



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Arsa ve 1 Adet Tarla

Büyükkçekmece / İstanbul

2022REV668 / 29.12.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Büyükçekmece’de konumlu olan “**2 Adet Arsa ve 1 Adet Tarla**”nın pazar değerine yönelik **2022REV668** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 622.477,84 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	29.12.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	333.840.000.-TL	Üçyüzotuzüçmilyonsekiyüzkırkbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	360.547.200.-TL	Üçyüzaltmışmilyonbeşyüzkırkyedibiniyüz.-TL	

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.10.2022 tarih, 2915 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Sertan SAĞALTICI (Lisans no:913101)

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	42
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Eskice Mahallesi, 2452 ada 2 ve 3 Parseller ile Mezarlık Mevkii, 2420 ada 17 Parsel, Büyükçekmece/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Mahallesi, 2452 ada 2,3 no.lu parseller ile 2420 ada 17 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2452 ada 3 parsel: 10.000,14 m ² 2452 ada 2 parsel: 606.456,39 m ² 2420 ada 17 parsel: 6.021,31 m ²
İMAR DURUMU	<u>2452 ada 3 No.lu Parsel:</u> Lejant: Konut Emsal: 0,10 H _{maks} : 2 kat <u>2452 ada 2 No.lu Parsel:</u> Lejant: Rekreasyon Alanı <u>2420 ada 17 No.lu Parsel:</u> Lejant: Yeşil Alan
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	2452 Ada 3 No.lu Parsel için "Konut" 2452 Ada 2 No.lu Parsel için "Rekreasyon Alanı" 2420 ada 17 No.lu Parsel için "Yeşil Alan"
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	333.840.000.-TL

PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

360.547.200.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2022 tarihinde, 2022REV668 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Mahallesi, 2452 ada 2, 3 no.lu parseller ile 2420 ada 17 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı Sertan SAĞALTICI (Lisans No: 913101) çalışmaya yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi bilgi amacıyla verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 29.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Mahallesi, 2452 ada 2, 3 no.lu parseller ile 2420 ada 17 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A570	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	88.520.000
Rapor 2	27.12.2021	2021REV499	Ozan KOLCUOĞLU Yaşar ÇARK	114.715.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

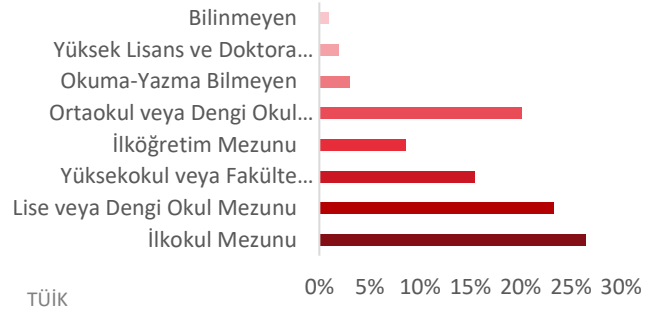
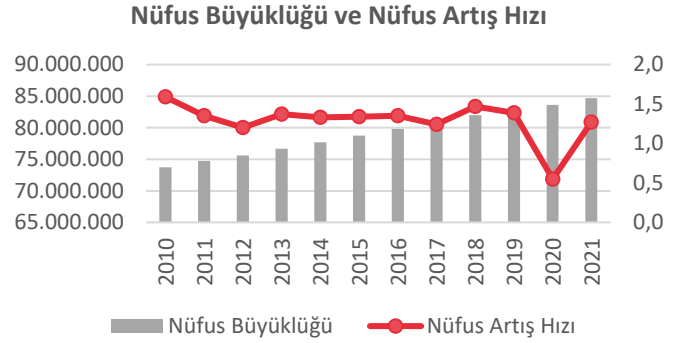
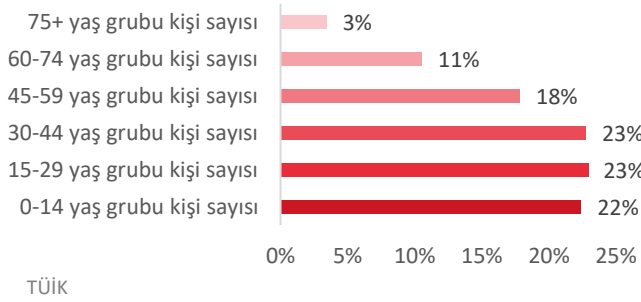
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

