

# REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

 **ALARKO**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ / BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ / ESKİCE MAHALLESİ**

**106 ADA 19 VE 22 SAYILI PARSELLER (ARSA) İLE  
8667 PARSEL (TARLA)**

**DEĞERLEME RAPORU**

**2019/OZ/1578-3**

**Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz**

## **DEĞERLEME RAPORU**

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	02.12.2019
<b>GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ</b>	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Karaağaç mahallesi, Eskice Karaağaç Yolu Caddesi, 106 ada, 19 ve 22 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 8667 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazlar.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	2019/OZ/1578-3
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 8667 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazların 30.12.2019 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	30.12.2019 tarihinde, saat 13.54 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır
<b>İMAR DURUMU</b>	Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. 106 ada, 22 parsel ve - ada, 8667 parsel Büyükçekmece Gölü Su Havzası Kısa Mesafe Koruma alanında kalmakta olup, yapılaşma kısıtı vardır ve "Rekreasyon Alanı"dır. 106 ada, 19 parsel ise Büyükçekmece Gölü Orta Mesafe Koruma Alanında kalmakta olup; "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Gölü İmar Planında ayrık nizam, 2 kat E: 0,10, 'Konut Alanı' imar koşulları"na sahiptir.

<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>PİYASA DEĞERİ</b>	<b><u>KDV Haric Piyasa Değerinin:</u></b> <b>83.670.000,00-TL</b> (Seksenüçmilyonaltıyüzyetmişbin Türk Lirası) <b><u>KDV Dahil Piyasa Değerinin:</u></b> <b>98.730.600,00-TL</b> (Doksansekizmilyonyediyüzotuzbinaltıyüz Türk Lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<p>Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.</p>

## BÖLÜM 1

### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

##### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

#### BÖLÜM 2

##### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

#### BÖLÜM 3

##### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

#### BÖLÜM 4

##### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
- 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
- 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
- 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Tapu Suretleri  
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- İşletme Belgeleri  
5- Vaziyet Planı 6- Üst Hakkı Sözleşmesi  
7- Taşınmaz Fotoğrafları 8- Lisans Belgeleri

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2019 tarihinde, 2019/OZ/1578-3 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

## 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

## 1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 23.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2019 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 02.12.2019 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 02.12.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2019/OZ/1578-3 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca 28.12.2017 tarihinde 2017-OZ-1221-3 numaralı, 30.06.2018 tarihinde 2018-OZ-1076-3 numaralı ve 28.12.2018 tarihinde 2018-OZ-1137-3 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerlendirme konusu taşınmazlar için hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki şekildedir.

28.12.2017 Tarihinde Düzenlenen

2017-OZ-1221-3 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 66.517.000 TL

Kdv Dahil Piyasa Değeri = 78.490.060 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

30.06.2018 Tarihinde Düzenlenen

2018-OZ-1076-3 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 72.292.000 TL

Kdv Dahil Piyasa Değeri = 85.304.560 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

28.12.2018 Tarihinde Düzenlenen

2018-OZ-1137-3 Numaralı Revize Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 74.812.000 TL

Kdv Dahil Piyasa Değeri = 88.278.160 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.



## BÖLÜM 2

### ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı “AGMYO” 1996 yılının Temmuz ayında, 1978 yılında kurulmuş bir Alarko şirketinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ile kurulmuştur. AGMYO’nun gerçekleştirdiği ilk işlem şirkete aynı sermaye olarak konulan, kaba inşaatı bitmiş 37.000m<sup>2</sup> lik bir ofis binasının Ekim 1996 tarihinde Osmanlı Bankası’na satılması işlemidir.

Gerçekleştirilen bu ilk işlemten sonra, gerek Alarko Topluluğu’nun geliştirdiği projelere yatırım yaparak gerekse topluluk şirketlerinin elindeki gayrimenkulleri devralarak kira geliri elde etmektedir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.



## 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 8667 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 8667 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında 30.12.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

# BÖLÜM 3

## DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 8667 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazlardır. Konu taşınmazlar Büyükçekmece Karaağaç Köyü yoluna cepheli olup, yüzölçümleri 8667 parsel 6.188,08 m<sup>2</sup> 106 ada 22 parsel 606.462,64 m<sup>2</sup> 106 ada 19 parsel ise 10.000,38 m<sup>2</sup>'dir.

Taşınmazlar göl seviyesine doğru eğimli bir toprak yapısına sahiptir. Çevreleri kısmen tel örgü ile sınırlıdır. 106 ada 19 ve 22 parseller doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde, "Alkent 2000 Göl Malikaneleri" ve 2 katlı villa tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için; E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yolu Hadımköy çıkışını takiben ~6,3 km devam edilir ve sola Alkent 2000 mahallesine dönülür. Eskice çiftliği yolu ~4 km takip edilmesiyle değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılmaktadır.

**106/19 PARSEL ARSA 10.000,38m<sup>2</sup> / Koordinatları: 41.070740 – 28.584040**



**106/22 PARSEL ARSA 606.462,64 m<sup>2</sup> / Koordinatları: 41.068475 – 28.580349**



8667 PARSEL TARLA 6.188,08 m<sup>2</sup> / Koordinatları: 41.064856 – 28.576026



Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölgede villa tarzı lüks konut projeleri ile özel üniversite ile ilk ve orta özel eğitim kuruluşları bulunmaktadır. Üst gelir gruplarının yeni yerleşim yeri olarak tercih ettikleri bölgede konumlu olan taşınmazlar, ulaşım kolaylığı, az katlı yapılar ve buna bağlı olarak deprem açısından güvenilir kabul edilmesi ile talebin artmış olması gibi üstünlüklere sahiptirler.

### 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 3 adet Takbis belgesi, 3 adet tapu fotokopisi, 2 adet imar durum belgesi ve taşınmazların mevcut konumlarına ait fotoğrafları ekte sunulmuştur.

### 3.3. İmar Bilgileri

#### İmar Durumu

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

#### **8667 No.lu Parsel:**

Büyükçekmece Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre eski 8521 parselin ifrazı sonucu bir kısmının kamulaştırıldığı kalan kısmın ise 8667 parsel olarak tescillendirildiği belirtilmiştir.

