



## Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

<b>Gayrimenkul</b>	2 Adet Arsa ve 1 Adet Tarla
<b>Değerleme</b>	Büyükçekmece / İstanbul
<b>Raporu</b>	2020A570 / 29.12.2020



**Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

**Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,**

Talebiniz doğrultusunda Büyükçekmece’de konumlu olan **“2 Adet Arsa ve 1 Adet Tarla”**nın toplam pazar değerine yönelik **2020A570** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 622.651,10 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	88.520.000.-TL	Seksensekizmilyonbeşyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	104.453.600.-TL	Yüzdörtmilyondörtüzelliüçbinaltıyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.11.2020 tarih, 223-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Bora Can KARA**

**Ece ÇALIŞKAN VURAL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 405347

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	21
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	38
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından belirtilen herhangi bir özel talep bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Eskice Mahallesi, 106 ada 19 ve 22 Parseller ile Mezarlık Mevkii, 8667 Parsel, Büyükçekmece/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Mahallesi, 106 ada 19 ve 22 no.lu parseller ile Mezarlık Mevkii 8667 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	Toplam: 622.651,10 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	<u>106 Ada 19 No.lu Parsel:</u> Lejant: Konut Emsal: 0,10 H <sub>maks</sub> : 2 kat İnşaat Nizamı: Ayrık nizam <u>106 Ada 22 No.lu Parsel:</u> Lejant: Rekreasyon Alanı <u>8667 No.lu Parsel:</u> Lejant: Yeşil Alan
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	106 Ada 19 No.lu Parsel için "Konut" 106 Ada 22 No.lu Parsel için "Rekreasyon Alanı" 8667 No.lu Parsel için "Yeşil Alan"
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	88.520.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	104.453.600.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020A570 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Mahallesi, 106 ada 19 ve 22 parsel ile Mezarlık Mevkii 8667 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde bulunan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Bora Can KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.11.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Mahallesi, 106 ada 19 ve 22 parsel ile Mezarlık Mevkii 8667 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## **1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

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

### **1.10 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### **1.11 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

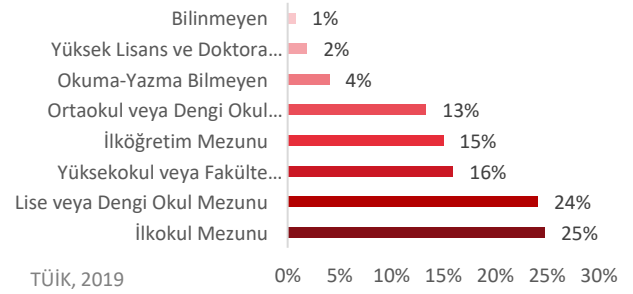
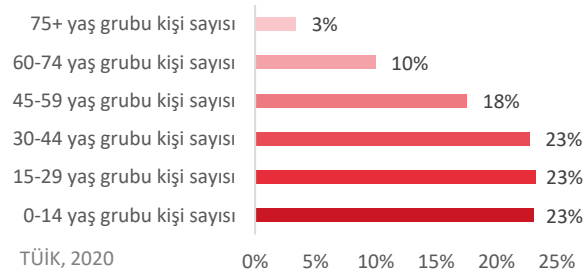
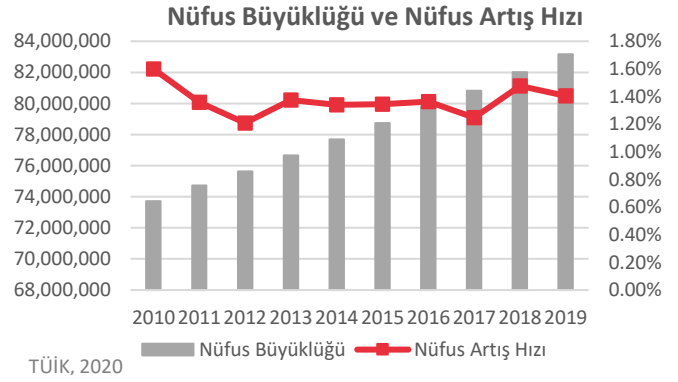
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

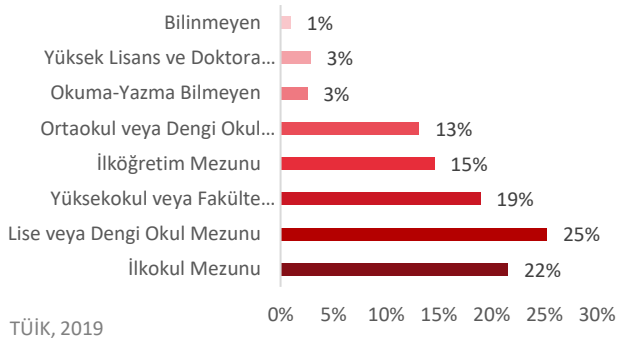
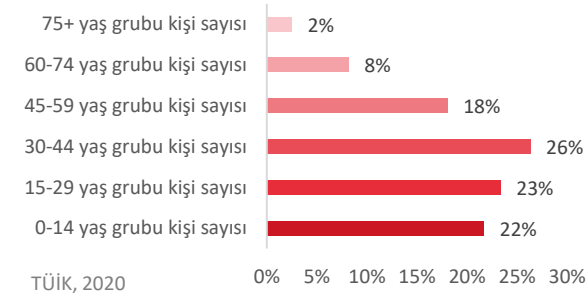
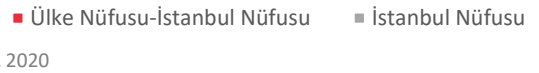
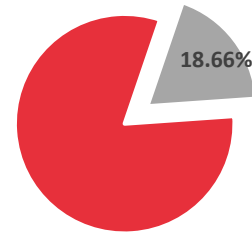
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (%1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, %49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



