

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	28.08.2014
RAPOR NO	ALGYO-1312002-REV.
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (106 ADA 19 PARSEL İLE 106 ADA 20 PARSEL) İLE 3 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (8519, 8521, 8522 PARSELLER)
DEĞERLEME ADRESİ	ESKİCE ÇİFTLİĞİ KÖYÜ, 106 ADA, 19 VE 20 NO'LU PARSELLER, MEZARLIK MEVKİİ, 2 PAFTA 8519, 8521 VE 8522 NO'LU PARSELLER ESKİCE - BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Osman Tahsin AKYEL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 5 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 5 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve ALGYO-1312002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 15.08.2014 tarih, 12233903-340.99-761 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Büyükçekmece
Bucağı :
Mahallesi : Eskice
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Mezarlık
Pafta No : 2
Ada No :
Parsel No : 8519
Alanı : 74.980,09
Vasfı : Tarla
Sınırı : Planında
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 9074
Cilt No : 86
Sayfa No : 8522
Tapu Tarihi : 22.10.2001

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Büyükçekmece
Bucağı :
Mahallesi : Eskice
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Mezarlık
Pafta No : 2
Ada No :
Parsel No : 8521
Alanı : 74.155,06
Vasfı : Tarla
Sınırı : Planında
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 9074
Cilt No : 86
Sayfa No : 8622
Tapu Tarihi : 22.10.2001

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Büyükçekmece
Bucağı :
Mahallesi : Eskice
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Mezarlık
Pafta No : 2
Ada No :
Parsel No : 8522
Alanı : 15.454,36
Vasfı : Tarla
Sınırı : Planında
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 9074
Cilt No : 87
Sayfa No : 8623
Tapu Tarihi : 22.10.2001

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Büyükçekmece
Bucağı :
Mahallesi : Eskice
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Mezarlık
Pafta No : -
Ada No : 106
Parsel No : 20
Alanı : 644.681,44
Vasfı : Arsa
Sınırı : Planında
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 2087
Cilt No : 88
Sayfa No : 8652
Tapu Tarihi : 06.03.2003

2.2 - Takyidat Bilgileri

Büyükçekmece İlçe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede:

Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren tapu kütüğünden alınan fotoğraflar ekte sunulmuştur.

8519 Nolu parsel:

Beyanlar Bölümü'nde; "04.06.2009 tarih ve 232943 yevmiye numarası ile bu alanlar Büyükçekmece Havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşmaya kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz." ibaresi bulunmaktadır.

8521 Nolu parsel:

Beyanlar Bölümü'nde; 04.06.2009 tarih ve 232943 yevmiye numarası ile bu alanlar Büyükçekmece Havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşmaya kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz." ibaresi bulunmaktadır.

Şerhler Bölümü'nde; "17.12.1999 tarih ve 8754 yevmiye numarası ile İ.S.K.İ. lehine, ile 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince şerh bulunmaktadır.

8522 Nolu parsel:

Şerhler Bölümü; 17.12.1999 tarih ve 8754 yevmiye numarası ile İ.S.K.İ. lehine, 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince şerh bulunmaktadır.

106 Ada, 20 Nolu parsel:

Beyanlar Bölümü'nde; "04.06.2009 tarih ve 232943 yevmiye numarası ile Bu alanlar Büyükçekmece Havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşmaya kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz" ibaresi bulunmaktadır.

106 Ada 19 Nolu parsel:

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

* Herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

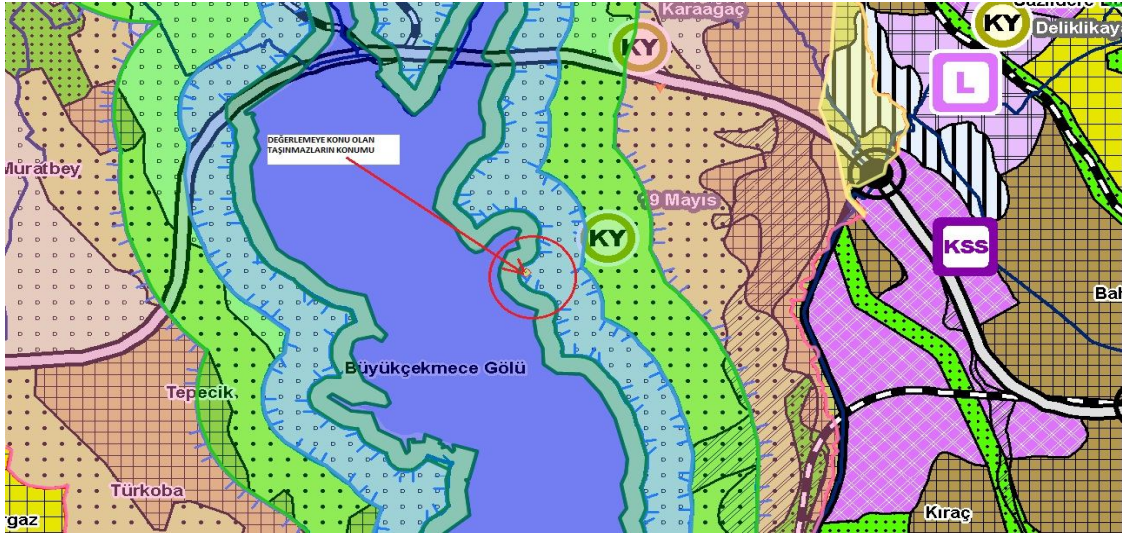
*8519 parsel "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Park ve yeşil alanda kalmaktadır. Halihazırda imar hakkı bulunmamaktadır.