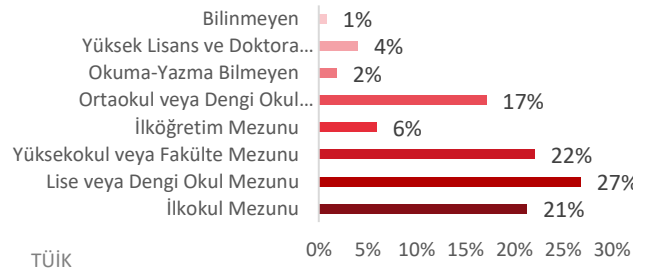
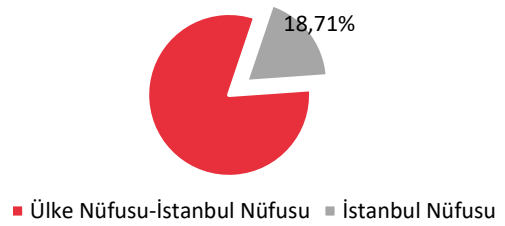
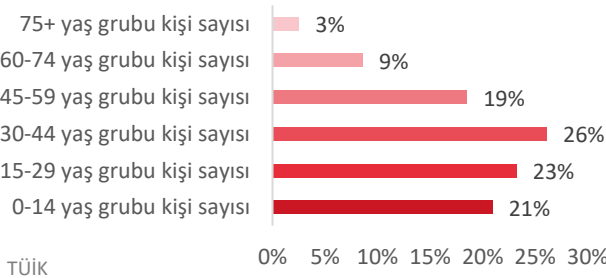
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



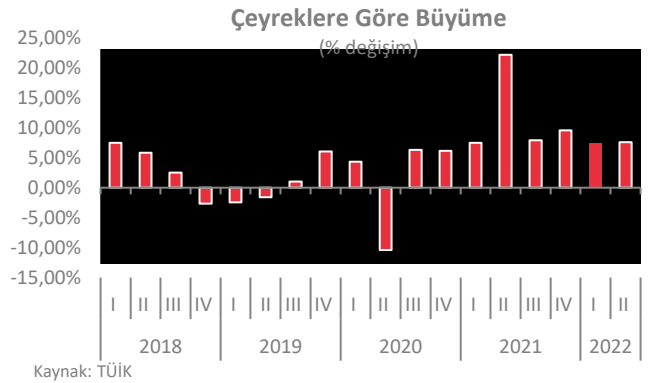
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

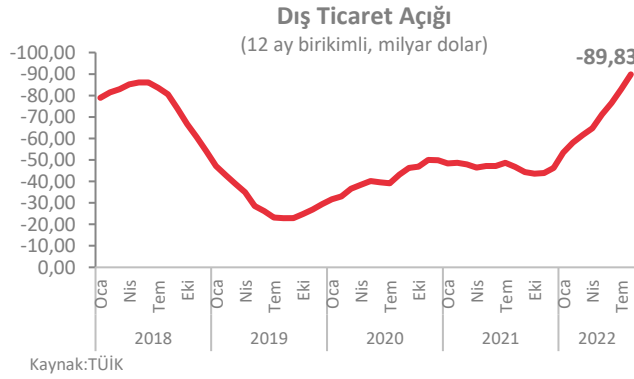


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Eylül ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,1 artarken yıllık enflasyon Ağustos'taki %80,2'den %83,5'e yükselmiştir. Eylül ayında gıda enflasyonu öncü verilerden daha yavaş gelmiş ve enflasyondaki yükselişte konuttaki enerji zamları etkili olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %4,8 artarken yıllık enflasyon %143,7'den %151,5'e yükselmiştir. Bu doğrultuda ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 63,5 yüzde puandan 68,0 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Ağustos ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %13,1 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %40,4 artarak 32,5 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %2,6 oranında artışla kısmen toparlandığını göstermiştir. İthalatta ise aylık artış %3,8 ile yine güçlü gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ilk sekiz ayda geçen yılın aynı dönemine göre ihracatta %18,2, ithalatta ise %40,7 oranında artış olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul		
İlçesi	Büyüçekmece		
Mahallesi	Eskice		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	2452	2452	2420
Parsel No	3	2	17
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.000,14 m ²	606.456,39 m ²	6.021,31 m ²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ Tam		

