunmaktadır. Bu unsurların taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yolu'na cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.



106 ada 22 nolu parsel :

Yüzölçümü 606.462,64 M²'dir. "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde, kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafyaya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yolu'na cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.



Deprem Bölgesi 1.Derece 2.Derece 3.Derece 4.Derece 5.Derece

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Büyükçekmece İlçesi

İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Avcılar, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km²'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 km²lik 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 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 itibarı ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, CelaliyeKamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınarstepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de HadımköyTEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibarı ile 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 itibarıyla 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, Tüyp 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 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Büyükçekmece İlçesinin Toplam Nüfusu 182.017 kişidir. İlçe sınırları dahilinde; 27 Adet Devlet ilköğretim okulu, 7 adet Özel ilköğretim, 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.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Büyükçekmece İmar Müdürlüğü, Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 106 ada 19 parselin imar hakkı bulunmaktadır.
- * Parseller düz ve kısmen az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- * Parseller; Eskice yoluna cephelidir.
- * TEM Otoyoluna yakın bir konumda yer almaktadır.
- * Parsellerin tek bir mülkiyeti bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 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.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı (Arsa Geliştirme) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*** KARAĞAÇ ARSA OFİSİ**

Tel 0532 501 41 06

Karaağaç Bölgesi'nde kısa mesafe koruma alanında yer alan 10.000 M² arsaya 1.250.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 125.-TL/M² istenilmektedir.

*** DELMAR GAYRİMENKUL**

Tel 0533 354 92 83

Karaağaç Bölgesi'nde yer alan, 1.000 M² orta mesafe koruma alanında kalan tarlaya 120.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 120.-TL/M² istenilmektedir.

*** ÇAĞDAŞ EMLAK**

Tel 0 212 886 52 79

Göl Malikanelerine yakın konumda 2.380 M² 0,10 emsal villa imarlı arsaya 500.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 210.-TL/M² istenilmektedir.

*** EMLAKÇI**

Tel 0531 690 04 31

Göl Malikanelerine yakın konumda 5.000 M² 0,10 emsal villa imarlı arsaya 1.000.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 200.-TL/M² istenilmektedir.

*** ÇATI GAYRİMENKUL**

Tel 0532 690 04 31

Göl kenarında yer alan villa imarlı olduğu belirtilen 15.000.m² tarla için 2.250.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 150.-TL/M² istenilmektedir.

Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede imar hakkı bulunmayan mutlak ve kısa mesafede yer alan bölgede arsaların satılabilir değerlerinin birim m² bazında 70.-TL/m² ile 120.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Orta mesafede yer alan ve 106 ada 19 parsel ile benzer emsal imar hakkına sahip bulunan arsaların m² birim değerinin ise 140.-TL/m² ile 200 -TL/m² arasında değiştiği gözlemlenmiştir.

Parsellerin büyüklüğü ve mevcut imar koşulları da dikkate alınarak 106 ada 22 parselin birim m² değeri olarak 75.-TL/m², 8667 parselin birim m² değeri olarak ise 90.-TL/m² takdir edilmiştir.

106 ada 19 parselin değeri için 150.-TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgede yakın süreçte gerçekleşen kamulaştırmalar ve bunlara yönelik belirlenen birim m² değerleri ile piyasa rayıçları dikkate alındığında geçen yıllara göre artışların olduğu görülmüştür.

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Parsellerin Değer Tespiti:

| | | | | | |
|--|-------------------------|---|---------------------------|---|-------------------------|
| 106 Ada 19 Parselin Değer Takdiri: | | | | | |
| 106 ADA | | | | | |
| 19 PARSEL | 150 .-TL/M ² | X | 10.000,38 M ² | = | 1.500.057 .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = | | | | | 1.501.000 .-TL |
| 106 Ada 22 Parselin Değer Takdiri: | | | | | |
| 106 ADA | | | | | |
| 22 PARSEL | 75 .-TL/M ² | X | 606.462,64 M ² | = | 45.484.698 .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = | | | | | 45.485.000 .-TL |
| 8667 Parselin Değer Takdiri: | | | | | |
| 8667 PARSEL | 90 .-TL/M ² | X | 6.188,08 M ² | = | 556.927 .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = | | | | | 557.000 .-TL |
| 3 ADET TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = | | | | | 47.543.000 .-TL |
| 3 ADET TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = | | | | | 20.492.672 .-USD |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde yapı bulunmaması, onaylanmış ruhsat ve projelerinin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6.3.1. Arsa Geliştirme Yöntemi ile Değer Tespiti:

106 Ada 19 Nolu Parsel

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

* İndirgenmiş nakit akışı; götürü bedeli (arsa geliştirme yöntemi) uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

* Halihazırdaki imar plan planına göre 106 Ada 19 nolu parselin alanı 10.000,38 M² olup, 0,10 emsal ile 1.000,04 M² emsale dahil kullanım alanı olabileceği öngörülmüştür. Ayrıca parsel alanı ile birlikte emsal dışında otopark alanı da yapılabileceği bilgisi edinilmiştir. Bu verilere bağlı olarak satılabilir alanın emsale dahil alandan yaklaşık % 20 düzeyinde arttırılarak oluşacak alana olacağı öngörülmüştür. Buna göre satışa esas inşaat alanı 1.200,05 m² olarak hesaplanmıştır.

* Bölgede yer alan imarlı arsa arzının ve yapılaşmış nitelikli villa arzının yüksek olması nedeniyle kat karşılığı oranı %40, Proje riski ve finansman maliyetleri %10 olarak kabul edilmiştir.

* Projenin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı ve indirgeme oranının %10 olacağı kabulü ile arsanın bugünkü değeri yaklaşık 1.472.783.-TL, arsa birim değeri ise yaklaşık 147-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

*Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

| 106 ADA 19 PARSEL | | | |
|--|-------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI | | İnşaat Süresi | 1,0 yıl |
| Arsa Alanı | 10.000,38m ² | Emsal / KAKS | 0,10 |
| Toplam Emsal İnşaat Alanı | 1.000,04m ² | Konut Alanı | Ticaret Alanı |
| Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı | 0,20 | 100% | 0% |
| Satışa Esas İnşaat Alanı | 1.200,05m ² | 1.200,05m ² | 0,00m ² |
| Konut m ² satış fiyatı | | 4.500 TL/m ² | 5.400.205 TL |
| İşyeri m ² satış fiyatı | | 0 TL/m ² | 0 TL |
| TOPLAM BEKLENEN HASILAT | | | 5.400.205 TL |
| Kat Karşılığı Oranı | | 40% | 2.160.082,08 |
| Proje Riski ve Finansman Maliyetleri | | 10% | 540.020,52 |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri | | | 1.620.062 TL |
| Geliştirilmiş Arsa m ² birim Değeri | | 10.000,38m ² | 162 TL |
| | | | |
| | | | |
| | | m² birim değeri | |
| İndirgeme Oranı | 10,00% | 10,00% | |
| Net Bugünkü Değer (NBD) | 1.472.783 TL | 147 TL | |

106 Ada 22 Nolu Parsel

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

* İndirgenmiş nakit akışı; götürü bedeli (arsa geliştirme yöntemi) uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

* Halihazırdaki imar plan planına göre 106 Ada 22 Parselin alanı 606.462,64 m² olup, Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında "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. Bu yapılaşma koşulu için gelir yöntemi kullanılmadığından, parsel için bu yöntem uygulanırken, parselin bulunduğu bölgedeki konut fonksiyonlu parsellerin yapılaşma koşulları dikkate alınmış, bu yapılaşma koşulu sonucu bulunan yaklaşık değerden parselin hali hazırdaki yapılaşma koşullarına bağlı olarak risk faktör oranı düşülmüştür. Öngörülen bu risk faktör oranı elde edilen sonuca uygulanarak bugünkü parsel birim m² değerine ulaşılmıştır.