*8521 parsel "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Yeşil alanda kalmaktadır. Halihazırda imar hakkı bulunmamaktadır.

*8522 parsel "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Yeşil alanda kalmaktadır. Halihazırda imar hakkı bulunmamaktadır.

*106 ada 20 parsel, "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde, bir kısmı mutlak koruma alanında bir kısmı kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Rekreasyon alanı, park ve yeşil alanda kalmaktadır.

*106 ada 19 parsel, "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde orta mesafeli koruma alanında yer almaktadır. Minimum parsel büyüklüğü: 2.500 M², Emsal : 0. 10, Konut alanı imarlıdır. Ayrık nizam, bina yüksekliği (hmax) : 6,50 Metre, ön bahçe mesafesi : 5 Metre, yan bahçe mesafesi : 3 Metredir.

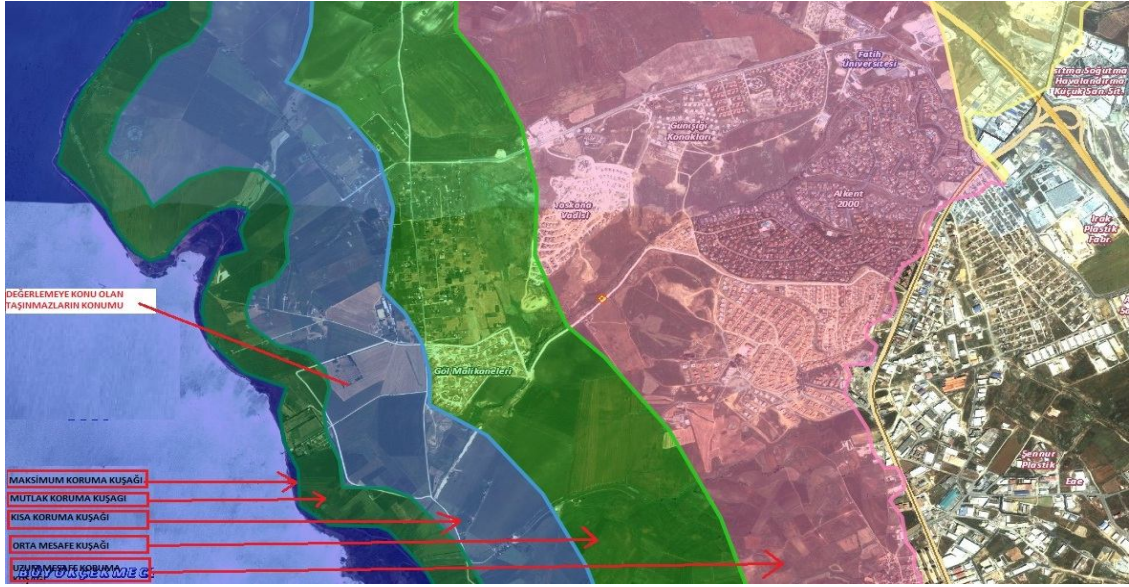


Harita 1 - Taşınmazların 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içindeki Konumu

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

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

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



Harita 2 - Taşınmazların İSKİ Su Havzaları İçindeki Konumları

Genel Hükümler:

*İstanbul'a su temin edilen ve edilecek olan içmesuyu havzaları ve dereler EK-1'de gösterilmiştir. Bu alanlarda, Çevre Düzeni Planı dahil, her ölçekteki imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İSKİ görüşü alınır.

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

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

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

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

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

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

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

İmar Plan Hükümleri:

- *Mutlak koruma alanlarında idare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç, hangi maksatla olursa olsun hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.
- *Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilemez. EK-2'de verilen yoğunluk değerleri aşılamaz.
- *Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç, konut dışı yapılaşmalarda KAKS: 0.25 değeri aşılamaz.
- *İSKİ görüşüne uygun olarak hazırlanarak onanmış imar planında konut, ticaret+konut, alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.

Mutlak Koruma Alanı (0 – 300 m) :

- *İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alanın havza sınırlarını aşması halinde mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur.
- Bu alanlarda uyulması gereken esaslar şunlardır :
- *İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.
- *Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 m'den daha yakın olamaz.
- *Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz.
- *Mutlak koruma alanlarında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.

Kısa Mesafeli Koruma Alanı (300 – 1000 m) :

- *Mutlak mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.
- Bu alanlarda münferit müracaatlar için aşağıdaki şekilde görüş verilir :
- *İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.
- *Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir, açık spor alanları teşkil edilebilir.
- *Kısa mesafeli koruma alanında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.
- *Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, vb. tesisler yapılamaz.