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 14.11.2022 tarih, saat 15:46 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2452 ada 2 parsel ve 2420 ada 17 no.lu parsel için;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Bu alanlar İSKİ Büyüçekmece Havza Alanı'nda göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. Yapılaşma kapalı olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Tarih: 04.05.2009 Sayı: 232943) (Bila tarih ve bila yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Büyüçekmece İçme Suyu havzasında, yapılaşmaya kapalı alanda yer almakta olup, İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz) (23.03.2021 tarih ve 9128 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-11-2022-15:46



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013122653630	20221114-1753-F03206	65363

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2452/3
Taşınmaz Kimlik No:	122636978	AT Yüzölçümü(m2):	10000.14
İl/İlçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİCE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	88/8651	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
676792537	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.14	10000.14	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

						22-07-2022 26869	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **QNefsCnDQj** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-11-2022-15:46



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013122653630	20221114-1753-F03206	65363

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2452/2
Taşınmaz Kimlik No:	122636977	AT Yüzölçüm(m2):	606456.39
İl/İlçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Büyüçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİCE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	97/9547	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: bu alanlar iski b.çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır.yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz.) Tarih: 04/05/2009 Sayı: 232943(Şablon: Diğer)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)		-

1 / 2

Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE İÇMESUYU HAVZASINDA,YAPILAŞMAYA KAPALI ALANDA YER ALMAKTA OLUŞAN İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.) Tarih: 22/03/2021 Sayı: 13765 BAŞVURU(Şablon: Diğer)	VKN:4810039491 (SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyüçekmece - 23-03-2021 17:06 - 9128	-
-------	--	---	---------------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
676792536	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	606456.39	606456.39	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 22-07-2022 26869	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mz83vpP4EL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-11-2022-15:46

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013122653630	20221114-1753-F03206	65363

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2420/17
Tasınmaz Kimlik No:	122634047	AT Yüzölçümü(m2):	6021.31
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİCE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Mezarlık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	97/9556	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: bu alanlar iski b.çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır.yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz.) Tarih: 04/05/2009 Sayı: 232943(Şablon: Diğer)	(SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)		-

1 / 2

Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜKÇEKMECE İÇMESUYU HAVZASINDA,YAPILAŞMAYA KAPALI ALANDA YER ALMAKTA OLUŞAN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.) Tarih: 22/03/2021 Sayı: 13765 BAŞVURU(Şablon: Diğer)	VKN:4810039491 (SN:4758285) İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ) VKN:4810039491	Büyükçekmece - 23-03-2021 17:06 - 9128	-
-------	---	---	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
676777478	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6021.31	6021.31	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili 22-07-2022 26869	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Ns-HAuuFtd** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 29.11.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 13.06.2003

2452 Ada 3 Parsel için:

Lejandı: Konut Alanı (Orta Mesafeli Koruma Alanı)

Yapılaşma Şartları;

- Emsal: 0,10
- H_{maks}: 2 kat (6,50 m)
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

2452 Ada 2 Parsel için:

Lejandı: Rekreasyon Alanı (Kısa Mesafeli Koruma Alanı)

2420 ada 17 Parsel için:

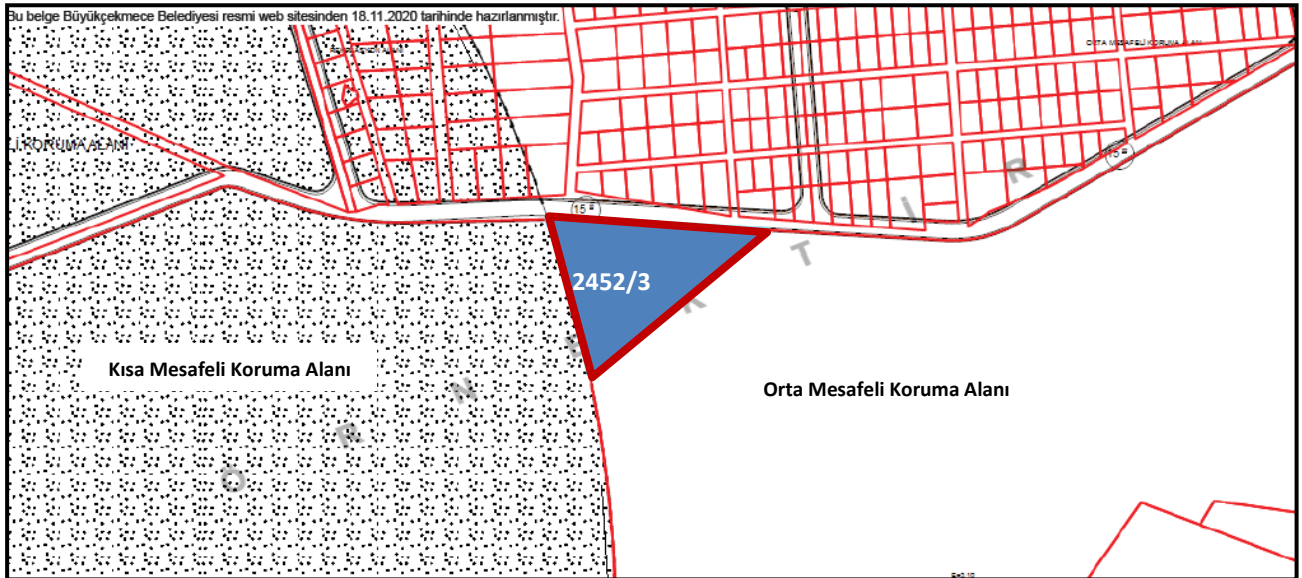
Lejandı: Yeşil Alan (Mutlak Koruma Alanı)