Parselin bulunduğu bölgedeki konut fonksiyonlu parsellerin yapılaşma koşulunun E: 0,10 olduğu nin genelini oluşturan parsellerde yapılaşma koşulu 0,10 emsal ile 60.646,26 m² emsale dahil kullanım alanı olabileceği öngörülmüştür. Ayrıca parsel alanı ile birlikte emsal dışında otopark alanı da yapılabileceği bilgisi edinilmiştir. Bu verilere bağlı olarak satılabilir alanın emsale dahil alandan yaklaşık % 20 düzeyinde arttırılarak oluşacak alan olacağı öngörülmüştür. Buna göre satışa esas inşaat alanı 72.775,52 m² olarak hesaplanmıştır.

* Bölgede yer alan imarlı arsa arzının ve yapılaşmış nitelikli villa arzının yüksek olması nedeniyle kat karşılığı oranı %40, Proje riski ve finansman maliyetleri %10 olarak kabul edilmiştir.

* Projenin 3 yıl içerisinde tamamlanacağı ve indirgeme oranının %10 olacağı kabulü ile E:0,10 yapılaşma koşuluna sahip olması durumunda parselin bugünkü değeri yaklaşık 73.814.386.-TL, parsel birim değeri ise yaklaşık 122-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

* Değerlenen parselin hali hazırda Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında "Rekreasyon" alanı olarak ayrılmış olması nedeniyle bu durum risk faktör oranına yansıtılmış ve parselin mevcut yapılaşma koşuluna göre olabilecek değeri 44.288.632.-TL, parsel birim değeri ise yaklaşık 73.-TL/m² olarak hesaplanmıştır hesaplanmıştır.

*Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

| 106 ADA 22 PARSEL | | | |
|--|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI | | İnşaat Süresi | 3,0 yıl |
| Arsa Alanı | 606.462,64m ² | Emsal / KAKS | 0,10 |
| Toplam Emsal İnşaat Alanı | 60.646,26m ² | Konut Alanı | Ticaret Alanı |
| Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı | 0,20 | 100% | 0% |
| Satışa Esas İnşaat Alanı | 72.775,52m ² | 72.775,52m ² | 0,00m ² |
| Konut m ² satış fiyatı | | 4.500 TL/m ² | 327.489.826 TL |
| İşyeri m ² satış fiyatı | | 0 TL/m ² | 0 TL |
| TOPLAM BEKLENEN HASILAT | | | 327.489.826 TL |
| Kat Karşılığı Oranı | | 40% | 130.995.930,24 |
| Proje Riski ve Finansman Maliyetleri | | 10% | 32.748.982,56 |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri | | | 98.246.948 TL |
| Geliştirilmiş Arsa m ² birim Değeri | | 606.462,64m ² | 162 TL |
| | | m² birim değeri | |
| İndirgeme Oranı | 10,00% | 10,00% | |
| Net Bugünkü Değer (NBD) | 73.814.386 TL | 122 TL | |
| Risk Etki Oranı (%) | 60% | 73 TL | |
| 106 Ada 22 Parselin Değeri | 44.288.632 TL | | |

8667 Nolu Parsel

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

* İndirgenmiş nakit akışı; götürü bedeli (arsa geliştirme yöntemi) uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

* Halihazırdaki imar plan planına göre 8667 nolu Parselin alanı 6.188,08 m² olup, Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında "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. Bu yapılaşma koşulu için gelir yöntemi kullanılmadığından, parsel için bu yöntem uygulanırken, parselin bulunduğu bölgedeki konut fonksiyonlu parsellerin yapılaşma koşulları dikkate alınmış, bu yapılaşma koşulu sonucu bulunan yaklaşık değerden parselin hali hazırdaki yapılaşma koşullarına bağlı olarak risk faktör oranı düşülmüştür. Öngörülen bu risk faktör oranı elde edilen sonuca uygulanarak bugünkü parsel birim m² değerine ulaşılmıştır.