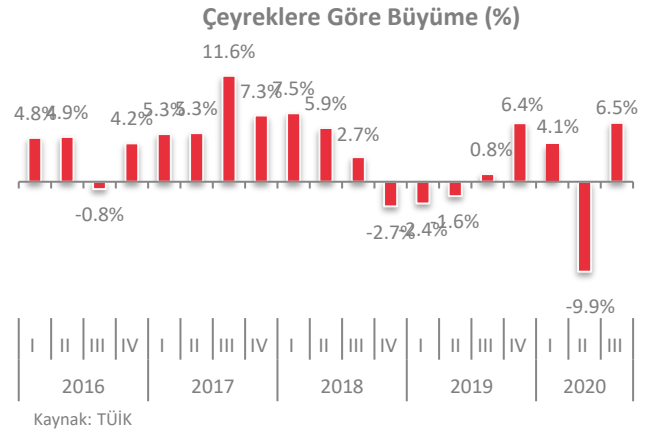
##### İstanbul

2019 yılında, Türkiye nüfusunun %18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

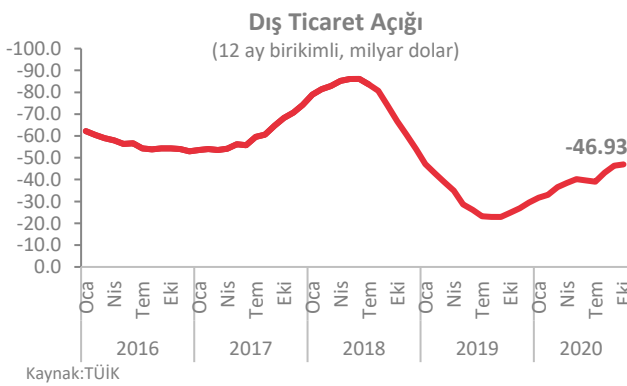


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatta yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Büyükçekmece	
Mahallesi	Eskice	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	106	106
Parsel No	19	22
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.000,38 m <sup>2</sup>	606.462,64 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ Tam	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ Tam

İli	İstanbul	
İlçesi	Büyükçekmece	
Mahallesi	Eskice	
Köyü	Mezarlık	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	-	
Parsel No	8667	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.188,08 m <sup>2</sup>	
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ Tam	

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

TKGM Web Tapu Hizmetleri'nden 16.11.2020 tarih, saat 09:24 ve 17.11.2020 tarih, saat 16:15 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 106 ada 19 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmazken diğer taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### **106 Ada 22 Parsel ve 8667 Parsel için;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Diğer (Konusu: Bu alanlar İSKİ Büyükçekmece Havza Alanı'nda göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.) (04.05.2009 tarih ve 232943 yevmiye no)

##### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlara ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Büyükçekmece Gölü'ne yakın olan kısımlarda kısa mesafeli koruma alanı içerisinde rekreasyon alanları, orta mesafeli koruma alanı içinde kalan parsellerde ise E:0,10, Hmax:2 kat (6,5m) konut alanları bulunmaktadır.

Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 16.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 13.06.2003

#### **106 Ada 19 Parsel için:**

**Lejandı:** Konut Alanı (Orta Mesafeli Koruma Alanı)

#### **Yapılaşma Şartları;**

- Emsal: 0,10
- H<sub>maks</sub>: 2 kat (6,50 m)
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

#### **106 Ada 22 Parsel için:**

**Lejandı:** Rekreasyon Alanı (Kısa Mesafeli Koruma Alanı)

**\* 106 ada 22 no.lu parsel için 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2013/551 numaralı kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararına itiraz edilmiş olup temyiz sürecinin devam etmekte olduğu bilgisi edinilmiştir.**

#### **8667 Parsel için:**

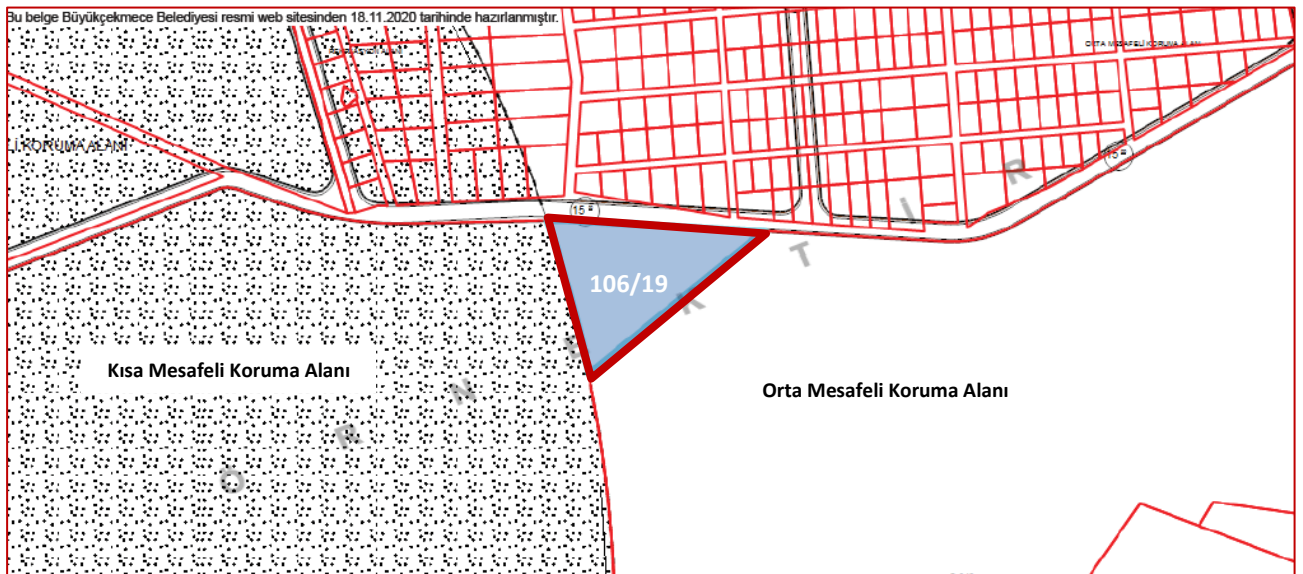
**Lejandı:** Yeşil Alan (Mutlak Koruma Alanı)