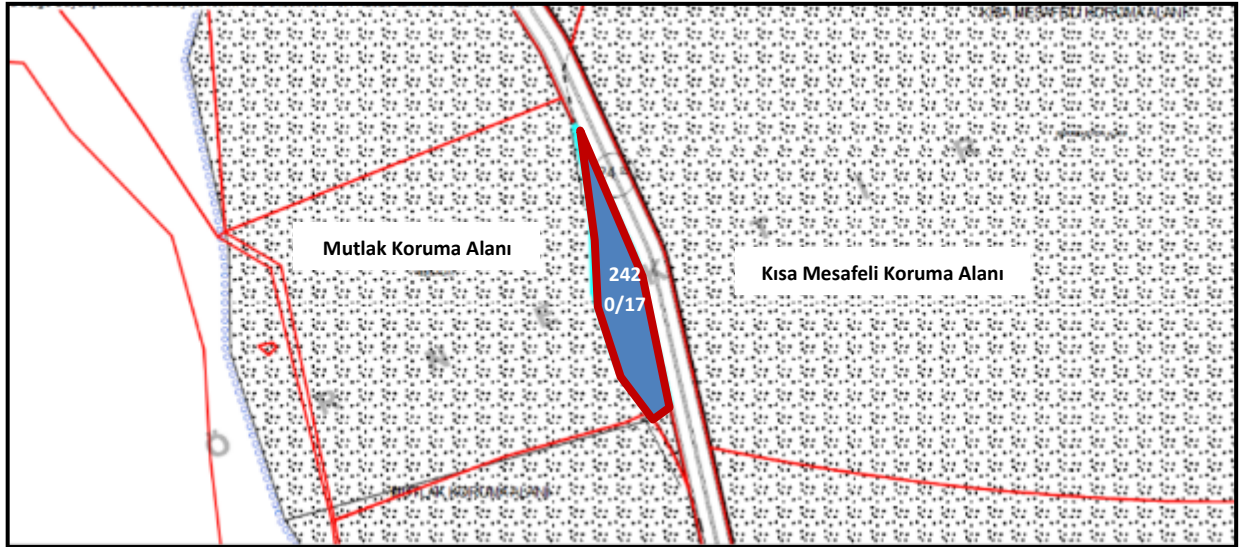
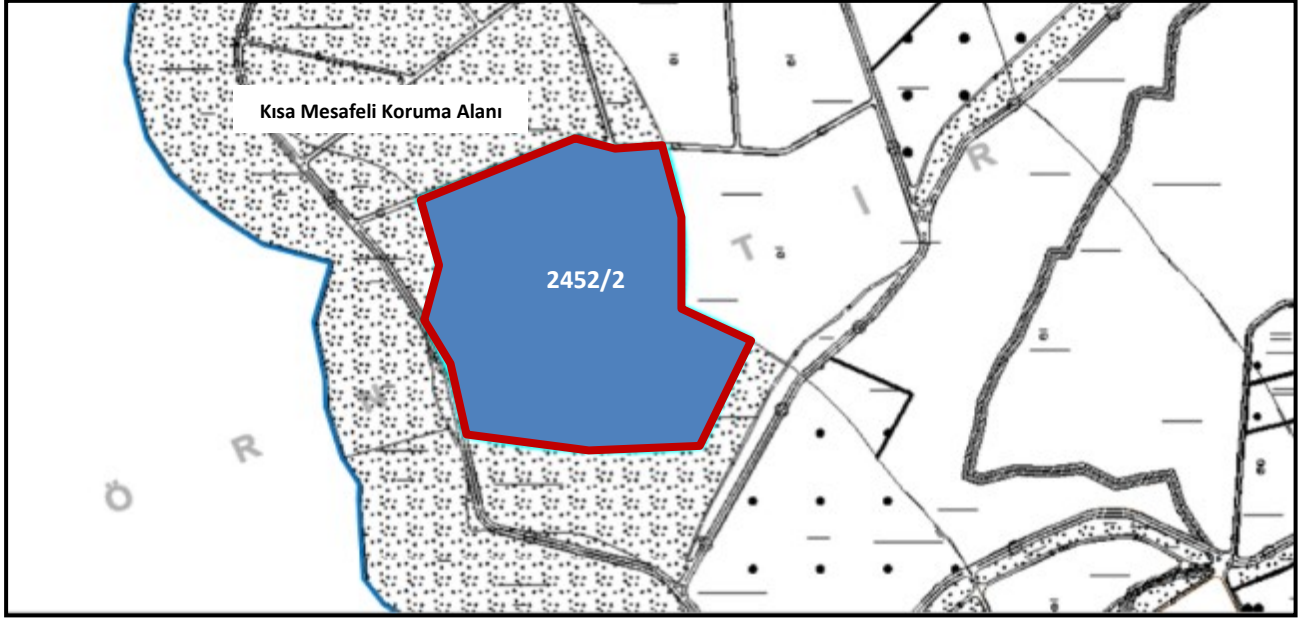
Plan Notları ve İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Daire Yönetmelik Esasları