Orta Mesafeli Koruma Alanı (1.000 – 2.000 m) :

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

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

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Büyükçekmece İlçe Belediyesi'nden şifahi ve kısmen de yazılı olarak imar bilgileri edinilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

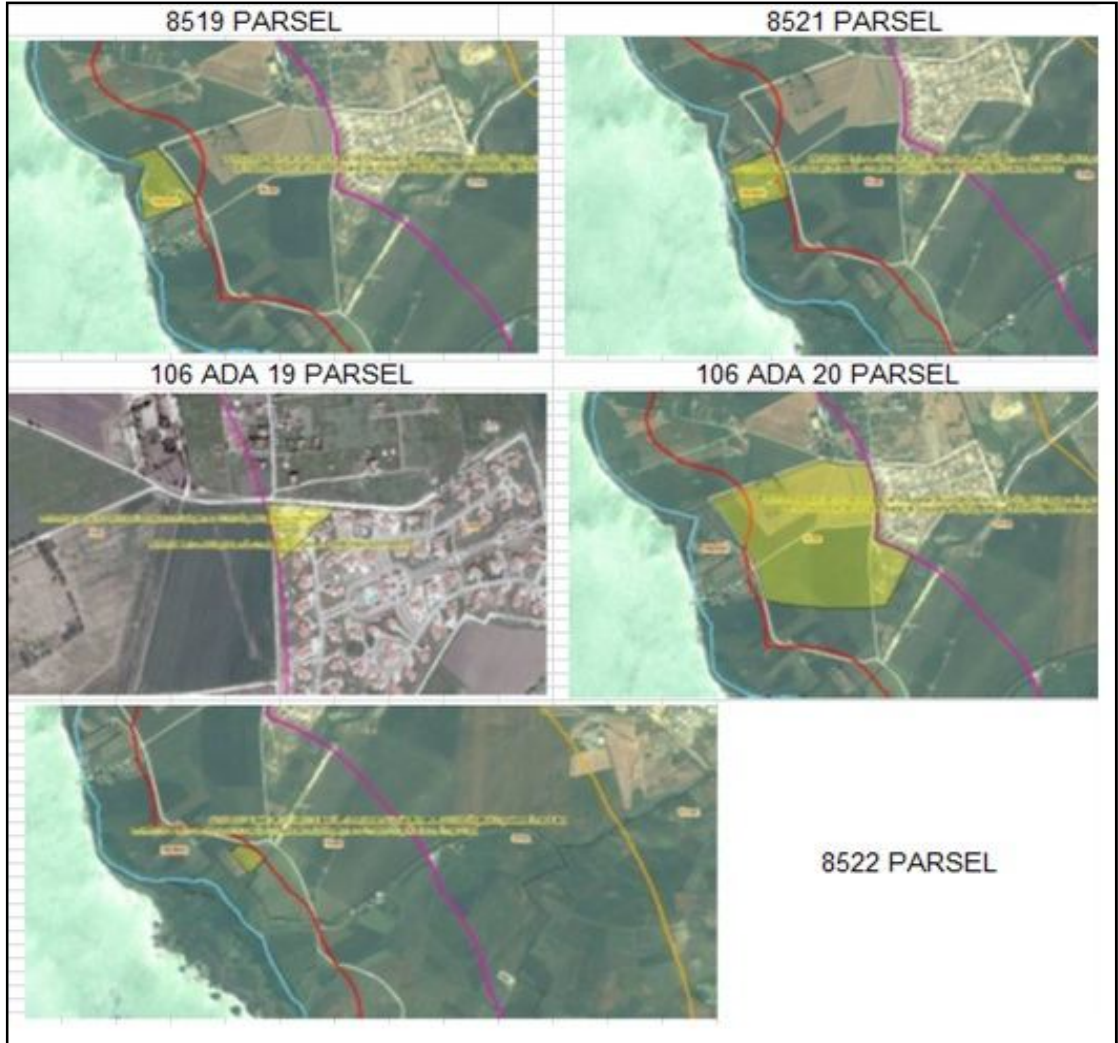
2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

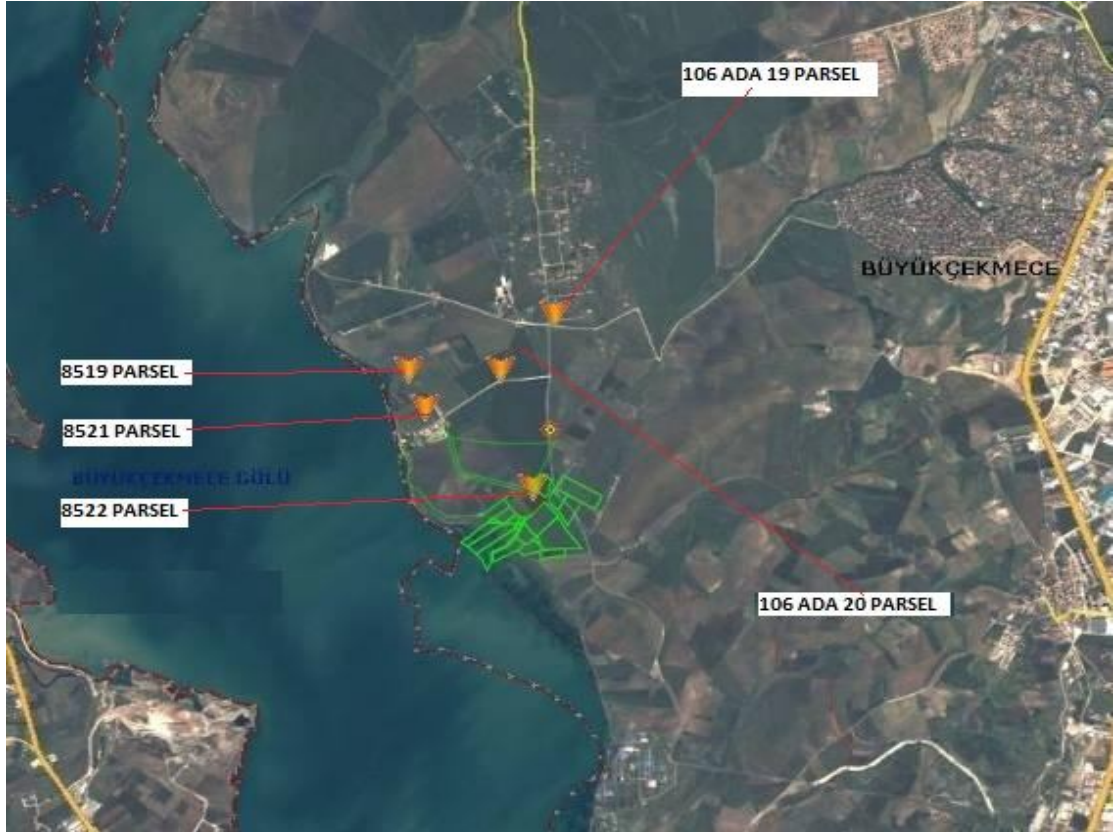
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, Mezarlık Mevkii, tarla nitelikli 8519 parsel, 8521 parsel, 8522 parseller ile arsa nitelikli 106 ada 19 ve 20 parsellerdir.



