



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0175/5

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-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-...-18
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	19
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	19-20
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	21
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	21
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21-22-23
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	24
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	24
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	24
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	24
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	24
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	25
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	25
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	25
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	26
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	26
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	26
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	26
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	26
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	27

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	27
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	28
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
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	29
7 - SONUÇ	29
8 - EKLER	30
8-1 Uydu Fotoğrafı	30
8-2 Fotoğraflar	30-...-33
8-3 Belgeler	33-...-39
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	40
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	41
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	42
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	43
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	44
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	45

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 ilginiz 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 28.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0175/5 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

28.12.2015 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** 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 Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 17.12.2015 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 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; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Ortaköy Mah. Muallim Naci Caddesi No:69 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi ,8667 parsel, 106 , Ada, 19 ve 22 Parseller üzerinde kayıtlı "Tarla ve Arsa" vasıflarındaki Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme 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 İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi'nde 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 satış gerçekleştirilebilecekleri 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)



(Büyükçekmece 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



yarımada'nın 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 genişletilmiştir. 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 Yarımada'ları 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, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin 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 (peneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanında 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 ekvator'dan 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 uymuş, 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 açılardan 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.

Büyükçekmece İlçesi Genel Veriler

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 km²'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 sayfiye 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 Mimarşinan, Kumburgaz, CelaliyeKamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınar-tepe 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, 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 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 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.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) 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 mahalleleri oluşturmuştur.

Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.



Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

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 m²
YEVİMİYE 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 m²
YEVMIYE 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 m²
YEVMIYE 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

23.12.2015 tarihinde, saat 17:06 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan güncel takbis belgeleri alınmıştır. Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıda yer alan takyidat kayıtlarına rastlanmıştır;

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 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, 22 Nolu parsel:

Beyan:

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 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 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 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.

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 Arşivinde uygulama imar planı örneği incelenmiştir.

3-7 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan imar durum örneğine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**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 bilgiye 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.