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 8667 parsel, "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında (aşağıdaki resimde kırmızı kuşağın arkasındaki gülkurusu renkli kuşak) kalmakta olup "Rekreasyon Alanı" olarak ayrılmıştır.

İmar plan notlarına göre; "bu alanlarda konut dahil hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar tabii yapıyı bozmayacak ya da iyileştirecek şekilde mesire ve açık spor alanı olarak kullanılabilir." notu bulunmaktadır.

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

Büyükçekmece Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre eski 106 ada 20 parselin ifrazı sonucu bir kısmının kamulaştırıldığı kalan kısmın ise 106 ada 22 parsel olarak tescillendirildiği belirtilmiştir. Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında (aşağıdaki resimde kırmızı kuşağın arkasındaki gülkurusu renkli kuşak) kalmakta olup, "Rekreasyon Alanı" olarak ayrılmıştır. 106 ada 22 parselin de dayanağı olan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (parselasyon işlemi) İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2013/551 numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir. Rapor tarihi itibariyle temyiz süreci devam etmektedir.

**106 ada 19 nolu parsel:**

Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafeli Koruma Alanında (aşağıdaki resimde gülkurusu kuşağın arkasındaki sarı renkli kuşak) kalmakta olup, ayrık nizam, 2 kat E:0,10 'Konut Alanı' olarak ayrılmıştır.

Taşınmazı da kapsayan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (parselasyon işlemi) İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2013/551 numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir. Rapor tarihi itibariyle temyiz süreci devam etmektedir.

Taşınmazların dayanağı olan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (Parselasyon işlemi) İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2013/551 Karar numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından Danıştay'da temyiz edilmiştir. Temyiz süreci devam etmektedir.

Taşınmazlardan rapor tarihi itibariyle sadece 106 ada/19 parselin onaylı imar planı bulunmaktadır. Keza, taşınmazların mülkiyet tescilleri yapılmış olup, kadastro paftalarında da sınırları belirlenmiştir.



Temyiz süreci devam ettiğinden taşınmazların mevcut tapu tescilleri, kadastro sınırları ve imar planları (olan/olmayan ayrımı) dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Sonuçta, parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendleri ile 24.maddesinin c bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde 106 ada 19 ve 22 nolu parsellerin "Arsa" olarak, 8667 nolu parselin ise "Arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında/alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.



### Genel Hükümler:

- İstanbul'a su temin edilen ve edilecek olan içme suyu havzaları ve dereler. Bu alanlarda, Çevre Düzeni Planı dahil, her ölçekteki imar planları hazırlanırken veya mevcut planlar revize edilirken İSKİ görüşü alınır.
- İçmesuyu havzalarında atıksu kaynakları ile ilgili her türlü izin, ruhsat, görüş, denetim, kontrol, tedbir ve yaptırımlar; İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür.
- İstanbul il sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan imar planları, idare uygulamalarında esas alınır.
- İstanbul il sınırları dışındaki alanlarda; mevcut Çevre Düzeni Planları ve/veya bu planlara istinaden hazırlanan imar planları, planı bulunmayan orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği' hükümleri ve bu yönetmeliğin çevre düzeni plan hükümlerine aykırı olmayan hükümleri de idare uygulamalarında esas alınır.
- Havzalardaki her türlü imar faaliyetlerinin, planlara, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine ve diğer imar mevzuatına uygunluğunun denetimi, temini

ve gerekli yaptırımlar, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'na istinaden ilgili idarelerin yetki ve sorumluluğundadır.

- Yapılaşmanın yasak olduğu koruma alanlardaki imar faaliyetleri, idare tarafından da takip edilir. Aykırı hususların tespiti halinde, ilgili kurumlara bildirilerek gereğinin yapılması talep edilir. İdarenin yaptırım hakkı saklıdır.
- Kaynak ve yeraltı sularının tasarrufu, yetki ve sorumluluk sahasında İSKİ'ye aittir.
- Mutlak koruma alanları dışındaki orman alanlarındaki mesire ve piknik yerlerinin kullanımı hususunda ilgili idarelerin görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

### **İmar Plan Hükümleri;**

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

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

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

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

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

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

- Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 1.000 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.
- İmar planında aşağıda belirtilen fonksiyonlar önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara orta mesafeli koruma alanlarında izin verilemez.
  - Her türlü sanayi maksatlı yapılar,
  - Serbest Bölge,
  - Tıp fakülteleri,
  - Laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları,
  - Hastane,
  - Akaryakıt istasyonu,
  - Hayvancılık Tesisleri,
  - Mezbaha,
  - Her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları,
  - Katı atık depolama tesisleri,
  - Çöp toplama ve imha merkezleri,
  - Mezarlık.

### **3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu**

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.



### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

<b>İLİ</b>	İSTANBUL	<b>PAFTA</b>	-
<b>İLÇESİ</b>	BÜYÜKÇEKMECE	<b>ADA</b>	106
<b>MAHALLESİ</b>	ESKİCE	<b>PARSEL</b>	19
<b>SOKAK</b>	-	<b>TARİH / YEVMİYE</b>	06.03.2003-2087
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	10.000,38 m <sup>2</sup>	<b>BLOK</b>	-
<b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b>	ARSA		
<b>CİLT</b>	88	<b>SAYFA</b>	8651
<b>MALİK</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (Tam Hisse)		
<b>TAKYİDAT</b>	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

<b>İLİ</b>	İSTANBUL	<b>PAFTA</b>	2
<b>İLÇESİ</b>	BÜYÜKÇEKMECE	<b>ADA</b>	-
<b>MAHALLESİ</b>	ESKİCE	<b>PARSEL</b>	8667
<b>SOKAK</b>	-	<b>TARİH / YEVMİYE</b>	10.04.2014-7796
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	6.188,08 m <sup>2</sup>	<b>BLOK</b>	-
<b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b>	TARLA		
<b>CİLT</b>	97	<b>SAYFA</b>	9556
<b>KAT</b>	-	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	-
<b>ARSA PAYI</b>	-	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	-
<b>MALİK</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (Tam Hisse)		
<b>TAKYİDAT</b>	<p>Beyanlar Hanesinde; Diğer (Konusu: bu alanlar İski B.Çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz) Malik/Lehdar: İSKİ Genel Müdürlüğü (04.05.2009 tarih, 232943 yev. İle) <i>İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parsellerin yapılaşma koşulları raporun 3.7 maddesinde belirtilmiş olup, değerlemede bu koşullar dikkate alınmıştır. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.</i></p>		