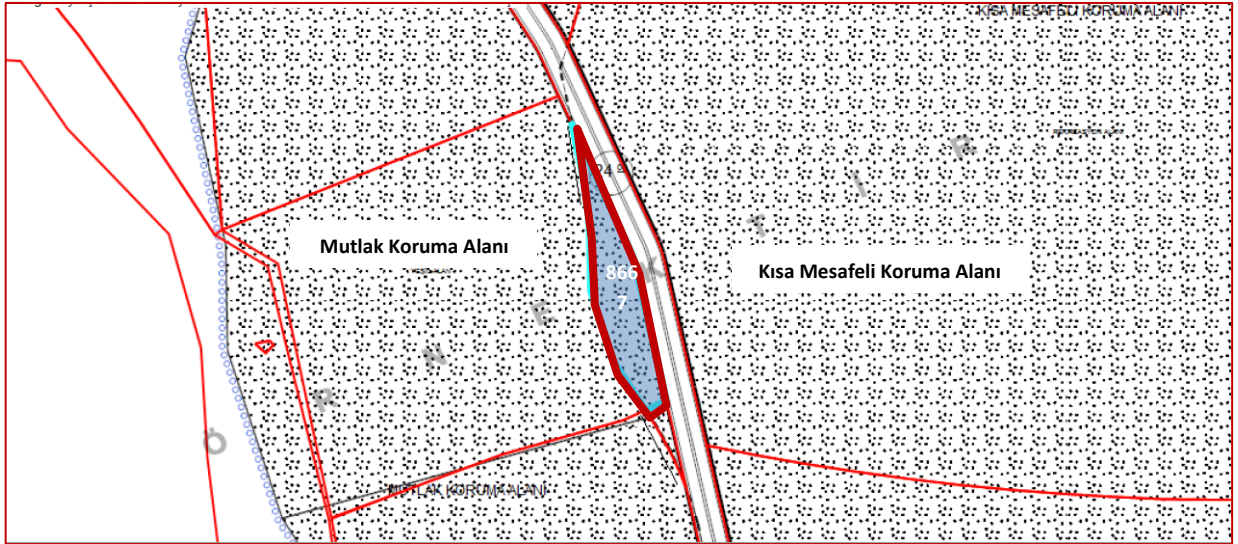
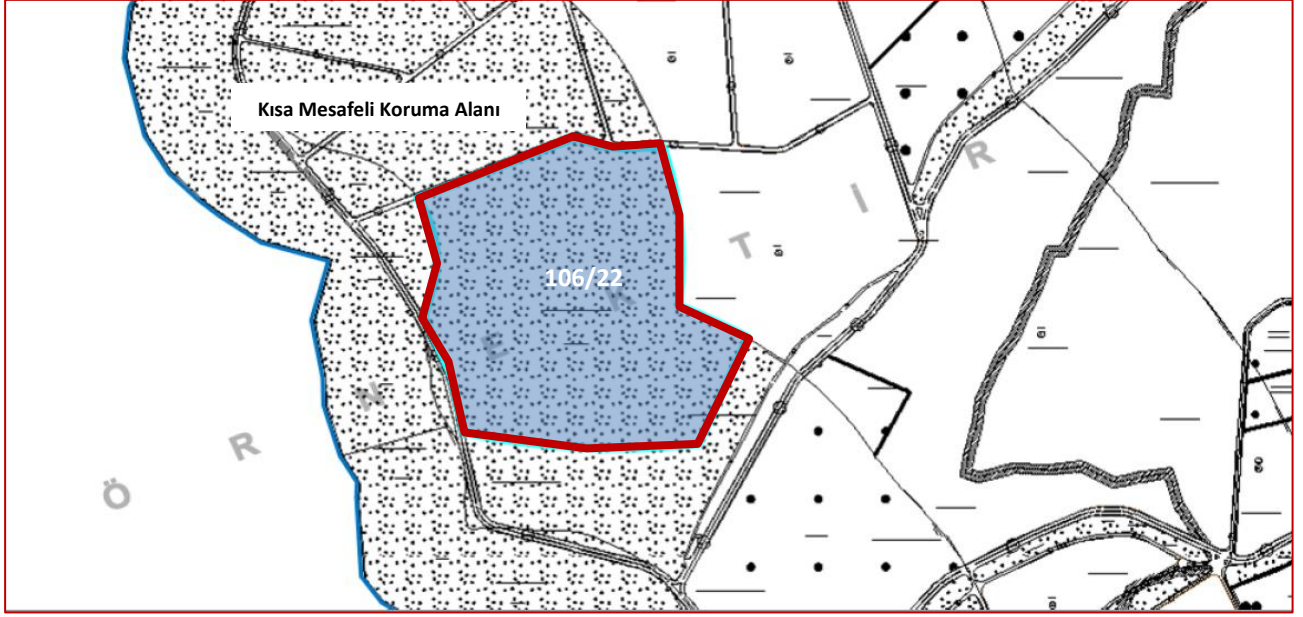
#### **Plan Notları ve İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Daire Yönetmelik Esasları**

- Planlama alanında 21.02.2003 tarihli "İSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" esaslarına göre uygulama yapılacaktır.
- Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri,

hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez.

- Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara, her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.
- Kısa mesafeli koruma alanlarında (300-1000m) sabit ve geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla; Mesire, gezi, dinlenme, seyir, piknik alanları, oturma yerleri, park, çocuk bahçesi, oyun bahçesi, açık spor alanları, yürüme parkuruna izin verilebilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılmaz.
- Mutlak koruma alanlarında (0-300m) arıtma tesisleri hariç hiçbir şekilde yapı yapılamaz, iskana açılmaz, turizm alanı kurulamaz. Bu alanlarda özel ve kamu kuruluşlarınca ağaçlandırma yapılarak İSKİ'nin belirleyeceği ölçüler içerisinde gezi, seyir ve spor alanları ve balık tutma cepleri oluşturulabilir.
- Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve orta mesafeli koruma alanındaki  $E=0,10$  olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.500 m<sup>2</sup> dir.
- Kısa mesafeli koruma alanında kalan rekreasyon alanlarında konut dahil hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar, tabii yapıyı bozmayacak veya iyileştirecek şekilde (sabit veya geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla) mesire ve açık spor alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılmaz. Bu alanlarda İSKİ Yönetmeliğinde belirtilen hususlar faaliyetler için minimum parsel şartı 10.000 m<sup>2</sup>'dir.
- Orta ve uzun mesafeli koruma alanları ile havza dışında kalan rekreasyon alanlarında kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar plan kararı ile belirlenmiş günübirlik tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, kamp alanları, oyun eğlence parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaklardır. Bölgenin doğal ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde yapılanma şartı max. KAKS:0,05, Hmax: 6,50 m'yi geçmemek üzere tanzim edilecektir. Avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.





### 3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Büyükçekmece Belediyesi'nde 16.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.



### **3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olduğu kullanım için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, değerlendirme tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### **3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu çalışmanın konusu proje değerlendirme olmayıp 2 adet arsa ve 1 adet tarla için hazırlanmıştır.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

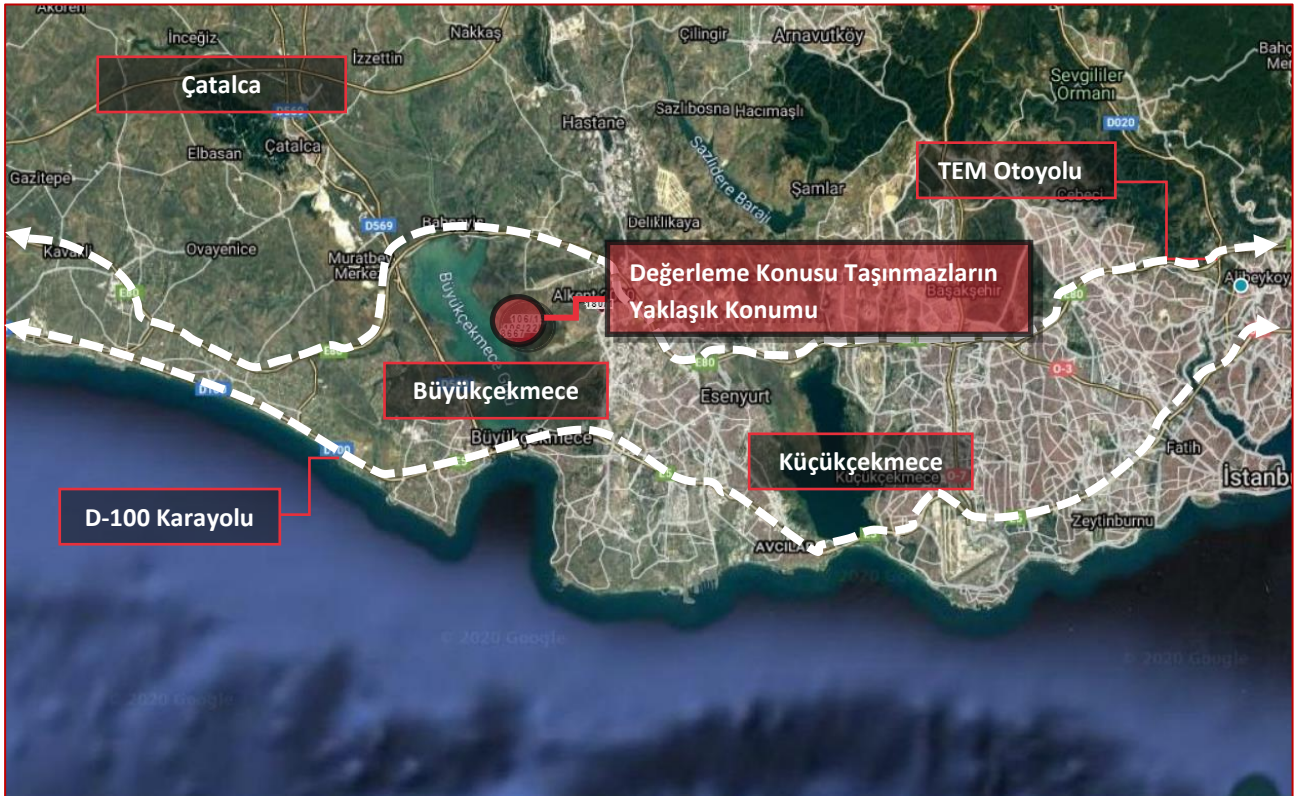
### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Eskice Mahallesi, 106 ada 19 ve 22 Parseller ile Mezarlık Mevkii, 8667 Parsel, Büyükçekmece/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul Avrupa Yakası'nda konumlu olup kuzeyden Hadımköy, doğudan Esenyurt, güneyden Beylikdüzü ilçeleri ve batıdan Büyükçekmece Gölü ile çevrili olan Büyükçekmece ilçesinde yer almaktadır. Büyükçekmece ilçesinin 2019 ADNKS verilerine göre nüfusu 254.103 kişidir. İstanbul'un yeni gelişme alanlarından biri olan Büyükçekmece ilçesinin kimliğini farklı gelir gruplarına ait kişiler oluşturmaktadır. Taşınmazlardan 106 ada 19 no.lu parselin de içerisinde bulunduğu Büyükçekmece Gölü orta mesafeli koruma alanlarında bulunan projeler genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden villa siteleri şeklindedir. Bununla birlikte kısa mesafeli koruma alanında kalan 106 ada 22 no.lu parsel ve mutlak koruma alanı içerisinde kalan 8667 no.lu parsel çevresinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

Taşınmazların konumlu olduğu Eskice Mahallesi'nin doğusunda bulunan orta mesafeli koruma alanı sınırında bulunan bölgeler genel olarak konut fonksiyonlu gelişmiş olup E-80 Karayolu'na bağlanan Hadımköy Yolu'nun kuzeybatısı villa konut tipi olarak gelişmekte iken güneydoğusu sanayi ve orta sınıfa hitap eden bir yapılaşma şekline sahiptir.





Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde Alkent Göl Malikaneleri, Valle Lacus Villaları, Toksana Vadisi gibi marka projeler ile İstanbul Üniversitesi, binicilik kulüpleri ve çiftlikler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgeye toplu taşıma ile ulaşım oldukça kısıtlı olmakla birlikte özel araçlarla ulaşım oldukça rahat biçimde sağlanmaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
TEM Otoyolu	5,5 km
D-100 Otoyolu	10 km
İstanbul Havalimanı	24 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	43 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 19 ve 22 no.lu parseller “Arsa” nitelikli olup 106 ada 19 no.lu parsel 10.000,38 m<sup>2</sup>, 106 ada 22 no.lu parsel ise 606.462,34 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu diğer bir taşınmaz olan 8667 no.lu parsel ise “Tarla” nitelikli olup 6.188,08 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 19 no.lu parsel geometrik olarak üçgen bir şekle ve hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın çevresinde parsel sınırlarını belirleyen tel örgü bulunmaktadır. Söz konusu parselin hemen komşu parselinde Alkent Göl Malikaneleri bulunmakta olup konu parsel, yapılaşma sınırında bulunmaktadır. Köşe parsel olan söz konusu taşınmazın Eskice Çiftliği Yolu’na 160 m cephesi bulunmakla birlikte taşınmazın batı sınırından geçen kadastral yola da 115 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu parsel göl manzarasına sahiptir. Parsel içerisinde Alkent Göl Malikanleri’nin kullanımında olduğu düşünülen bir açık basketbol sahası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 22 no.lu parsel düzgün bir geometrik şekle sahip olmayıp Büyükçekmece Gölü’ne doğru gidildikçe hafifçe eğimlenen bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın çevresinde parsel sınırlarını belirleyen tel örgü bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın Eskice Çiftliği Yolu’na 270 m cephesi bulunup taşınmazın içinden ve çevresinden geçen kadastral yollar da mevcuttur. Söz konusu parsel göl manzarasına sahiptir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 8667 no.lu parsel ise düzgün bir geometrik şekle sahip olmayıp hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın çevresinde parsel sınırlarını belirleyen tel örgü bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın kuzeydoğu yönüne bakan uzun kenarının kadastral yola yaklaşık 225 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu parsel göl manzarasına sahiptir.

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı veya inşaatı devam eden bir proje bulunmamaktadır.

#### 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” ve “Tarla” nitelikli olup üzerinde yapı bulunmayan bu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 19 no.lu parsel "konut alanı" lejantlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 19 ve 22 no.lu parsellerin Eskice Çiftliği Yolu'na cepheleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyet yapısındadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar bölgedeki en önemli ulaşım asklarından biri olan TEM Otoyolu'na yakın konumdadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 22 no.lu parsel "Kısa Mesafeli Koruma Alanı" içerisine yer almakta olup bu alanlarda konut dahil hiçbir yapı yapılamamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlarda 8667 no.lu parsel "Mutlak Koruma Alanı" içerisinde kalmakta olup "yeşil alan" lejantlıdır. Bu alanlarda arıtma tesisleri hariç hiçbir yapı yapılamaz ve iskana açılmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 8667 no.lu parselin ana yola cephesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 22 no.lu parsel için 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2013/551 numaralı kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararına ilişkin temyiz sürecinin değerlendirilmesi tarihi itibarıyla devam ettiği öğrenilmiştir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge, az katlı ve düşük yoğunluklu gelişmiş düzenli bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, nitelikli konut projelerinin yoğun olduğu ve gelişmeye açık bir bölgedir.
- Pandemi döneminde bahçeli konutlara talep ve dolayısıyla bu tip konutların fiyatları önemli ölçüde artmıştır.