- Planlama alanında 21.02.2003 tarihli "İSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" esaslarına göre uygulama yapılacaktır.
- Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez.
- Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara, her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre

hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.

- Kısa mesafeli koruma alanlarında (300-1000m) sabit ve geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla; Mesire, gezi, dinlenme, seyir, piknik alanları, oturma yerleri, park, çocuk bahçesi, oyun bahçesi, açık spor alanları, yürüme parkuruna izin verilebilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılamaz.
- Mutlak koruma alanlarında (0-300m) arıtma tesisleri hariç hiçbir şekilde yapı yapılamaz, iskana açılmaz, turizm alanı kurulamaz. Bu alanlarda özel ve kamu kuruluşlarınca ağaçlandırma yapılarak İSKİ'nin belirleyeceği ölçüler içerisinde gezi, seyir ve spor alanları ve balık tutma cepleri oluşturulabilir.
- Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve orta mesafeli koruma alanındaki $E=0,10$ olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.500 m² dir.
- Kısa mesafeli koruma alanında kalan rekreasyon alanlarında konut dahil hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar, tabii yapıyı bozmayacak veya iyileştirecek şekilde (sabit veya geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla) mesire ve açık spor alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılamaz. Bu alanlarda İSKİ Yönetmeliğinde belirtilen hususlar faaliyetler için minimum parsel şartı 10.000 m²'dir.
- Orta ve uzun mesafeli koruma alanları ile havza dışında kalan rekreasyon alanlarında kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar plan kararı ile belirlenmiş gününbirlik tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, kamp alanları, oyun eğlence parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaklardır. Bölgenin doğal ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde yapılanma şartı max. KAKS:0,05, Hmax: 6,50 m'yi geçmemek üzere tanzim edilecektir. Avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.





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

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

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

Büyükçekmece Belediyesi'nde 12.11.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışma konusu proje değerlemesi olmayıp 2 adet arsa ve 1 adet tarla için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