<b>İLİ</b>	İSTANBUL	<b>PAFTA</b>	-
<b>İLÇESİ</b>	BÜYÜKÇEKMECE	<b>ADA</b>	106
<b>MAHALLESİ</b>	ESKİCE	<b>PARSEL</b>	22
<b>SOKAK</b>	-	<b>TARİH / YEVMİYE</b>	04.04.2014-7339
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	606.462,64m <sup>2</sup>	<b>BLOK</b>	-
<b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b>	ARSA		
<b>CİLT</b>	97	<b>SAYFA</b>	9547
<b>MALİK</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (Tam Hisse)		
<b>TAKYİDAT</b>	Diğer (Konusu: bu alanlar İSKİ b.çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz) Malik/Lehdar: İSKİ Genel Müdürlüğü (04/05/2009 tarih, 232943 yev. İle) <i>İlgili beyan yapılaşma koşullarına bağlı olarak konmuş bir beyandır. Parsellerin yapılaşma koşulları raporun 3.7 maddesinde belirtilmiş olup, değerlemede bu koşullar dikkate alınmıştır. Buna göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.</i>		

### **3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

Değerleme konusu Taşınmazlar "Tarla ve Arsa" nitelikli olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde uygulama imar planı örneği incelenmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne 106 ada 19 ve 22 nolu parsellerin "Arsa", 8667 nolu parselin ise "Arazi" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### **3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar Arsa ve Tarla vasfında olup, yapı denetime tabi değildir.

### **3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar Arsa ve Tarla vasfında olup, enerji kimlik belgesi uygulamasına tabi değildir.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

##### **İstanbul İli;**

İstanbul, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı.

Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır.

Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır. TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 38 bin 493 kişi artarak 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır.

2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Şişli olmuştur.

2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kâğıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.



İstanbul'un nüfusu 2010 yılında 13 milyon 255 bin 685, 2011 yılında 13 milyon 624 bin 240, 2012 yılında 13 milyon 854 bin 740, 2015 yılında 14 milyon 657 bin 434, 2016 yılında 14 milyon 804 bin 116, 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231, 2018 yılında ise 15 milyon 67 bin 724 olmuştur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İilde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır.

Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır.

Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

### **Büyükçekmece İlçesi:**

17.06.1987 tarih ve 3392 sayılı Kanunla İlçe olmuştur. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt İlçeleri, batısında Silivri ilçesi, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri ve Güneyinde de Marmara denizi ile çevrilidir.

İlçenin yüzölçümü 196 km<sup>2</sup> dir. Büyükçekmece ilçesi kendi adı ile anılan Büyükçekmece gölünün doğusunda kurulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi sonuçlarına göre, 31.12.2016 tarihi itibarı ile İlçe nüfusu toplam 231,064'dür. Büyükçekmece İstanbul' un önemli safiye merkezlerinden birisi olması nedeniyle, yazlık ve kışlık nüfus birbirinden farklılık göstermekte olup, yazlık nüfusu yaklaşık 750-800 bine ulaşmaktadır.

İlçe Belediyesi ve 24 adet mahalle birimine sahiptir. 2008 yılına kadar Esenyurt ve Beylikdüzü İlçeleri ile Bahçeşehir bölgesini de sınırları içinde bulunduran Büyükçekmece 5747 Sayılı Kanun ile mevcut sınırlara sahip olmuştur.

İlçe sınırları içerisinde 34,506 adet bina bulunmakta olup, bu binalar içerisinde; 116,127 adet konut bulunmaktadır. İlçe dâhilinde 52 adet fabrika, 17.247 adet işyeri bulunmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde bulunan 52 sanayi tesisinde 20.000 civarında işçi çalışmaktadır. İlçede okuma yazma oranı yüksek olup, okulu olmayan yerleşim birimi bulunmamaktadır. İlçede, 2 adet özel üniversite 24 Resmi, İlkokul- 20 Resmi 5 Resmi İmam Hatip Ortaokul, 3 Resmi anaokulu, 18 Resmi Ortaöğretim, 1 Halk Eğitim Merkezi, 1 Mesleki Eğitim Merkezi, 1 Akşam Sanat Okulu Öğretmen evi olmak üzere toplam 76 resmi okul ve kurumu bulunmaktadır.

İlçede 300 Yatak kapasiteli 1 adet Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Hastane bünyesinde faaliyet gösteren 1 adet ağız ve diş sağlığı merkezi vardır. 250 Yataklı Yeni Devlet Hastanesi binasının temeli atılmış inşaatı devam etmektedir.

İlçede sanayi hızla gelişmekte olup, sanayi ve konutlaşmanın süratle çoğalması sonucu tarım ve hayvancılık yok denecek kadardır.



Atatürk Havalimanı'na 20 Km. Özel Hazarfen Havaalanına ise 10 Km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge 2. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.



## **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

### **Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

#### **Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler**

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir.

Global olarak ortaya çıkan kriz ardından pek çok ülkede siyasi iktidarın da değişiminde etkili olmuştur. Bu nedenle özellikle 2016'dan bu yana dünya ekonomisine daha çok yön veren gelişmiş ülkelerde de ekonomi politikalarında farklılaşmalar görünmeğe başlamıştır. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırımı sürecini hızlandıracağı beklentisidir. 2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır.

Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır. Yılın ikinci yarısında ise ABD'nin ağırlıklı olarak tetiklediği ticaret savaşları küresel ekonomideki belirsizlikleri artırıcı bir etki yaratmıştır.

#### **Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler**

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir.



Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir. Son bir yıllık süreçte ise daha yapısal tedbirler alınarak özellikle sürdürülebilir büyüme ve enflasyona karşı alınan önlemler dikkat çekmiştir.

2018 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte maliyet, faiz ve döviz kuru, dalgalanmaları neticesinde hafif bir gerileme yaşayarak yıllık baz da %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü. Küresel olarak dünya ekonomisi giderek meşgul eden ticaret savaşları ile korumacılık eğilimlerinin dünya büyümesi üzerindeki baskı yaratacağı ve bununda Türkiye'yi etkileyebileceği gözden kaçmamalıdır.

Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merkez bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırma zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oraları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır.

Türk ekonomisi de benzer risk grubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

## **Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz**

TÜİK verilerine göre (Şubat-2018);

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.

- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

## **Türk İnşaat Sektörüne Bakış**

Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur.

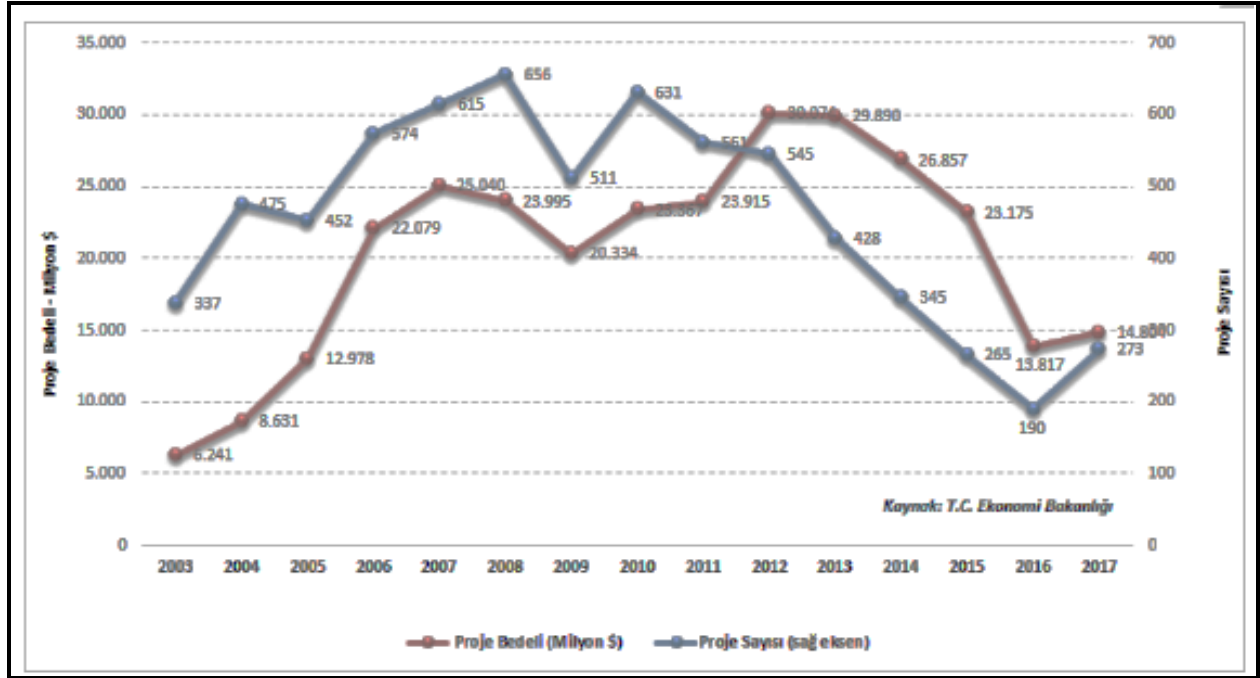
İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir.

İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır.

Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır.

Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

### Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

## **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 32 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır.

Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

## **Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi**

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üç çeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nin %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur.

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

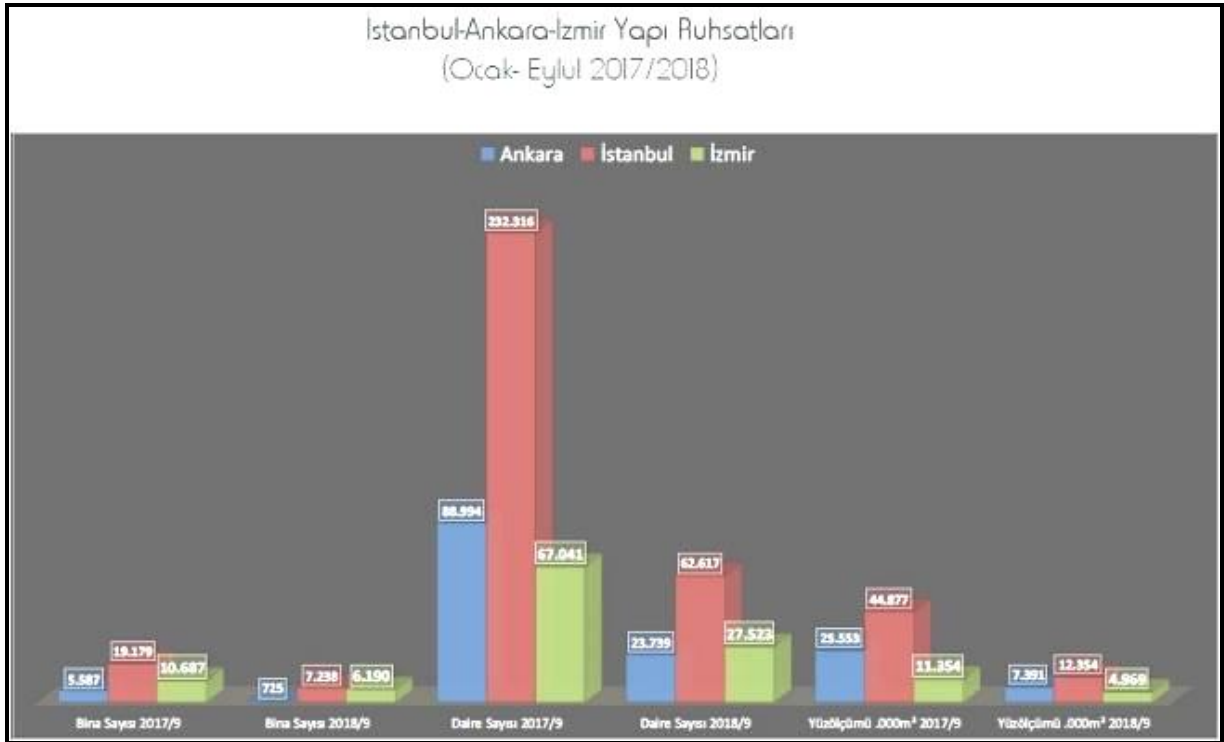
Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir.

Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 <sup>(1)</sup>	2016 <sup>(1)</sup>	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir.

Satış bazında ilk üç ile baktığımızda da İstanbul'un liderliğini açık farkla koruduğunu söyleyebiliriz. İstanbul sadece toplam satış rakamlarında lider olmayıp, ipotekli ve diğer satış türlerinde de ilk sırada yer almaktadır. Ardından Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa gelmektedir.



Üç Büyük İilde Konut Satışları (Türlerine göre Ekim 2017 ve 2018)

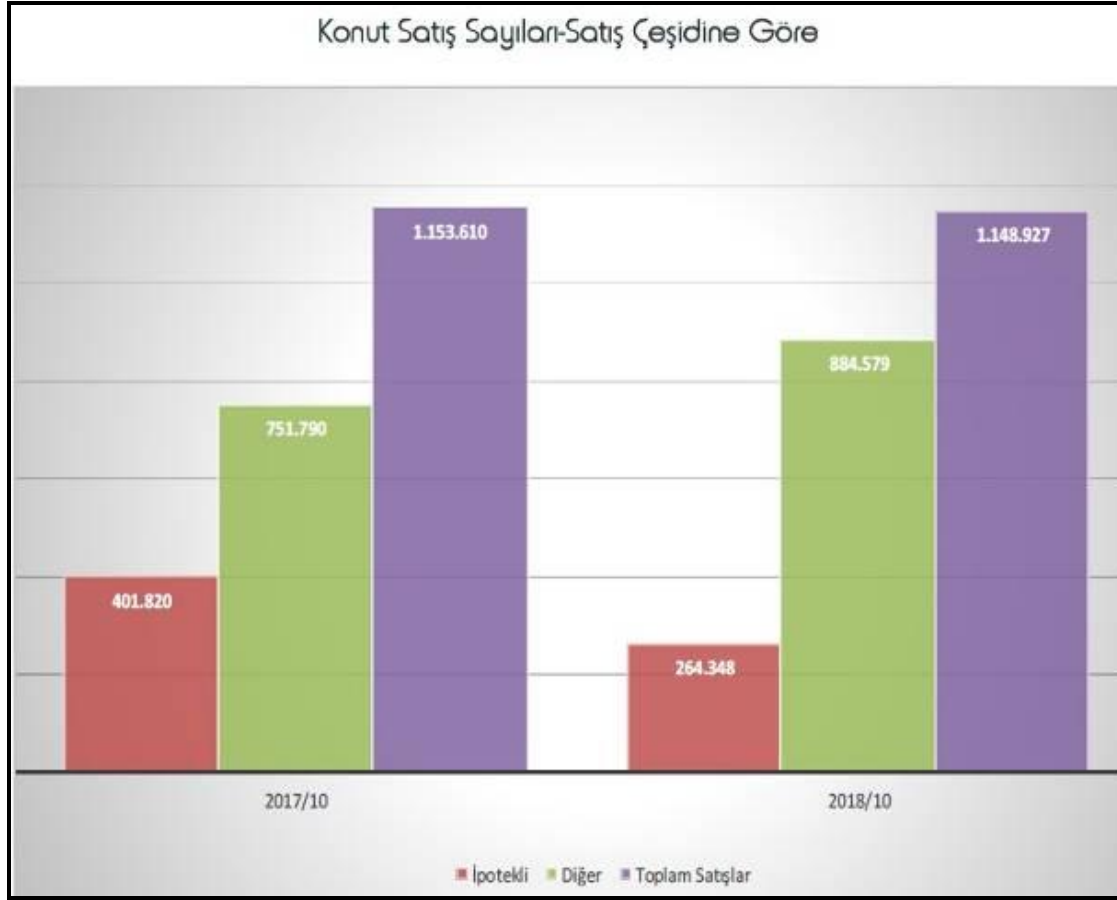
2017 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer	2018 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer
Ankara	123.493	48.985	74.508	Ankara	111.232	30.586	80.644
İstanbul	195.512	73.476	122.036	İstanbul	191.456	46.758	144.698
İzmir	68.519	26.464	42.055	İzmir	63.939	17.124	46.815

Kaynak: TÜİK

Türkiye Konut piyasası belirli bir trendi gösteren yapıya oturmuştur. Çeyrek bazlı yaşanan dalgalanmalar sonraki dönemlerde artı veya eksi yönlü olarak dengelenme eğilimindedir.

Satış türleri ekonomik konjonktür ve beklentiye paralel olarak birbirleriyle geçişkenliği göstermekte olup özellikle 2018 yılında bu tip geçişkenlik 'ipotekli' satıştan 'diğer' satış türüne doğru olmuştur.





## Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özellikle verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistiklerde tutulmaktadır.

2018 yılı Ekim ayı itibarıyla için fiyat ve fiyatı etkileyen önemli dinamiklere kısaca baktığımızda aşağıdaki hususlar öne çıkmaktadır.