Harita 3- Taşınmazların Konumları

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



Harita 4- Taşınmazların Konumları

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

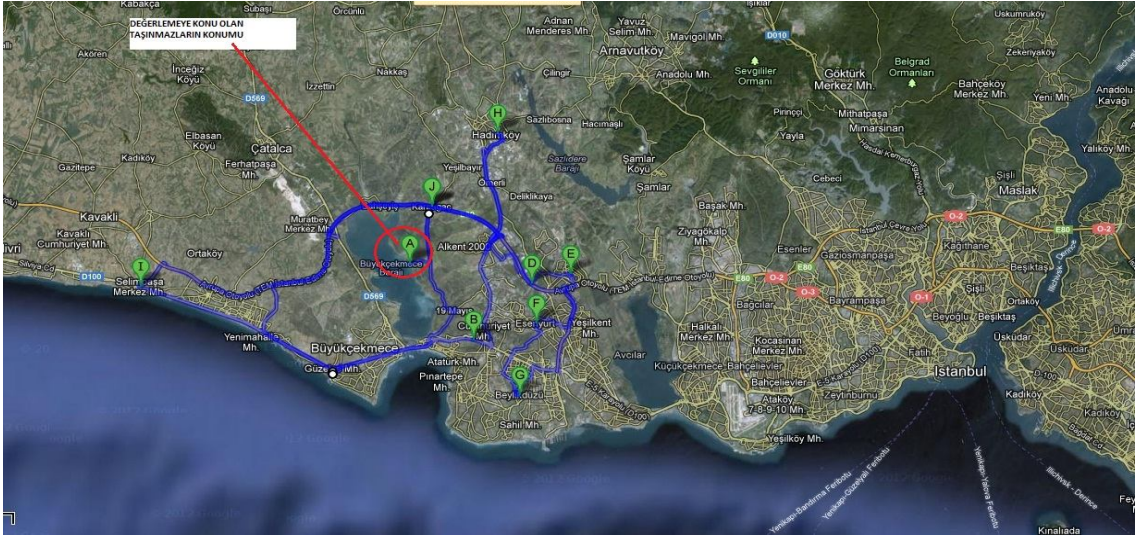


Harita 5- Taşınmazların Konumları ve Yakın Çevredeki Konut Projeleri

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

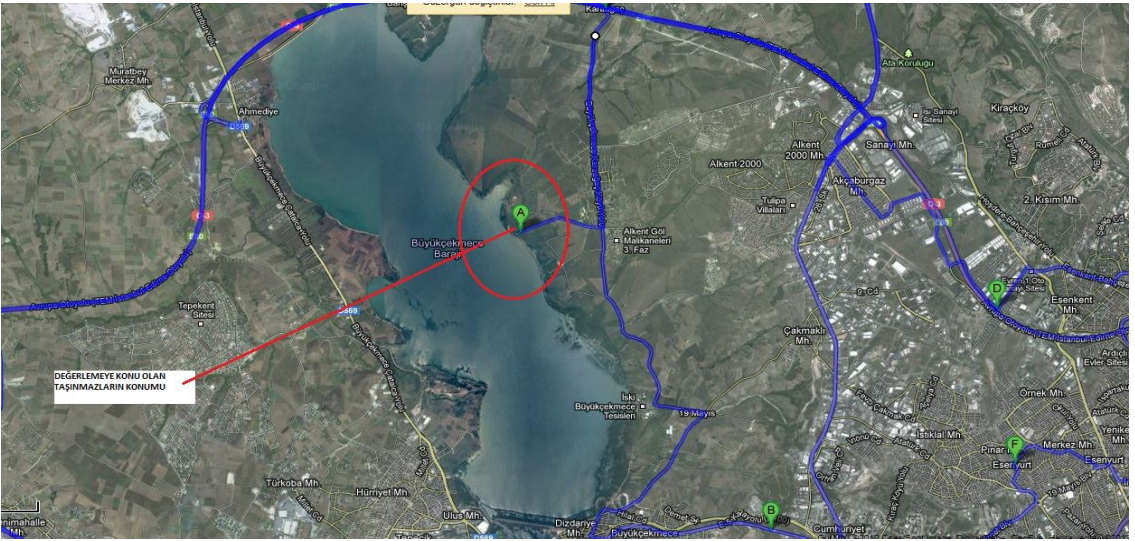
3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