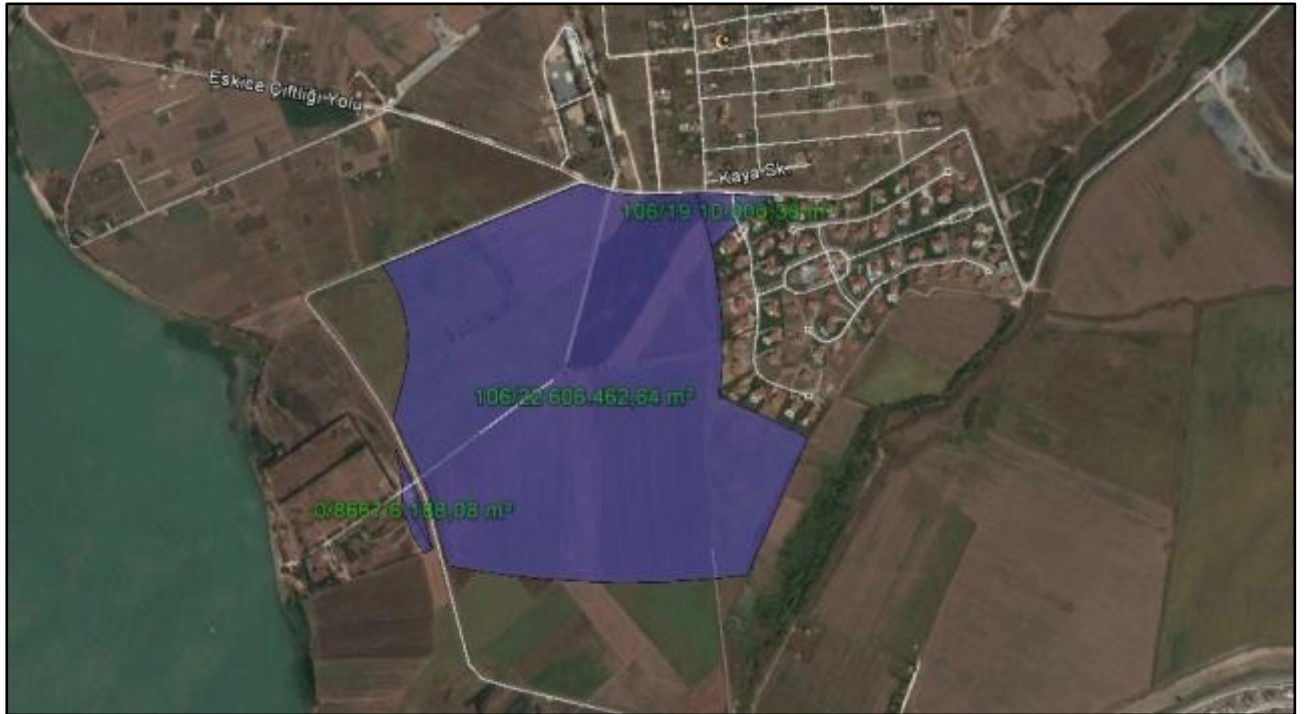
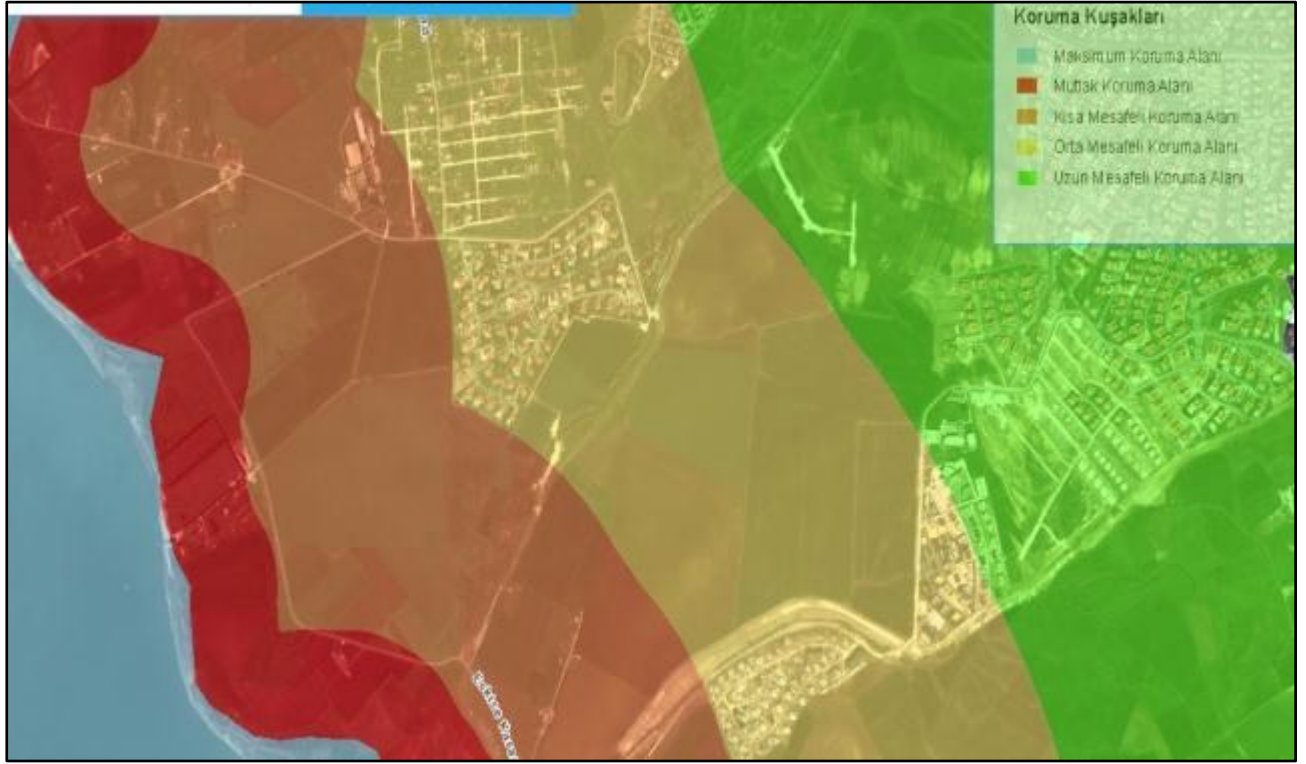
106 ada 22 nolu parsel:

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 bilgiye 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 ayrıık 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.

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.



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 geçirimliliğini 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 yapılmasına 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 anıtma 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 yapılmasına 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.

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

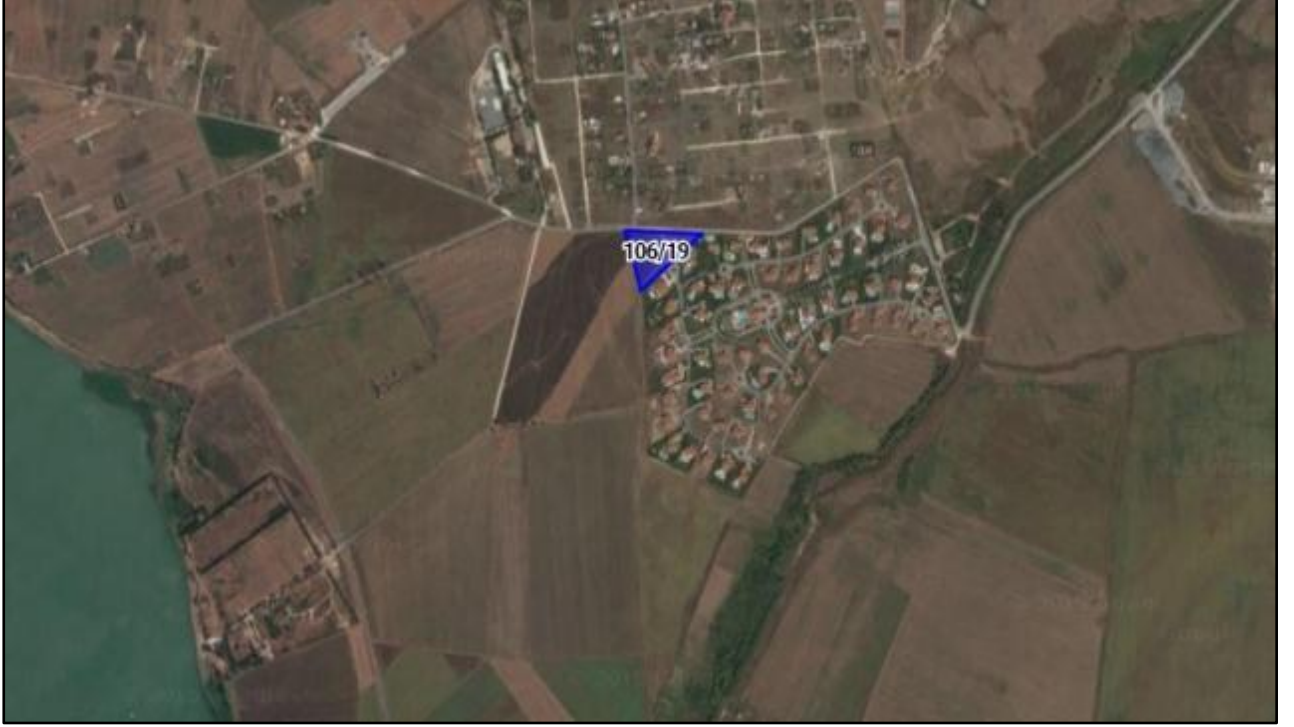
3-8-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.064856 – 28.576026



Koordinatları: 41.068475 – 28.580349



Koordinatları: 41.070740 – 28.584040

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Eski Eskice Çiftliği Mevkii'nde 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 Eskice Çiftliği Yolu istikametinde Alkent 2000 mahallesine dönülür. Eskiçiftliği 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, 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.