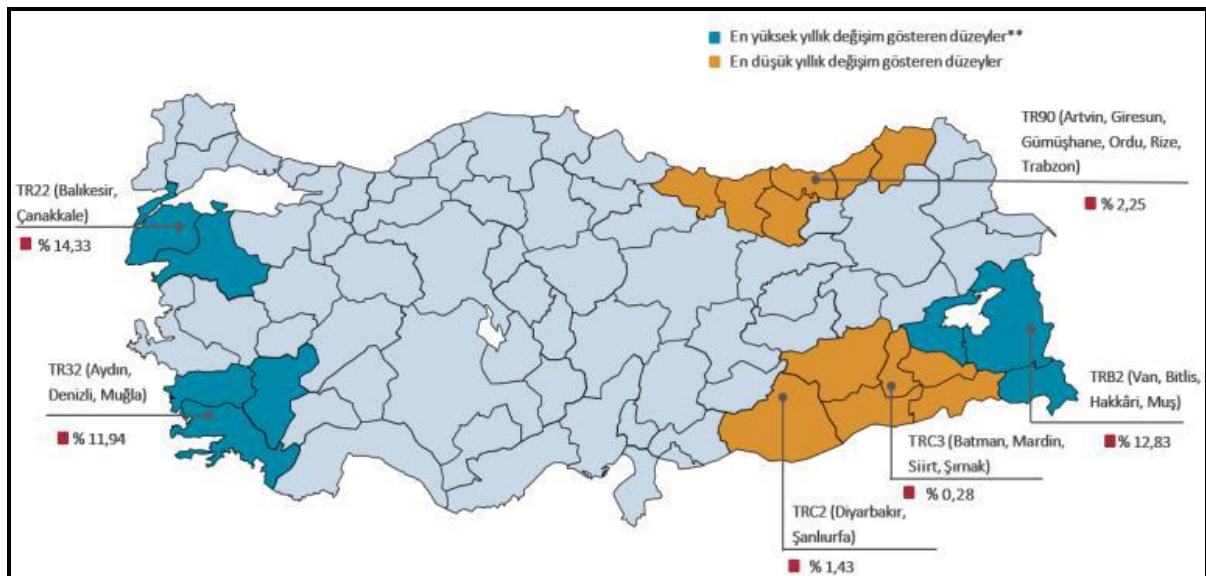
- Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artış göstermiştir. Artışın itici gücü öncelikle Emlak Konut GYO, GYODER ve TOKİ'nin yaptığı kampanyalar ile vergi ve harç indirimleri olmuştur.
- 2018 yılı ikinci yarısından hızlanan faiz artışları ve bunun konut kredilerine yansımaları sonucu ipotekli satışlarda sert bir gerileme yaşanırken diğer satış türleri(yüklenicilerin açtığı krediler, çek, senet ve barter) yolu ile yapılan satışlarda ciddi yükselişler görülmüştür. İpotekli satışlardaki gerileme diğer satış türleri ile hemen hemen karşılanmıştır.



- Yapı ruhsatlarında 2017 yılı Ekim ayına göre sert düşüşler görülmüştür. Bunun temel nedenleri olarak artan maliyetlerin etkisi ve sektörün arzı dengeleme amacı yatmaktadır.
- Diğer yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre ciddi bir artış göstermiştir.
- Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak yüzde 13,93 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, nominal olarak artan konut fiyatlarının enflasyon ile aynı paralelde artmaması yatmaktadır.
- Türkiye genelinde, KFE Ekim 2018’de bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak yüzde 10,48 oranında artarken enflasyondan arındırıldığında reel getiri sağlayamamıştır.
- Üç büyük şehir içinde en az fiyat artışı (nominal olarak) İstanbul da yüzde 4,9 oranında gerçekleşirken, Ankara da oran yüzde 10,34 İzmir de ise yüzde 12,36 gerçekleşmiştir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla TCMB tarafından hesaplanan HKFE (2010=100), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,36 oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 7,17 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 13,93 oranında azalmıştır.

Konut fiyat analizi açısından diğer önemli bir noktada metrekare fiyatlarındaki eğilim ve değişimdir. Eylül 2018 itibarıyla Türkiye de ortalama konut fiyatı metrekaresi 2284,94 TL olmuştur. Üç büyük şehre baktığımızda İstanbul, 4045,54 TL olurken bu kentimizi 2890,95 ile İzmir ve 1870,55 TL ile Ankara izlemiştir.



	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
	225,56 (%7,17)	271,90 (%10,48)	2284,94 ₺	256,13 (%9,03)	274,98 (%14,01)
	271,46 (%3,12)	313,08 (%4,91)	4045,54 ₺	309,64 (%2,63)	311,25 (%8,60)
	196,41 (%4,04)	215,35 (%10,34)	1870,55 ₺	240,49 (%12,76)	206,31 (%9,38)
	262,35 (%11,33)	294,31 (%12,36)	2890,95 ₺	298,69 (%13,82)	295,36 (%15,77)

Birim metrekare fiyatlarına baktığımızda ise son beş senedir artan bir trendin olduğunu söylemek mümkündür. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ,hedonik konut fiyat endeksi (HKFE) ile yeni ve yeni olmayan konut endekslerindeki son bir yıllık seyir yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre Eylül 2018 itibarıyla yıllık olarak; KFE %10,48 artarken, HKFE ise %7,17 oranında yükseliş sağlamışlardır. Yeni Konut Fiyat Endeksinde ise; %9,03 artarken Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi ise %14,01 oranında yükselmiştir. Konut fiyat endekslerinde yaşanan artışlar son bir yılda ivme kaybetmiştir. Endeks değerleri enflasyonun altında artmakta olup reel olarak düşüş göstermişlerdir.

#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 8667 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazlardır. Konu taşınmazlar Büyükçekmece Eskice Karaağaç Köyü yoluna cepheli olup, yüzölçümleri 8667 parsel için 6.188,08m<sup>2</sup>, 106 ada 22 parsel için 606.462,64m<sup>2</sup>, 106 ada 19 parsel için ise 10.000,38m<sup>2</sup>'dir.

Taşınmazlar göl seviyesine doğru hafif eğimli bir toprak yapısına sahiptir. Çevreleri kısmen tel örgü ile sınırlıdır. 106 ada 19 ve 22 parseller üzerinde doğal bitki örtüsü ve az miktarda ağaç bulunmakta 8667 parsel üzerinde ise çok sayıda yetişkin ağaç bulunmaktadır.