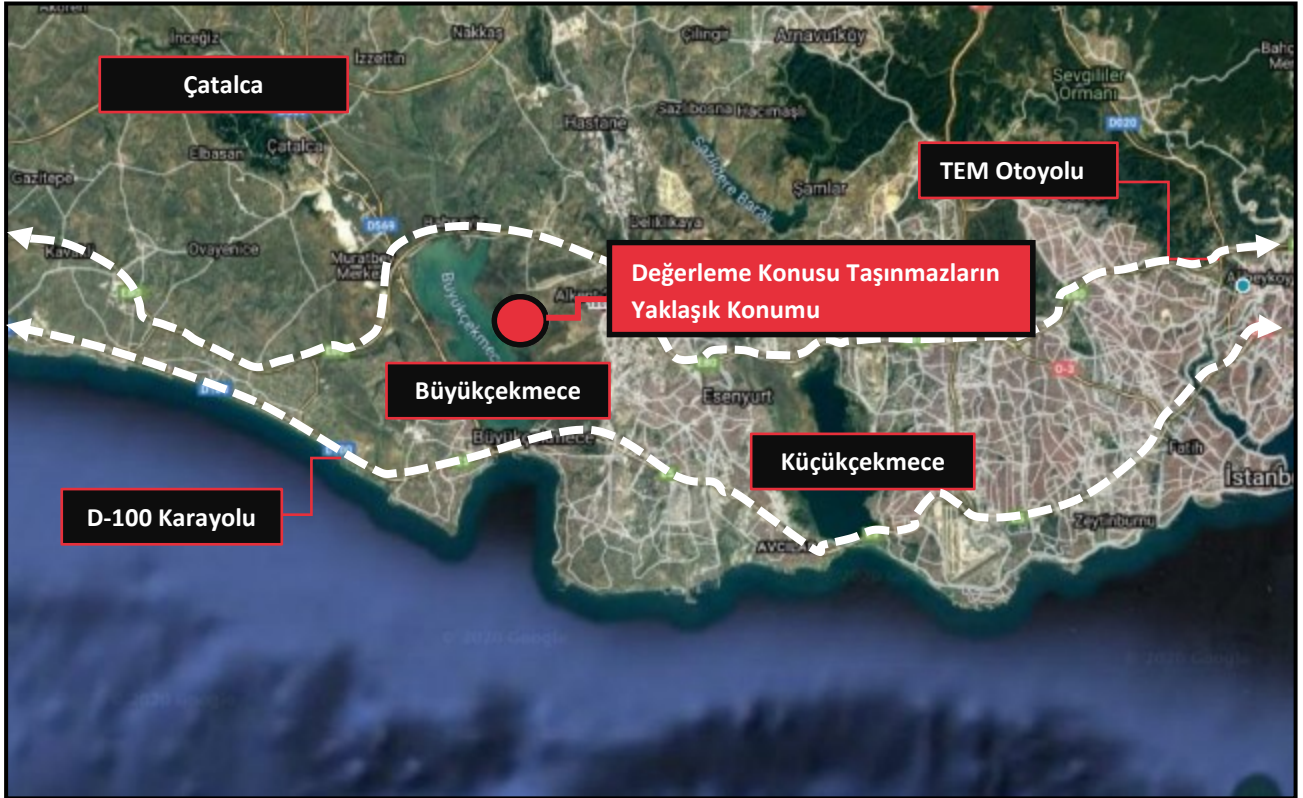
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice Mahallesi, 2452 ada 2, 3 no.lu parseller ile 2420 ada 17 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul Avrupa Yakası'nda konumlu olup kuzeyden Hadımköy, doğudan Esenyurt, güneyden Beylikdüzü ilçeleri ve batıdan Büyükçekmece Gölü ile çevrili olan Büyükçekmece ilçesinde yer almaktadır. Büyükçekmece ilçesinin 2021 ADNKS verilerine göre nüfusu 269.160 kişidir. İstanbul'un yeni gelişme alanlarından biri olan Büyükçekmece ilçesinin kimliğini farklı gelir gruplarına ait kişiler oluşturmaktadır. Taşınmazlardan 2452 ada 3 no.lu parselin de içerisinde bulunduğu Büyükçekmece Gölü orta mesafeli koruma alanlarında bulunan projeler genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden villa siteleri şeklindedir. Bununla birlikte kısa mesafeli koruma alanında kalan 2452 ada 2 no.lu parsel ve mutlak koruma alanı içerisinde kalan 2420 ada 17 no.lu parsel çevresinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