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

3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsellerde kayıtlı arsalar ve Mezarlık mevki 8667 parselde kayıtlı tarla vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazlar Büyükçekmece Karaağaç Köyü yoluna cepheli olup, yüzölçümleri 8667 parsel 6188,08m² 106 ada 22 parsel 606462,64m² 106 ada 19 parsel 10000,38m²'dir. Taşınmazlar eğimli bir topografik yapıya sahiptirler. Çevreleri kısmen tel örgü ile sınırlıdır. 106 ada 19 Parsel üzerinde basketbol sahası bulunmakta olup Alarko Alkent 2000 3.faz site girişi 19 parsel üzerinden sağlanmaktadır. 106 ada 22 Parsel üzerinde tarım yapılmakta olup 8667 parsel kullanılmamaktadır. 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

EMSAL 1: GARANTİ ALSAT GAYRİMENKUL: 0552 511 11 11

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2 kat villa alanına isabet eden Göl Havzası Uzak mesafe koruma alanında kalan, 40.964 m² yüzölçümlü Taks/Kaks:0,10/0,20 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 17.800.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz; imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	40.964 m ²	434,53-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40.964 m ²	347.62,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40.964 m ²	209,00-TL/m ²

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 Kısa mesafe koruma alanında kalan, 600 m² yüzölçümlü Taks/Kaks:0,15/0,30 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 110.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	600 m ²	183,33-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	600 m ²	165,-TL/m ²

EMSAL 3: PERA YATIRIM GAYRİMENKUL: 0538 846 81 10

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2 kat villa alanına isabet eden Göl Havzası Kısa mesafe koruma alanında kalan, 1000 m² yüzölçümlü boş arsa 210.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	1000 m ²	210,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1000 m ²	189,-TL/m ²

EMSAL 4: 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, 1275 m² yüzölçümlü boş arsa 200.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	1275 m ²	156,86-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1275 m ²	141,17-TL/m ²

EMSAL 5: EMLAK BANKASI GAYRİMENKUL: 0535 682 68 82

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, 15.000 m² yüzölçümlü Taks/Kaks:0,10/0,20 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 4.300.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz; imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	1.5000 m ²	286,66-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.5000 m ²	258,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	15.000 m ²	180,60-TL/m ²

EMSAL 6: ARI EMLAK: 0546 886 52 79

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2 kat villa alanına isabet eden Göl Havzası Uzak mesafe koruma alanında kalan, 2.500 m² yüzölçümlü Taks/Kaks:0,15/0,30 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 850.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz; imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	2500 m ²	340,00-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2500 m ²	306,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2500 m ²	183,60-TL/m ²

EMSAL 7: ÇUHADAROĞLU EMLAK: 0532 278 23 82

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yeşil alana isabet eden Göl Havzası mutlak mesafe koruma alanında kalan, 525,00 m² yüzölçümlü sahip boş arsa 84.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	525 m ²	160,00-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	525 m ²	144,00-TL/m ²

EMSAL 8: ORS GAYRİMENKUL: 0532 777 88 88

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, 225.090 m² yüzölçümlü Taks/Kaks:0,10/0,20 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 72.000.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz; imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	225.090 m ²	319,87-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	225.090 m ²	287,88-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	225.090 m ²	172,73-TL/m ²

EMSAL 9: ARI EMLAK: 0533 281 13 23

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, 5.647 m² yüzölçümlü Taks/Kaks:0,10/0,20 yapılaşma koşullarına sahip boş arsa 2.450.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz; imar lejandı ve yapılaşma koşulları itibariyle konu taşınmazlara göre daha avantajlı olup, negatif yönde %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	2500 m ²	433,86-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2500 m ²	347,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2500 m ²	173,54-TL/m ²