#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

#### 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır.

#### Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

##### Olumlu Faktörler

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

## **Olumsuz Faktörler**

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

## **4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi**

Parseller Arsa ve Tarla vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## **4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı**

Değerleme konusu parseller tapu kayıtlarına uygun şekilde Arsa ve Tarla olarak kullanılmaktadır.

## **4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

### **4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,



- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

#### **4.9.2 Düzenli Likidasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **4.9.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### **4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

##### **4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### **4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

**Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu):** Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

#### **4.10.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir edilir.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

#### **4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır. Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir

#### **4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

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



Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

#### **4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa ve tarla niteliklidir. Uygulama imar planında 2 Kat Villa Alanında bulunan 106 ada/19 parsel 'de güncel imar planına uygun, yapı inşa edilmesi öngörülmüştür.

Parselin imar durumu göz önünde alınarak yapılacak projenin gerçekleştirilmesi sonucu elde edilebilecek gelirin, günümüz piyasa koşullarında, projenin satış bedellerinden elde edilecek toplam hasılat ile eşdeğer olabileceği kanaatine varılmıştır.

Toplam hasılattan projenin maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

#### **4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.15 Maliyet Oluşumları Analizi**

Taşınmazlar üzerinde yapılaşma olmadığından maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m<sup>2</sup> değerleri değerlendirilmesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

### **1- Remax Marina (Tel: 0 212 875 00 34)**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç mahallesinde yer alan 3.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısa mesafeli koruma alanında yer alan imarı bulunmayan arsa 850.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 15 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM ARSA DEĞERİ</b>	3.500 m <sup>2</sup>	242,86-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ</b>	3.500 m <sup>2</sup>	165,14-TL/m <sup>2</sup>

### **2- Öztürk Emlak (Tel: 0 212 850 82 91)**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç mahallesinde Kısa mesafe koruma alanında yer alan 4.080 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imarı bulunmayan arsa 500.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 5 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM ARSA DEĞERİ</b>	4.080 m <sup>2</sup>	122,55-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ</b>	4.080 m <sup>2</sup>	133,89-TL/m <sup>2</sup>

### **3- Sahibinden – Sedat Demir (Tel: 0 532 599 34 64)**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç mahallesinde, konut imarlı, 3.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 850.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM ARSA DEĞERİ</b>	3.500 m <sup>2</sup>	242,86-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ</b>	3.500 m <sup>2</sup>	276,86-TL/m <sup>2</sup>

### **4- Euphoria Real Estate (Tel: 0536 453 81 23)**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç mahallesinde villa imarlı, E: 0,15 yapılaşma şartına sahip 50.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 17.600.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 10 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM ARSA DEĞERİ</b>	50.000 m <sup>2</sup>	352,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ</b>	50.000 m <sup>2</sup>	285,12-TL/m <sup>2</sup>

### **Satılık Villa Emsalleri**

#### **5- Toskana Buy Home (Tel: 0 212 608 10 13)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Toskana Vadisi sitesi içerisinde, "T6" tipi 490 m<sup>2</sup> villa için 4.000.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın %15 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	449 m <sup>2</sup>	8.163,27-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	449 m <sup>2</sup>	6.938,78-TL/m <sup>2</sup>

#### **6- Century21 Atılım (Tel: 0 212 856 16 61)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Tulip A Villaları Sitesi içerisinde, 450 m<sup>2</sup> brüt alanlı 3 katlı, 8 yaşındaki villa için 4.600.000 TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın %20 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	10.222,22-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	450 m <sup>2</sup>	7.360,00-TL/m <sup>2</sup>

#### **7- Newday International Realty (Tel: 0 212 699 59 88)**

Değerleme taşınmazlara yakın konumda Alkent 2000 sitesinde 1.237 m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı lüks yapılmış, 4.750 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olan villaya 10.750.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın %10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.237 m <sup>2</sup>	8.690,38-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	1.237 m <sup>2</sup>	7.821,34-TL/m <sup>2</sup>

## 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

### EMSAL KROKİSİ



Yapılan araştırma sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m<sup>2</sup> değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur. Parsellerin konumları, çevre özellikleri, alanları, imar durumları, fiziki ve geometrik özellikleri dikkate alınarak; KDV hariç arsa birim satış değerleri 8667 parsel için 120,-TL/m<sup>2</sup>, 106 ada 22 parsel için 120,-TL/m<sup>2</sup>, 106 ada 19 parsel için 250,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

### Kdv Hariç Satış Değerleri:

Ada	Parsel	Alanı	Birim Değeri TL/m <sup>2</sup>	KDV Hariç Piyasa Değeri
-	8667	6.188,08 m <sup>2</sup>	132,- TL/m <sup>2</sup>	816.826,56.- TL
106	22	606.462,64 m <sup>2</sup>	132,- TL/m <sup>2</sup>	80.053.068,48.- TL
106	19	10.000,38 m <sup>2</sup>	280,- TL/m <sup>2</sup>	2.800.106,40.- TL
<b>TOPLAM</b>				<b>83.670.001,44.-TL</b>

#### **4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu üzerinde yapılaşma bulunmadığından taşınmazlar için kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

#### **4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, Değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

#### **4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Parseller üzerinde halihazırda geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda, 2 kat Villa alanında yer alan 106 ada 19 parsel için mevcut imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde belirtilen emsale dahil edilmeyen alanların da ilave edilmesi ile hesaplanmıştır.

Projenin tamamlanması sonrası parsel üzerinde oluşacak villa tipi yapının satılması ile elde edilecek cirodan günümüz piyasa koşullarındaki arsa değeri hesaplanmıştır.

Bölgede kat karşılığı oranı %45 civarında olup, nitelikli villaların ortalama 6.500-8.000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir. Kullanılan bu yöntem sonucu 106 ada, 19 parselin arsa birim satış değeri 279,99 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

106 ada 22 ve 2 pafta, 8667 no.lu parseller; 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planında "Rekreasyon Alanı" olarak ayrılmıştır.

106 ada 22 parselin de dayanağı olan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması (Parselasyon işlemi) İstanbul 8.İdare Mahkemesi'nin 2013/551 numaralı kararı ile iptal edilmiş olup, ilgili belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay'a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir.