Harita 6- Taşınmazların Konumları ve Ulaşım İlişkileri

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



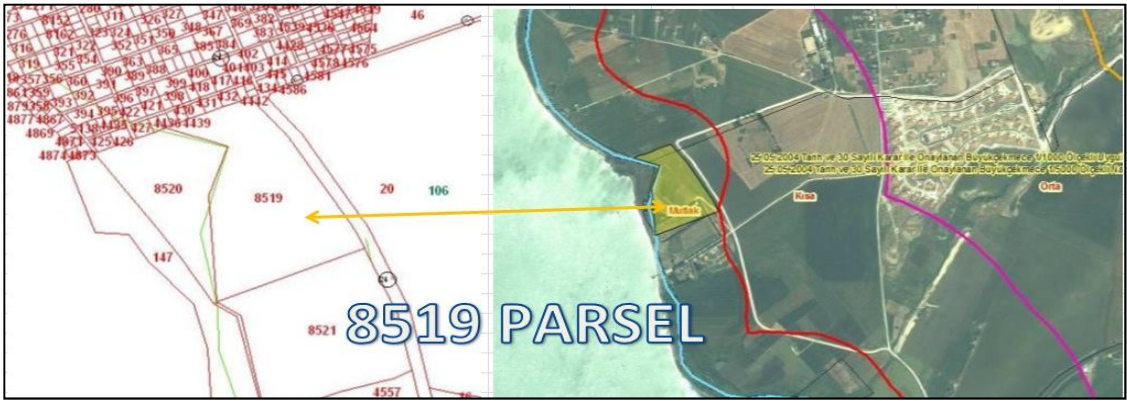
Harita 7- Taşınmazların Konumları ve Ulaşım İlişkileri

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

8519 Nolu Parsel :

Yüzölçümü 74.980,09 M²'dir. "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Kırıklı bir yapıda bulunan parsel altı köşelidir. Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Büyükçekmece Gölü kıyısında yer almaktadır. Eskice yoluna cephelidir.



Harita 8- Taşınmazların Konumları

8521 nolu parsel :

Yüzölçümü 74.155,06 M²'dir. "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Eskice yoluna cephelidir. Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Düz ve kısmen az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Yerinde yapılan incelemede halihazırda Üzerinde doğa sporları faaliyetinde bulunan bir firma tarafından kullanılmak amacıyla inşa edilmiş yapılar ve işletme faaliyetlerine son verilmiş restoran bölümü olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın peysaj düzenlemesi yapılmıştır. Birbirine eklektik yöntemle oluşmuş yaklaşık toplam alanı 1850 M² kullanım alanı bulunan yapı bulunmaktadır. Yine yapıların arka bölümünde spor alanları bulunmaktadır. Restoranın faaliyette bulunduğu dönemlerde yaklaşık 250 kişi kapasiteli hizmet verebilmektedir. Mutlak koruma alanında yapı yapma yasağı olduğundan dolayı yapılar değerlendirme kapsamına alınmamıştır.



Harita 9- Taşınmazların Konumları

8522 nolu parcel :

Yüzölçümü 15.454,36 M²'dir. Parsel "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Kadastral yola cephesi vardır.



Harita 10- Taşınmazların Konumları

106 ada 19 nolu parcel :

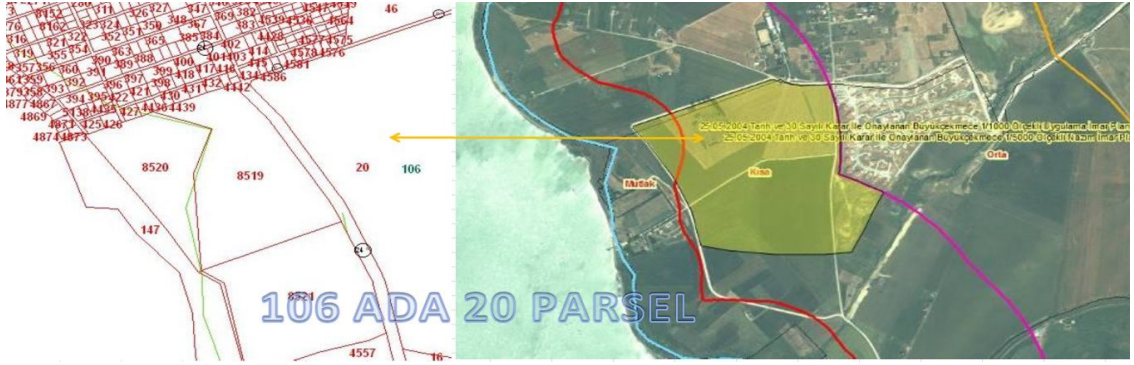
Yüzölçümü 10.000,38 M²'dir. 106 ada 19 parsel, "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde orta mesafeli koruma alanında yer almaktadır. Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir. Alkent Göl Malikaneleri girişinde yer almaktadır. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon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



Harita 11- Taşınmazların Konumları

106 ada 20 nolu parcel :

Yüzölçümü 644.681,44 M²'dir. "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde, bir kısmı mutlak koruma alanında bir kısmı kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafyaya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yolu'na cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.