EMSAL 10: ÖZEL EMLAK: 0530 772 70 72

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Laguna tipinde inşa edilen 684m² alanlı iç dizaynı yapılmamış, 4200m² arsa alanına sahip olan villaya 1.150.000,00 \$ istenilmektedir. Talep edilen bedelin piyasa koşullarının üstünde olduğu ve taşınmazın %20 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

*1 Dolar rapor tarihi itibariyle 2,9209-TL

SATIŞA ARZ DEĞERİ	684 m ²	4.910-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	684 m ²	3.928-TL/m ²

EMSAL 11: SAHİBİNDEN (ANDREY İVANOV): 0542 523 21 35

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Tampa tipinde inşa edilen 518m² alanlı iç dizaynı yapılmış 3300m² arsa alanına sahip olan villaya 1.850.000,00 \$ 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 %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

*1 Dolar rapor tarihi itibariyle 2,9209-TL

SATIŞA ARZ DEĞERİ	518 m ²	10.431-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	518 m ²	7.823-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	518 m ²	4.694-TL/m ²

EMSAL 12: UMMAN GAYRİMENKUL: 0542 654 43 06

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Laguna tipinde inşa edilen 684m² alanlı iç dizaynı yapılmamış 13 bağımsız bölüm nolu villaya 910.000,00 \$ istenilmektedir. *1 Dolar rapor tarihi itibariyle 2,9209-TL

SATIŞA ARZ DEĞERİ	684 m ²	3.885-TL/m ²
--------------------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 13: KIRMIZI EV GAYRİMENKUL: 0535 968 06 18

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Laguna tipinde inşa edilen 684m² alanlı iç dizaynı yapılmamış 4121m² arsa alanına sahip olan villaya 1.200.000,00 \$ istenilmektedir. %15 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir.

*1 Dolar rapor tarihi itibariyle 2,9209-TL

SATIŞA ARZ DEĞERİ	684 m ²	5.124-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	684 m ²	4.355-TL/m ²

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.
- Parseller; Eskice yoluna cephelidir.
- TEM Otoyoluna yakın bir konumda yer almaktadır.
- Parsellerin tek bir mülkiyeti bulunmaktadır.

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.

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 kullanımıdır. 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 her 8667 parsel ve 106 ada 22 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 takdirini 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. Yaklaşımında 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 bulundurularak KDV hariç arsa birim satış değerleri 8667 parsel için 90,-TL/m², 106 ada 22 parsel için 75,-TL/m², 106 ada 19 parsel için 170,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

KDV HARİC SATIŞ DEĞERLERİ:

8667 Parsel: 6.188,08m² x 90, TL/m²=556.927,20 TL ~556.927,-TL

106 Ada 22 Parsel: 606.462,64 m² x 75, TL/m²=45.484.698 TL~45.485.000,-TL

106 Ada 19 Parsel: 10.000,38 m² x 170, TL/m²=1.700.064,6 TL~1.700.065,-TL

TOPLAM = 47.741.992 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 vasıflıdır. Uygulama imar planında 2 Kat Villa Alanında yer alan parselde 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 benzer özelliklerdeki villaların ortalama 4.500-5.500,-TL/m² aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Kat Karşılığı	45%	Yapı Birim Maliyeti	860.00 TL	Ticari ve Konut Üniteleri Toplam Değeri	
Arsa Alanı	10000.38	Ortak Alanlar(200.01 m2)	1.230.00 TL	ZEMİN	Alanı 250 Adedi 2 m2 birim Fiyatı 4.900.00 TL
TAKS	0.05	Satılabilir Ünite Alanı(1000.04m2)	Proje Maliyeti	NORMAL	250 2 4.900.00 TL
KAKS	0.1		1.402.057.80 TL		TOPLAM
Yapı İnşaat Alanı	1200.05				4.900.000.00 YTL
Toplam Ciro			4.900.000.00 TL		
Arsa Sahibine Düşen Değeri			2.205.000.00 TL		
Proje Süresi			12 Ay		
Proje Riski		7%	154.350.00 TL		
Finansman Maliyeti		7%	154.350.00 TL		
Arsa Değeri			1.896.300.00 TL		
Arsa M2 birim Fiyatı			189.62 TL		
Kat Karşılığı Yöntemine Karşılık Oranı					
Müteahhite maliyet			1.402.057.80 TL		
Müteahhüt Geliri			2.695.000.00 TL		
Kar /Zarar			1.292.942.20 TL		
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karşılık Oranı					
Arsa satın alarak proje bedeli			3.298.357.80 TL		
Müteahhüt karı			1.601.642.20 TL		
Karlılık Oranı			0.4856		