#### \* TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkileyebilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; taşınmazlardan 106 ada 9 parselin yapılaşma şartlarına sahip olmasından hareketle, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle bu parselin değer tespitinde ayrıca **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazların üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Otto Gayrimenkul 0212 872 72 66	Büyükçekmece Merkez Mahallesi'nde konumlu	Rekreasyon Alanı (Kısa mesafeli koruma alanında)	Satılık	8.020	2.547.000	318	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Büyükçekmece Merkez Mahallesi'nde konumlu 469 ada 8 no.lu toplam 21.420 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parselin hissesidir. * Yüz ölçümü 106 ada 22 no.lu parseli göre çok küçüktür. * Göl manzarasına sahiptir. * Kadastral yola 140 m cephesi vardır. * Pazarlık payı vardır.
2	Canaydın İnşaat& Gayrimenkul 0532 278 16 23	Karaağaç Mahallesi'nde Konumlu	Rekreasyon Alanı (Kısa mesafeli koruma alanında)	Satılık	1.000	285.000	285	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Karaağaç Mahallesi'nde konumlu 98 no.lu toplam 8.514 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parselin hissesidir. * Yüz ölçümü 106 ada 22 no.lu parseli göre çok küçüktür. * Göl manzarasına sahiptir. * Arsanın kadastral yola cephesi vardır. * Pazarlık payı vardır.
3	Life Gayrimenkul 0212 257 52 85	Eskice Mahallesi'nde konumlu	Rekreasyon Alanı (Kısa mesafeli koruma alanında)	Satılık	1.000	350.000	350	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Karaağaç Mahallesi'nde konumlu 106 ada 16 no.lu toplam 154.660 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parselin hissesidir. * Yüz ölçümü 106 ada 22 no.lu parseli göre çok küçüktür. * Göl manzarasına sahiptir. * Arsanın Eskice- Karaağaç Yolu'na cephesi vardır. * Pazarlık payı vardır.
4	Üçler Emlak 0212 881 54 70	Büyükçekmece Merkez Mahallesi'nde konumlu	Rekreasyon Alanı (Kısa mesafeli koruma alanında)	Satılmış/6 ay önce	2.500	650.000	260	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz Büyükçekmece Merkez Mahallesi'nde konumlu 480 ada 12 no.lu toplam 52.729 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parselin hissesidir. * Yüz ölçümü 106 ada 22 no.lu parseli göre çok küçüktür. * Göl manzarasına sahiptir. * Arsanın kadastral yola cephesi vardır ve Behçet Kemal Çağlar Caddesi'ne çok yakın konumludur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Muharrem Sürmen 0532 215 46 69	Karaağaç Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal: 0,10	Satılık	3.600	4.000.000	1.111	<ul style="list-style-type: none"><li>* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur.</li><li>* Söz konusu taşınmaz Karaağaç Mahallesi'nde konumlu 20 parseldir.</li><li>* TEM Otoyolu'na oldukça yakın konumludur.</li><li>* Brüt 5.634,03 m<sup>2</sup> alana sahiptir.</li><li>* Yüz ölçümü 106 ada 19 no.lu parselde göre oldukça küçüktür.</li><li>* Göl manzarasına sahiptir.</li><li>* Arsanın Büyükçekmece- Karaağaç Yolu'na 80 m cephesi vardır.</li><li>* İstenen fiyatın, piyasa gerçekleştirmelerin göre çok yüksek olduğu öğrenilmiştir.</li></ul>
6	Eray Sert 0544 352 91 37	Karaağaç Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal: 0,10	Satılık	2.400	2.100.000	875	<ul style="list-style-type: none"><li>* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur.</li><li>* Söz konusu taşınmaz Karaağaç Mahallesi'nde konumlu 193 ada 13 parseldir.</li><li>* TEM Otoyolu'na oldukça yakın konumludur.</li><li>* Brüt 2.500 m<sup>2</sup> alana sahiptir.</li><li>* Yüz ölçümü 106 ada 19 no.lu parselde göre oldukça küçüktür.</li><li>* Göl manzarasına sahiptir.</li><li>* Büyükçekmece- Karaağaç Yolu'na 300 m uzaklıkta konumlu olup kadastral yola 30 m cephesi vardır.</li><li>* Pazarlık payı oldukça yüksektir.</li></ul>
7	Muharrem Sürmen 0532 215 46 69	Karaağaç Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal: 0,10	Satılık	1.450	1.500.000	1.034	<ul style="list-style-type: none"><li>* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur.</li><li>* Söz konusu taşınmaz Karaağaç Mahallesi'nde konumlu 192 ada 12 parseldir.</li><li>* TEM Otoyolu'na oldukça yakın konumludur.</li><li>* Brüt 2.500 m<sup>2</sup>, net 2.400 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 1.450 m<sup>2</sup>'lik kısmı satılıktır.</li><li>* Yüz ölçümü 106 ada 19 no.lu parselde göre oldukça küçüktür.</li><li>* Göl manzarasına sahiptir.</li><li>* Arsanın Büyükçekmece- Karaağaç Yolu'na 28 m cephesi vardır.</li><li>* İstenen fiyatın, piyasa gerçekleştirmelerin göre çok yüksek olduğu öğrenilmiştir.</li></ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
8	Köse Gayrimenkul 0212 881 72 20	Büyükçekmece Merkez Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal:0,10	Satılık	6.462	4.430.000	686	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumdadır. * Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaz Büyükçekmece Merkez Mahallesi'nde konumlu 487 ada 10 parseldir. * Yüz ölçümü 106 ada 19 no.lu parsel için daha küçüktür. * Göl manzarasına sahiptir. * Arsanın kadastral yola 58 m cephesi vardır. * Pazarlık payı vardır.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 22 no.lu parsel ve 8667 parselin konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Eskice Mahallesi'nde Büyükçekmece Gölü çevresindeki arsaların genellikle kısa mesafeli koruma alanında kaldığı ve rekreasyon alanı lejantlı olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda en son yapılan satışlara ilişkin bilgiler ve elde edilen emsaller sonucunda "rekreasyon alanı" lejantına sahip olan 106 ada, 22 parsellerin birim satış fiyatlarının arsaların konumları ve bilinirliği yüksek projelere yakınlığı, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, manzara durumları gibi durumlarına göre değiştiği gözlemlenmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alınarak, yüz ölçümü çok büyük olan değerlemeye konu 106 ada, 22 parselin birim satış değerinin 130-140 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 19 no.lu parselin konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu Eskice Mahallesi'nde Büyükçekmece Gölü'ne 1 km uzaklıktan itibaren konumlu olan arsaların genellikle orta mesafeli koruma alanında kaldığı ve konut alanı lejantlı olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre bu lejanttaki arsa satışlarının seyrek gerçekleştiği ve birim satış fiyatlarının arsanın konumu, TEM Otoyolu'na olan mesafesi, bölgedeki ana akslara cephesi olup olmaması ve cephe uzunluğu, yüz ölçümü, geometrik ve topografik yapısı, brüt yüz ölçümlü ise terk miktarı vb. özelliklerine göre değiştiği gözlemlenmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alındığında değerlemeye konu 106 ada 19 no.lu parselin birim satış değerinin 510-550 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