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



Kat Karşılığı	0,50
Arsa Alanı	10.000,38
TAKS	0,05
KAKS	0,10
Satışa Esas Alan	1.000,00
Ortak Alan	200,00
Ruhsat Alanı	1.200,00

Yapı Birim Maliyeti	1.500,00 ₺
Proje Maliyeti	1.800.000,00 ₺

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
250,00	4,000	7.000,00 ₺
Daire Toplam Değeri		
7.000.000,00 ₺		

Toplam Ciro	7.000.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	3.500.000,00 ₺	
Proje Süresi	2	
Proje Riski	10%	350.000,00 ₺
Finansman Maliyeti	10%	350.000,00 ₺
Arsa Değeri	<b>2.800.000,00 ₺</b>	
Arsa m2 birim Fiyatı	279,99	

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
0,00	0,000	0,00 ₺
Dükkan Toplam Değeri		
0,00 ₺		
Dükkan Var mı?	<b>HAYIR</b>	

#### Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı

Müteahhite maliyet	1.800.000,00 ₺
Müteahhit Geliri	3.500.000,00 ₺
Kar /Zarar	<b>1.700.000,00 ₺</b>
Karlılık Oranı	0,4857

#### Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı

Arsayı satın alarak proje bedeli	4.600.000,00 ₺
Müteahhit karı	2.400.000,00 ₺
Karlılık Oranı	0,5217

Bu taşınmazların Alarko GYO A.Ş.'den alınan defter değerleri aşağıda belirtilmiştir.

106 ada 22 no.lu parsel: 31.12.2004 endeksli değeri: 3.238.576,01 TL

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesini içeren Türkiye Muhasebe Standartları 29'a göre 2004 yılı için başlatılan ve kamuoyunda "enflasyon endekslemesi" olarak adlandırılan uygulama SPK'nın 17.03.2005 tarih, 11/367 kararı ile 1 yıl için uygulanmış ve 2005 yılından bu yana uygulanmamaktadır. Bu nedenle geçen süre içinde yaşanan enflasyon nedeniyle değerlendirme yapılarak 30.12.2019 tarihli değerlerin hesaplanması durumunda;

Değerleme konusu taşınmazların 30.12.2019 tarihi itibarıyla endeks değeri olan (437,25 / 113,86 =) 3,84024 ile çarpılması sonucu;

106 ada 22 no.lu parselin 30.12.2019 tarihli endeksli değeri:  $3.238.576,01 \times 3,84024 = 12.436.909,13$ -TL

8667 no.lu parselin 30.12.2018 tarihli endeksli değerinin ise:  $33.045,02 \times 3,84024 = 126.900,80$ -TL olacağı hesaplanmıştır.

Parsellerin günümüz piyasa koşullarında el değiştirme imkanının bulunduğu ancak villa/konut imarlı parsellerden daha az bir değere sahip olacağı kanaati ile 8667 no.lu parsel 132,-TL/m<sup>2</sup>, 106 ada 22 parsel 132,-TL/m<sup>2</sup> KDV hariç satış değeri takdir edilmiştir.

#### **4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Söz konusu taşınmazların en etkili ve verimli kullanım şekli olarak; 2 pafta/8667 parsel ile 106 ada/ parselin alanları, imar durumları göz önünde bulundurularak en iyi ve en verimli kullanımının "**Rekreasyon Alanı**" olduğu, diğer 106 ada/19 parselin alanı, imar durumu göz önünde bulundurularak en iyi ve en verimli kullanımının "**Villa**" nitelikli taşınmazlardan oluşan site olduğu düşünülmektedir.

#### **4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

#### **4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.



## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır. Parseller için günümüz piyasa koşullarında birim satış değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

##### 106 Ada 19 Parsel

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Satış Değeri (Kdv Hariç)	2.800.106,40,-TL
Geliştirme Yöntemi İle Satış Değeri (Kdv Hariç)	2.800.000,00,-TL
Ortalama Satış Değeri (Kdv Hariç)	<b>2.800.000,00,-TL</b>

##### 106 Ada 22 Parsel

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Satış Değeri (Kdv Hariç) **80.053.068,48,- TL**

##### 8667 Parsel

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Satış Değeri (Kdv Hariç) **816.826,56,- TL**

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle  
Yuvarlatılmış Toplam Satış Değeri (Kdv Hariç)**

**83.670.000,00,-TL**

#### 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

### **5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve projeleri ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendinde belirtilen koşulları sağlamasına karşın, 24. Madde c bendinde vurgulanan "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." hükmü dikkate alınarak rapor tarihine göre iktisap tarihinden bu yana 5 yıllık süre aşıldığından aktif toplamına olan oranı dikkate alınmıştır.

Alarko GYO AŞ.'nin Kamuoyunu Aydınlatma Platformuna gönderilen 30.09.2019 tarihli son faaliyet raporuna göre aktif toplamı 1.222.028.299 TL Olup, rapor tarihi itibarıyla tahmin ve takdir edilen değere oranladığında (83.670.000.- / 1.222.028.299.- =) %6,85 oranı ile yasal oran olan %20'nin altında kaldığından değerlendirme konusu arsaların portföyde bulunmasında yasal olarak mahzur olmadığı kanaatine varılmıştır.

<http://www.alarkoyatirim.com.tr/index.php/yatirimci-iliskileri/faaliyet-raporlari-ve-mali-tablolar>

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

#### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 ada, 22 ve 19 parsellerde "Arsa", 8667 parselde "Tarla" nitelikli taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 30.12.2019 tarihli mevcut durum değerlerinin;

#### **KDV Haric Piyasa Değerinin;**

**83.670.000,00-TL**

(Seksenüçmilyonaltıyüzyetmişbin Türk Lirası)

#### **KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**98.730.600,00-TL**

(Doksansekizmilyonyediyüzotuzbinaltıyüz Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

### **RAPORU HAZIRLAYANLAR**

**Eyüp SAMAN**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

**Aydil ÇEVEN**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407

REHBER GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74  
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL  
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 83  
FATİH V.D. 734 063 92 83