Kullanılan bu yöntem sonucu 106 ada, 19 parselin arsa birim satış değeri 189,62-TL/m²+KDV olarak hesaplanmıştır.

KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER

106 Ada 19 Parsel Arsa Değeri:

$$10.000,38 \text{ m}^2 \times 189,62\text{-TL/m}^2 = 1.896.272,06\text{-TL} \sim 1.896.270,-\text{TL}$$

*106 ada 22 nolu parsel ve 8667 nolu 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 2013/551 Karar 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' dan alınan defter değerleri aşağıda belirtilmiştir.

106 ada 22 nolu parsel: 31.12.2004 endeksli değeri: 3.238.576,01 TL

8667 nolu parsel: 31.12.2004 endeksli değeri: 33.045,02 TL

Alarko GYO' dan alınan bilgiye göre; parsellerin alış değerleri 2004 yılına kadar mevzuat gereği endekslenmiş değerleridir. 31.12.2004 tarihinden itibaren endeks yapılmamaktadır. Bu

nedenle geçen süre içinde yaşanan enflasyon nedeniyle değerlendirilerek yapılarak 30.11.2015 tarihli değerler hesaplanması durumunda;

106 ada 22 nolu parselin 30.11.2015 tarihli endeksli değerinin 7.650.730,32-TL, 8667 nolu parselin 30.11.2015 tarihli endeksli değerinin ise 78.064,71-TL olacağı belirlenmiştir.

Parsellerin günümüz piyasa koşullarında el değiştirme imkanının bulunduğu ancak villa/konut imarlı parsellerden daha az bir değere sahip olacağı kanaati ile 8667 nolu parsel 90,-TL/m², 106 ada 22 parsel 75,-TL/m² 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, değerlendirilmede 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 30.11.2015 tarihli endeksli değerleri hesaplanmıştır. Parsellerin günümüz piyasa koşullarındaki el değiştirme bedelleri üzerinden kıymet takdiri yapılmıştır.

106 ADA, 19 PARSEL	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.700.065,-TL
GELİŞTİRME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.896.270,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.798.167,5-TL~ 1.798.168,-TL

106 ADA, 22 PARSEL	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	45.845.000,-TL

8667 PARSEL	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	556.927,-TL

TOPLAM	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	48.200.095,-TL ~48.200.000,-TL

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) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 8667 parselin "Arazi" 106 Ada 22 ve 19 parsellerin de "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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; 48.200.000,-TL
(KIRKSEKİZMİLYONİKİYÜZBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Toplam Satış Değerinin; 56.876.000,-TL
(ELLİALTIMİLYONSEKİZYÜZYETMİŞALTIBİNTÜRLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 2.9157,-TL, 1 EURO: 3.2006,-TL - Satış; 1 USD: 2.9209,-TL, 1 EURO: 3.2063,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.
Konu taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi İstanbul - T.C. No: 339-009 - Sektör: MDMYK Tic. Sic. No: 298321/248-33-01 - Fax: 00342 388 30 02 10301/430 70 15 Merkez ve İstanbul ofisleri www.aartibir.com.tr - T.C. Sic. No: 46557</small>