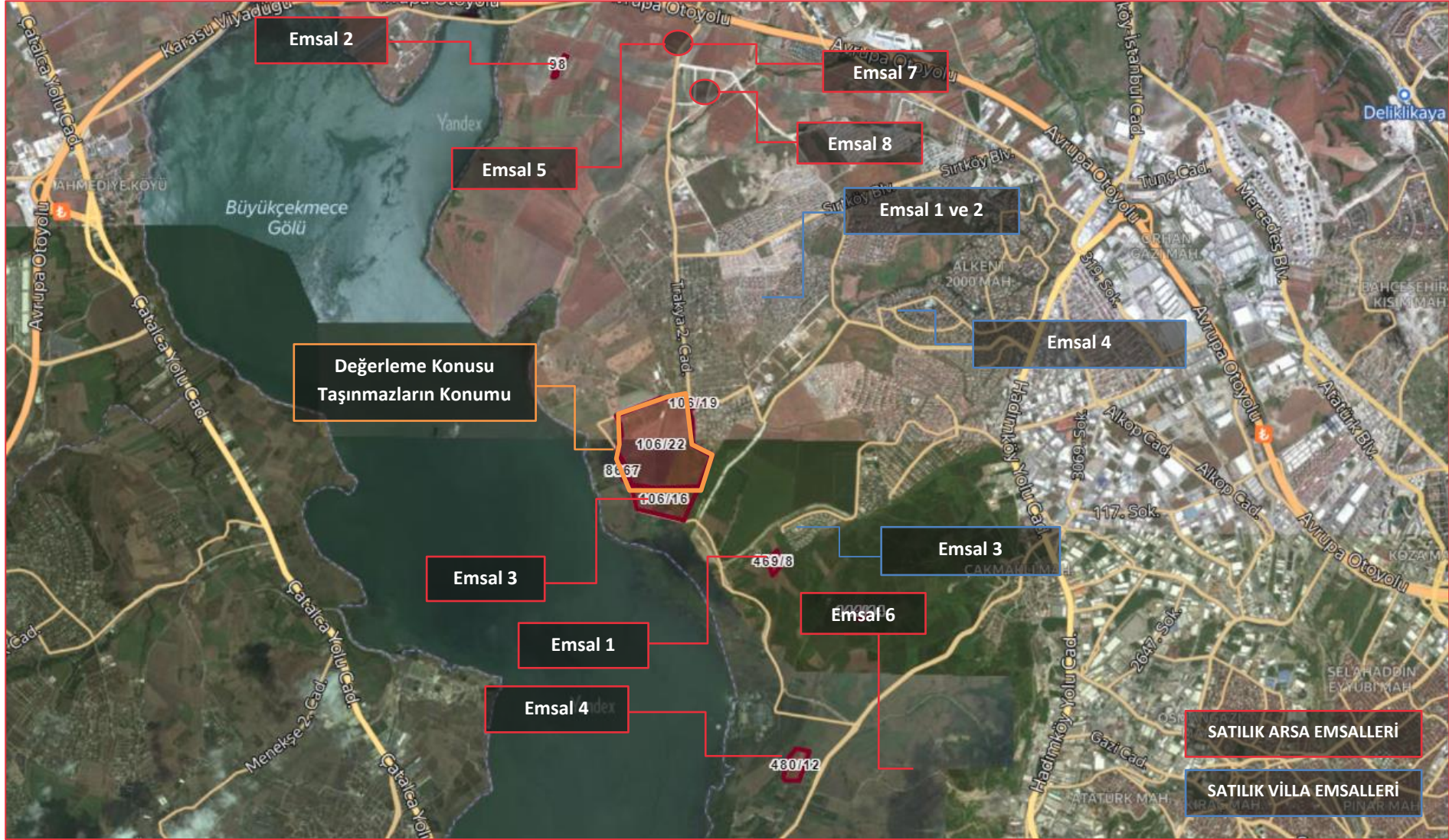
## Villa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Alkent Emlak 0212 886 65 64	Karaağaç Mahallesi'nde, Toscana Villaları'nda konumlu	Satılmış / Yaklaşık 1 sene önce	408	3.500.000	8.578	* Bodrum + zemin + 1. kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 940 m <sup>2</sup> bahçe kullanımı mevcuttur. * Havuzu bulunmaktadır. * Göl manzarası yoktur. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır. * Nispeten düşük bir bedel üzerinden satış gördüğü öğrenilmiştir.
2	Alkent Emlak 0212 886 65 64	Karaağaç Mahallesi'nde, Toscana Villaları'nda konumlu	Satılmış / 2 ay önce	408	4.500.000	11.029	* Bodrum + zemin + 1. kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 1.100 m <sup>2</sup> bahçe kullanımı mevcuttur. * Havuzu bulunmaktadır. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır. * Göl manzarası yoktur.
3	Alkent Emlak 0212 886 65 64	Karaağaç Mahallesi'nde, Göl Vadi Villaları'nda Konumlu	Satılık	250	4.550.000	18.200	* Bodrum + zemin + 1. kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 1.000 m <sup>2</sup> bahçe kullanımı mevcuttur. * Havuzu bulunmaktadır. * 2022 yılında, iç dekorasyonu tamamlanmış şekilde teslim edilecektir. * Kısmi göl manzarasına sahiptir. * Oldukça yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Remax Delta 0212 858 04 36	Alkent 2000 Mahallesi'nde, Yeditepe Villaları'nda konumlu	Satılık	520	8.400.000	16.154	* Bodrum + zemin + 1. kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 1.400 m <sup>2</sup> bahçe kullanımı mevcuttur. * Havuzu bulunmaktadır. * Yaklaşık 20 yıllık bir yapıdır. * Kısmi göl manzarasına sahiptir. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu emsallerin konumlu olduğu bölge ve proje, projenin prestiji, niteliği, bilinirliği ve tercih edilirliliği, yapı yaşı, konutun iç mekan özellikleri, bakım durumu, manzara, havuz ve bahçe kullanımı, kullanım alanı gibi durumları dikkate alındığında değerlemeye konu taşınmazlardan üzerinde inşa edilebilecek nitelikli bir projedeki ortalama özelliklere sahip bir villanın ortalama birim satış değerinin 10.500-11.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 sebebiyle son zamanlarda villa tipi konutlara olan talebin arttığı ve bu sebepten dolayı birim satış fiyatlarının gözle görülür bir biçimde arttığı tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi





KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA									
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	318	285	350	260	1.111	875	1.034	686
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	0%	-25%	-20%	-25%	-20%
	Mülkiyet Durumu	10%	10%	20%	15%	0%	0%	5%	5%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-10%	-5%	-20%	-15%	-20%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-55%	-56%	-56%	-56%	-10%	-12%	-14%	-7%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )		141	124	129	122	583	511	538	564