Harita 12- Taşınmazların Konumları

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 13- İstanbul'un Türkiye'deki Konumu

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

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

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

4.1.2 - Büyükçekmece İlçesi

İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Avcılar, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km²'dir. Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır.

Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır. Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 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 itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarşinan, Kumburgaz, CelaliyeKamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınarstepe Mahallesi, Kıracı İlk Kademe Belediyesinin de HadımköyTEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari 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 itibariyle özellikle turizm, sanayi, eğitim alanlarında önemli oluşumları bünyesinde toplaması nedeniyle ekonomik yönden gelişim ve canlılık kazanmıştır. Büyükçekmece'de kurulan dünyanın 17'nci, Avrupa'nın 4'üncü büyük TV kulesi, Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi, Türkiye'nin ve İstanbul'un en büyük kültür kompleksi olma özelliğine sahip Atatürk Kültür Merkezi (AKM) , 20.000 kapasiteli stadyumu , 5 yıldızlı otelleri, sanayi ve ticaret kuruluşları ile bölgenin ekonomik yapısına önemli katkılar sağlamıştır. Büyükçekmece, modern şehircilik anlayışıyla yapılandırılmış sahil şeridi, Marmara denizi kıyısındaki güzide kumsalları, gölü ve doğal yaşamın korunduğu alanlarıyla, kültür ve sanat festivalleri, ulusal ve uluslar arası fuarlara ev sahipliği yapmasıyla, restorasyon ve bakım çalışmaları neticesinde ışığı artan tarihi eserleri ile, tüm Türkiye'yi kucaklayan yöre evleri ve yöresel tatlılarıyla İstanbul'un gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Özellikle civar ilçelerdeki ziyaretçiler başta olmak üzere, günlük gezi ve etkinlikler için tercih edilen bölgeler arasında hızla yükselmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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.



Harita 14- Büyükçekmece İlçesi'nin İstanbul İli'ndeki Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir. 2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Taşınmazların çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yeridir. Bölgedeki yapılaşma oranı %60-70 seviyesindedir. Taşınmazlar özellikle Hadımköy Çevresinde çalışan karar verici konumda bulunan beyaz yakalı çalışanlarının ikamet olarak tercih ettiği bir bölgede yer almaktadır. Bölge gelişimini sürdürmektedir. Son yıllarda İstanbul'la olan yakınlığı, ulaşımda sağlanan kolaylıklar ile bölgede yapılan ya da yapılması planlanan projelerin varlığı (Güzelce ve Büyükçekmece Marina'ları vb.) nedeniyle gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelmiş ve bölgeye olan talep en üst düzeye ulaşmıştır. 8519, 8521 ve 8522 no.lu parsellerin mahkemece kamulaştırma kararlarının onaylanmış ve bedellerinin yatırılmış durumda olması ve tapu devri için Yargıtayın onayının usulen beklenmekte olduğu bilgisinin alınması nedeniyle bu parseller değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Belirlenen ve kesinleştirilen kamulaştırma birim m2 bedelleri dikkate alındığında 106 ada 19 parselin haricindeki parsellerin imar hakkının bulunmamasına karşın parsel değerlerinde artış olacağı beklenmektedir. 106 ada ve 19 parselin yapılaşması bölgede yer alan projelerdeki konut stoğunun tükenmesi ile paralel olup yakın çevresinde kesinleşen kamulaştırma bedelleri de dikkate alındığında bu parselde de değer artışı olacağı beklenmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 620 ada 19 parselin imar hakkı bulunmaktadır.
- * Parseller düz ve kısmen az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- * Parseller; Eskice yoluna cephelidir.
- * 8521 parsel daha önce restoran bölümü olarak kullanılmıştır.
- * TEM Otoyoluna yakın bir konumda yer almaktadır.
- * Parsellerin tek bir mülkiyeti bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 8519, 8521 ve 8522 nolu parseller mutlak koruma alanı içinde yer almaktadır. Bu nedenle imar hakkı bulunmamaktadır.
- * 620 ada 20 parsel; "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde, bir kısmı mutlak koruma alanında bir kısmı kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır.
- * 8519, 8521 ve 8522 nolu parsellerin tamamı ve 620 ada 20 parselin 38.218,80 m²' lik kısmı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmış olup malikleri Alarko GYO tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) ilgili açıklamalar yapılmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlardan 8519,8521 ve 8522 parseller için 21.05.2013 tarih saat 17:47 yapılan Kap açıklaması ile " İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mevkiinde bulunan toplam 164.589,51 m² alana sahip 8519, 8521 ve 8522 no.lu parsellerdeki arsası için, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) Genel Müdürlüğü tarafından açılan kamulaştırma davasında; Mahkemece arsanın 158.401,43 m² lik kısmının kamulaştırılmasına ve Şirketimize 16.483.744,40 TL bedel ödenmesine karar verilmiştir." ibaresi ile, 03.07.2013 tarih saat 17:44.'de yapılan Kap açıklaması ile " İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice mevkiinde bulunan 644.681,44 m² alana sahip 106-20 no.lu parselin 38.218,80 m² lik kısmı ile 8521 no.lu parselde kalan 6.188,08 m² lik kısmının kamulaştırma davaları sonuçlanmış olup şirketimize 4.822.876 TL bedel ödenmesine karar verilmiştir." ibaresi ile açıklamaları yapılmıştır. Bu nedenle 8519,8521,8522 nolu parsellerin tamamı ve 106 ada 20 parselin 38.218,80m² lik kısmı için kamulaştırma işlemlerinin mahkemece tamamlanmasından dolayı değer takdir edilmemiştir.