Parselin bulunduğu bölgedeki konut fonksiyonlu parsellerin yapılaşma koşulunun E: 0,10 olduğu nin genelini oluşturan parsellerde yapılaşma koşulu 0,10 emsal ile 618,81 m² emsale dahil kullanım alanı olabileceği öngörülmüştür. Ayrıca parsel alanı ile birlikte emsal dışında otopark alanı da yapılabileceği bilgisi edinilmiştir. Bu verilere bağlı olarak satılabilir alanın emsale dahil alandan yaklaşık % 20 düzeyinde arttırılarak oluşacak alan olacağı öngörülmüştür. Buna göre satışa esas inşaat alanı 742,57 m² olarak hesaplanmıştır.

* Bölgede yer alan imarlı arsa arzının ve yapılaşmış nitelikli villa arzının yüksek olması nedeniyle kat karşılığı oranı %40, Proje riski ve finansman maliyetleri %10 olarak kabul edilmiştir.

* Projenin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı ve indirgeme oranının %10 olacağı kabulü ile E:0,10 yapılaşma koşuluna sahip olması durumunda parselin bugünkü değeri yaklaşık 911.335.-TL, parsel birim değeri ise yaklaşık 147-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

* Değerlenen parselin hali hazırda Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında "Rekreasyon" alanı olarak ayrılmış olması nedeniyle bu durum risk faktör oranına yansıtılmış ve parselin mevcut yapılaşma koşuluna göre olabilecek değeri 546.801.-TL, parsel birim değeri ise yaklaşık 88.-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

*Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

8667 PARSEL

| ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI | | İnşaat Süresi | 1,0 yıl |
|--|------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Arsa Alanı | 6.188,08m ² | Emsal / KAKS | 0,10 |
| Toplam Emsal İnşaat Alanı | 618,81m ² | Konut Alanı | Ticaret Alanı |
| Ortak Alan ve diğer llaveler oranı | 0,20 | 100% | 0% |
| Satışa Esas İnşaat Alanı | 742,57m ² | 742,57m ² | 0,00m ² |
| Konut m ² satış fiyatı | | 4.500 TL/m ² | 3.341.563 TL |
| İşyeri m ² satış fiyatı | | 0 TL/m ² | 0 TL |
| TOPLAM BEKLENEN HASILAT | | | 3.341.563 TL |
| Kat Karşılığı Oranı | | 40% | 1.336.625,28 |
| Proje Riski ve Finansman Maliyetleri | | 10% | 334.156,32 |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri | | | 1.002.469 TL |
| Geliştirilmiş Arsa m ² birim Değeri | | 6.188,08m ² | 162 TL |
| | | m² birim değeri | |
| İndirgeme Oranı | 10,00% | 10,00% | |
| Net Bugünkü Değer (NBD) | 911.335 TL | 147 TL | |
| Risk Etki Oranı (%) | 60% | 88 TL | |
| 106 Ada 22 Parselin Değeri | | 546.801 TL | |

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;**

| | |
|--|----------------------|
| 106 Ada 19 Nolu Parselin Değeri (-TL) | 1.472.783,24 |
| 106 Ada 22 Nolu Parselin Değeri (-TL) | 44.288.631,56 |
| 8667 Nolu Parselin Değeri (-TL) | 546.801,25 |
| 3 Adet Parselin Toplam Değeri (-TL) | 46.308.216,05 |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsellerin halihazırdaki imar durumu da göz önüne alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar koşullarına göre yapılması olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- 3 adet parselin emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri 47.543.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
- 3 adet parselin gelir indirgeme yaklaşımına göre toplam değeri 46.308.216.-TL olarak takdir edilmiştir.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma (piyasa) yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmazlar için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle parsellerin arsa/tarla değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - 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 kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

106 ada 19 ve 22 nolu parseller arsa olarak, 8667 parsel tarla olarak değerlendirilmiş olup, üzerlerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. 106 ada 19 ve 22 nolu parseller arsa niteliğinde, 8667 nolu parsel ise tarla niteliğindedir. Taşınmazların fiili durumu da bu niteliklerine uygundur. Taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek tarla niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde 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.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

47.543.000 .-TL

(KırkyedimilyonbeşyüzkırkçüçbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

56.100.740 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| 3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) (% 18) |
| 47.543.000 | 20.492.672 | 16.740.493 | 56.100.740 |

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.