\* Arsa karşılaştırma tablosunda bulunan 1-2-3 ve 4 no.lu emsallerin değerlendirilmesinde, değerlemeye konu taşınmazlardan rekreasyon alanında kalan 106 ada 22 parsel dikkate alınmış olup 5-6-7 ve 8 no.lu emsaller ise yapılaşma şartına sahip olan 106 ada 19 parsel dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - VİLLA					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	8.578	11.029	18.200	16.154
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	10%	0%	5%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	2%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	3%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	8%	8%	0%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-5%	0%	0%
	Kullanım Alanı	7%	7%	0%	9%
	Konfor Koşulları	-15%	-6%	-10%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )		10.635	11.700	12.899	12.794

\* Villa karşılaştırma tablosu, değerlemeye konu taşınmazlardan yapılaşma şartına sahip olan 106 ada 19 parsel üzerinde inşa edilebilecek proje dahilinde yer alacak, bölge geneline göre ortalama özelliklere sahip bir villa düşünülerek hazırlanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
106/19	10.000,38	520	5.200.198
106/22	606.462,64	136	82.478.919
0/8667	6.188,08	136	841.579
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			88.520.696
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			88.520.000

### Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 19 parsel üzerinde, mevcut imar planına göre geliştirilebilecek projede yer alacak villa satış emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan "İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi" kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

### İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 2 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %13,85

Risk primi: %3,15

İndirgeme oranı: %17,00 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 15.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne ve emsal: 0,10, hmaks: 2 kat yapılaşma şartlarına sahip “konut alanı” lejantlı arsadan elde edilecek hasıllardan, arsa sahibinin %40 pay alacak şekilde müteahhitle anlaşıldığı öğrenilmiştir. Bununla birlikte bölgedeki benzer imar durumu ve yapılaşma şartlarına sahip parsellerin arsa sahibi-müteahhit paylaşım oranının, arsa sahibi lehine %40-45 seviyelerinde olduğu bilgisi alınmıştır.

### Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Altyapı maliyeti içerisinde, dolaşımı sağlayacak yollar için temel maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-çiçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde konu parsel genelinde çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Ada/Parsel No	106/19
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	10.000,38
Emsal / KAKS	0,10
Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	1.000,04
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	1.300,05
Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	1.300,05

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	1.300,05	3.000	3.900.148
Ortak Alan	20,00	900	18.000
<b>Toplam</b>	<b>1.320,05</b>		<b>3.918.148</b>

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	3.918.148
Altyapı Maliyeti	470.178
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	783.630
Proje Genel Giderleri	620.635
<b>Toplam (TL)</b>	<b>5.792.590</b>

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	29.12.2020	29.12.2021
Oran	0%	100%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>0</b>	<b>5.792.590</b>

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	11.000,00
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	12,00%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	10,00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,5%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022
<b>Konut Fonksiyonu</b>			
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	1.300,05	1.300,05	1.300,05
Satış Oranı (%)	0,00%	65,00%	35,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	845,03	455,02
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		11.000,00	12.320,00
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>9.295.353</b>	<b>5.605.813</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>9.295.353</b>	<b>5.605.813</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>5.792.590</b>	<b>0</b>
<b>Pazarlama Gideri</b>	<b>0</b>	<b>139.430</b>	<b>84.087</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>3.363.333</b>	<b>5.521.726</b>
Arsa Sahibi Gelirleri	0	4.120.165	2.484.777
Müteahhit Gelirleri	0	-756.833	3.036.949

Arsa Sahibi	45%
Müteahhit	55%

Arsa Değeri (TL)	5.336.672
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	5.335.000
Müteahhit Geliri (TL)	1.571.667
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>534</b>
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	550

#### **7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandları ve mevcut kullanımları ile çevre gelişimi uyumlu olarak 106 ada 22 no.lu parsel için **“Konut”**, 106 ada 19 no.lu parsel için **“Rekreasyon Alanı”** ve 8667 no.lu parsel için **“Yeşil Alan”** amaçlı kullanımudur.

#### **7.5 KDV Konusu**

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” ve “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

#### 8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 13.06.2003 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı ” kapsamında kalmakta olup 106 ada 19 parsel “Konut Alanı”, 106 ada 22 parsel “Rekreasyon Alanı” ve 8667 parsel “Yeşil Alan” lejandında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olduğu kullanım için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

#### **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 106 ada 19 ve 22 no.lu parsellerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**arsa**” ve 8667 parselin “**arazi**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**



## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 9.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olduğu kullanım için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine ve hukuki durumuna herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, taşınmazların devredilebilmesini engelleyecek herhangi bir kayıt olmadığı gibi taşınmazların devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da bulunmamaktadır.

#### 9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 8667 parsel "tarla", 106 ada 19 ve 22 parseller "arsa" niteliğindedir. Mevcut imar planına göre taşınmazlardan 8667 parsel ve 106 ada 22 parsel üzerinde yapılaşma mümkün olmayıp yapılaşmaya uygun olan 106 ada 19 parsel üzerinde ise, 06.03.2003 tarihindeki ifraz ile edinme kaydından itibaren proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	88.520.000
Gelir Yaklaşımı*	5.335.000

\* Taşınmazlardan yalnızca 106 ada 19 parselin yapılaşma şartı bulunmasından dolayısıyla gelir yaklaşımı sadece bu parsel için uygulanmış olup diğer parseller için yalnızca pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate

alınarak “Pazar Yaklaşımı”; taşınmazlardan 106 ada 9 parselin yapılaşma şartlarına sahip olmasından hareketle, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle bu parselin değer tespitinde ayrıca “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazların üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlendirilen mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan 106 ada 9 parselin imar durumu dikkate alınarak parsel üzerinde geliştirilebilecek bir proje çalışılmış ve bu projenin nakit akışında, arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri hesaplanmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir yaklaşımına konu edilmesinden çok pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	88.520.000.-TL	Seksensekizmilyonbeşyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	104.453.600.-TL	Yüzdörtmilyondörtüzüelliüçbinaltıyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Bora Can KARA

Ece ÇALIŞKAN VURAL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293