- Değerleme konusu 106 ada 20 parselin kamulaştırmadan sonra kalan 606.462,64 m² kısmının halihazırda kısa mesafe koruma kuşağında kalması ve imar hakkına sahip olmaması nedeniyle yalnızca Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi arsa değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

- Arsa geliştirme yöntemi, yalnızca imar hakkına sahip olan 106 ada 19 parsel değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*

REMAKS

Tel 0 212 6695330

Karaağaç Bölgesi'nde kısa mesafe koruma alanında yer alan 7100 M² arsaya 750.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 105.-TL/M² istenilmektedir.

*

ŞADAN EMLAK

Tel 0 531 822 98 98

Karaağaç Bölgesi'nde yer alan, 100.000 M² tarlaya 8.000.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 80.-TL/M² istenilmektedir.

*

ARI EMLAK

Tel 02128865279

Göl Malikanelerin bitişiğinde yer alan 5647 M² 0,10emsal villa imarlı arsaya 1.100.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 195.-TL/M² istenilmektedir.

*
ARI EMLAK
Tel 02128865279

Büyükçekmece göl kenarında 8000 m² kısa mesafe koruma alanında yer alan tarla için 250.000.-TL istenmektedir.M² birim değerine 31.-TL/M² istenilmektedir.

*
REMAX
Tel 0 212 858 02 02

Alkent 2000 Sitesinin güneyinde orta mesafe koruma alanında yer alan, E:0,15, 188.000 M² büyüklüğünde emsalli konut arsasına 90.000.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 478.-TL/M² istenilmektedir.

*
WEC GAYRİMENKUL
Tel 0 212 858 02 02

Göl kenarında kısa mesafe koruma alanında yer alan10.000.m² tarla için 900.000.-TL istenmektedir. M² birim değerine 90.-TL/M² istenilmektedir.

- * Büyükçekmece İlçe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre arsa rayiç değerlerinin piyasa değerlerinden düşük kaldığı ve piyasa değerlerini yansıtmadığı görülmüştür.
 - *Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu imar hakkı bulunmayan mutlak ve kısa mesafede yer alan bölgede arsaların satılabilir değerlerinin birim m² bazında 70.-TL/M² ile 100.-TL/M² civarında olduğu gözlemlenmiştir.
 - * Orta mesafede yer alan ve 106 ada 19 parsel ile benzer emsal imar hakkına sahip bulunan arsaların M² birim değerinin 140.-TL/M² ile 190 -TL/M² arasında değiştiği görülmüştür.
 - * Arsanın büyüklüğü ve mevcut imar durumu nedeniyle 106 ada 20 parselin değeri 70.-TL/M² olarak takdir edilmiştir.
 - * İmar hakkı bulunan 106 ada 19 parselin değeri 139.-TL/M² olarak takdir edilmiştir.
- Bölgede yakın süreçte gerçekleşen kamulaştırmalar ve bunlara yönelik belirlenen birim m² değerleri ile piyasa rayiçleri dikkate alındığında geçen yıl ve daha önceki yıllara göre ciddi artışların olduğu görülmüştür. Buna paralel olarak taşınmazların değerlerinde de ciddi artışlar meydana gelmiştir.

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Parsellerin Değer Tespiti:

106 Ada 19 Parselin Değer Takdiri:

106 ADA	130 .-TL/M ²	X	10.000,38 M ²	=	1.300.049 .-TL
19 PARSEL					

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 1.300.000 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 635.946 .-USD

106 Ada 20 Parselin Değer Takdiri:

106 ADA	70 .-TL/M ²	X	606.462,64 M ²	=	42.452.385 .-TL
20 PARSEL					

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 42.453.000 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 20.767.537 .-USD

6.1.2. Arsa Geliştirme Yöntemi ile Değer Tespiti:

REEL DEĞERLEME Gayrimenkul - Fizibilite - Proje			
106 ADA 19 PARSEL			
ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI		İnşaat Süresi	1,0 yıl
Arsa Alanı	10.000,38m ²	Emsal / KAKS	0,10
Toplam Emsal İnşaat Alanı	1.000,04m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,20	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	1.200,05m ²	1.200,05m ²	0,00m ²
Konut m ² satış fiyatı		4.250 TL/m ²	5.100.194 TL
İşyeri m ² satış fiyatı		0 TL/m ²	0 TL
TOPLAM BEKLENEN HASILAT			5.100.194 TL
Kat Karşılığı Oranı		40%	2.040.077,52
Proje Riski ve Finansman Maliyetleri		10%	510.019,38
Geliştirilmiş Arsa Değeri			1.530.058 TL
Geliştirilmiş Arsa m ² birim Değeri		10.000,38m ²	153 TL
	Arsa Değeri	m² birim değeri	
İndirgeme Oranı	10,00%	10,00%	
Net Bugünkü Değer (NBD)	1.390.962 TL	139 TL	

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

* Halihazırdaki imar plan planına göre 106 Ada 19 Parselinin alanı 10.000,38 M² olup, 0,10 emsal ile 1.000,04 M² emsale dahil kullanım alanı edebileceği öngörülmüştür. Ayrıca parsel alanı ile birlikte emsal dışında otopark alanı da yapılabileceği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın % 20 düzeyinde arttırılacağı öngörülmüştür. Satılabilir inşaat alanı yaklaşık 1.200 m² olarak hesaplanmıştır.

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

* Projenin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı ve indirgeme oranının %10 olacağı kabulü ile arsanın bugünkü değeri yaklaşık 1.391.000.-TL, arsa birim değeri ise yaklaşık 139-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

* 1 USD=2,0442.-TL kabul edilmiştir.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

* 106 ada 20 parselin en etkin ve verimli kullanımının tarımsal amaçlı kullanım olduğu görülmüştür.

* 106 ada 19 parselin konut olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ 106 ada 20 parselin kamulaştırmadan sonra kalan 606.462,64 m² kısmının emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 42.453.000.-TL, 106 ada 19 parselin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 1.300.000.-TL olmak üzere **toplam 43.753.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

■ * Gelir indirgeme yaklaşımına göre; göre yalnızca imar hakkına sahip olan 106 ada 19 parselin değeri öngörülmüş olup yapılaşma hakkı olmayan diğer parseller dikkate alınmamıştır.

106 ada 19 parselin bugünkü değeri yaklaşık 1.391.000.-TL, olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir.Emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar arsa ve tarla nitelikli olup üzerindeki yapılar değerlendirme aşamasında dikkate alınmamıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Herhangi bir kira değeri verisi edinilememiştir.

6.5.6 - 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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Değerleme konusu taşınmazlara yönelik 21.05.2013 tarih saat 17:47'de ALGYO yapılan Kap açıklaması ile " İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mevkiinde bulunan toplam 164.589,51 m² alana sahip 8519, 8521 ve 8522 no.lu parsellerdeki arsası için, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) Genel Müdürlüğü tarafından açılan kamulaştırma davasında; Mahkemece arsanın 158.401,43 m² lik kısmının kamulaştırılmasına ve Şirketimize 16.483.744,40 TL bedel ödenmesine karar verilmiştir." ibaresi ile, 03.07.2013 tarih saat 17:44.'de yapılan Kap açıklaması ile " İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice mevkiinde bulunan 644.681,44 m² alana sahip 106-20 no.lu parselin 38.218,80 m² lik kısmı ile 8521 no.lu parselde kalan 6.188,08 m² lik kısmının kamulaştırma davaları sonuçlanmış olup şirketimize 4.822.876 TL bedel ödenmesine karar verilmiştir." ibaresi ile açıklamaları yapılmıştır. Bu nedenle 8519, 8521, 8522 nolu parsellerin tamamı ve 106 ada 20 parselin 38.218,80m² lik kısmı için kamulaştırma işlemleri tamamlanmasından dolayı Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 8519, 9521, 8522 parsellerin tamamı ve 106 ada 20 parselin kamulaştırılan 38.218,80 m² lik kısmının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünden çıkarılması kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 106 ada 19 parselin ve 106 ada 20 parselin kamulaştırmadan sonra kalan 606.462,64 m² kısmının Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Değerlenen parseller üzerinde mevcutta yapı bulunmamakta olup arsa niteliğindedir. Fiili durumu da bu niteliğine uygundur.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Değerleme konusu taşınmazların 21.05.2013 tarih saat 17:47 yapılan Kap açıklaması ile " İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mevkiinde bulunan toplam 164.589,51 m² alana sahip 8519, 8521 ve 8522 no.lu parsellerdeki arsası için, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) Genel Müdürlüğü tarafından açılan kamulaştırma davasında; Mahkemece arsanın 158.401,43 m² lik kısmının kamulaştırılmasına ve Şirketimize 16.483.744,40 TL bedel ödenmesine karar verilmiştir." ibaresi ile, 03.07.2013 tarih saat 17:44.'de yapılan Kap açıklaması ile " İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice mevkiinde bulunan 644.681,44 m² alana sahip 106-20 no.lu parselin 38.218,80 m² lik kısmı ile 8521 no.lu parselde kalan 6.188,08 m² lik kısmının kamulaştırma davaları sonuçlanmış olup şirketimize 4.822.876 TL bedel ödenmesine karar verilmiştir." ibaresi ile açıklamaları yapılmıştır. Bu nedenle 8519, 8521, 8522 nolu parsellerin tamamı ve 106 ada 20 parselin 38.218,80m² lik kısmı için kamulaştırma işlemlerinin mahkemece tamamlanması ve Alarko GYO tarafından KAP'ta beyan edilmesi nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilemeyeceğinden, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünden çıkarılması kanaatine varılmıştır.

* 106 ada 20 parselin kalan 606.462,64 m² kısmının ve 106 ada 19 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 5 adet taşınmazdan değerlemeye konu 2 adedinin

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

43.753.000 .-TL

(KırküçmilyonyediyüzelliüçbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

51.628.540 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
43.753.000	21.403.483	15.909.603	51.628.540

1 USD = 2,0442 .-TL

1 EURO = 2,7501 .-TL

Değerleme Uzmanı



Osman Tahsin AKYEL

Lisans No: 400125

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.