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





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



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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 3 ve 2 no.lu parseller “Arsa” nitelikli olup 2452 ada 3 no.lu parsel 10.000,14 m², 2452 ada 2 no.lu parsel ise 606.456,39 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu diğer bir taşınmaz olan 2420 ada 17 no.lu parsel ise “Tarla” nitelikli olup 6.021,31 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 3 no.lu parsel geometrik olarak üçgen bir şekle ve hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın çevresinde parsel sınırlarını belirleyen tel örgü bulunmaktadır. Söz konusu parselin hemen komşu parselinde Alkent Göl Malikaneleri bulunmakta olup konu parsel, yapılaşma sınırında bulunmaktadır. Köşe parsel olan söz konusu taşınmazın Eskice Çiftliği Yolu’na 160 m cephesi bulunmakla birlikte taşınmazın batı sınırından geçen kadastral yola da 115 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu parsel göl manzarasına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 2 no.lu parsel düzgün bir geometrik şekle sahip olmayıp Büyükçekmece Gölü’ne doğru gidildikçe hafifçe eğimlenen bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın çevresinde parsel sınırlarını belirleyen tel örgü bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın Eskice Çiftliği Yolu’na 270 m cephesi bulunup taşınmazın içinden ve çevresinden geçen kadastral yollar da mevcuttur. Söz konusu parsel göl manzarasına sahiptir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2420 ada 17 no.lu parsel ise düzgün bir geometrik şekle sahip olmayıp hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın çevresinde parsel sınırlarını belirleyen tel örgü bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın kuzeydoğu yönüne bakan uzun kenarının kadastral yola yaklaşık 225 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu parsel göl manzarasına sahiptir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 3 no.lu parsel “konut alanı” lejantlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 2 ve 3 no.lu parsellerin Eskice Çiftliği Yolu’na cepheleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyet yapısındadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar bölgedeki en önemli ulaşım asklarından biri olan TEM Otoyolu’na yakın konumudur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 2 no.lu parsel “Kısa Mesafeli Koruma Alanı” içerisine yer almakta olup bu alanlarda konut dahil hiçbir yapı yapılamamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlarda 2420 ada 17 no.lu parsel “Mutlak Koruma Alanı” içerisinde kalmakta olup “yeşil alan” lejantlıdır. Bu alanlarda arıtma tesisleri hariç hiçbir yapı yapılamaz ve iskana açılamamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2420 ada 17 no.lu parselin ana yola cephesi bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

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

✖ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; taşınmazlardan 2452 ada 3 parselin yapılaşma şartlarına sahip olmasından hareketle, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle bu parselin değer tespitinde ayrıca **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazların üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Arı Emlak 0 (533) 281 13 23	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal:0,15 hmaks: 2 kat	Satılmış/1 ay önce	4.000	13.000.000	3.250	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Manzara kabilyeti taşınmazlarla benzerdir. * Arsanın yola 50 m cephesi vardır. * Yapılaşma koşulları taşınmaza göre dezavantajlıdır.
2	Arı Emlak 0 (533) 281 13 24	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal:0,10 hmaks: 2 kat	Satılık/Teklif görmüş	5.647	17.500.000	3.099	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Manzara kabilyeti taşınmazlarla benzerdir. * Arsanın yola 50 m cephesi vardır. * Teklif aldığı ve satılabileceği değer baz alınmıştır.
3	RNR Yatırım 0507 429 63 63	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal:0,10 hmaks: 2 kat	Satılık	35.000	140.000.000	4.000	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Yüz ölçümü 2452 ada 2 no.lu parselde göre oldukça küçüktür. * Müstakil tapulu parseldir. * Arsanın yola 30 m cephesi vardır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Köşe Gayrimenkul 0 (532) 483 98 29	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	Konut Alanı (Orta mesafeli koruma alanında) Emsal:0,10 hmaks: 2 kat	Satılık	886	3.350.000	3.781	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Yüz ölçümü 2420 ada 17 no.lu parselde göre oldukça küçüktür. * Müstakil tapulu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Eren Özkan 0 (531) 897 49 82	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	(Mutlak Koruma)	Satılık	1.050	950.000	905	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur. * Yüz ölçümü 2420 ada 17 no.lu parseli göre oldukça küçüktür. * Müstakil tapulu parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Çuhadaroğlu Emlak 0 (531) 897 49 83	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	(Mutlak Koruma)	Görüş	500	320.000	640	Mutlak koruma bölgesinde işlemlerin 500-600 tl bandına olabileceği görüşü edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlardan ada 22 no.lu parsel ve 2420 ada 17 no.lu parselin konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Eskice Mahallesi'nde Büyükçekmece Gölü çevresindeki arsaların genellikle kısa mesafeli koruma alanında kaldığı ve rekreasyon alanı lejantlı olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda "rekreasyon alanı" lejantına sahip arsaların birim satış fiyatlarının arsaların konumları ve bilinirliği yüksek projelere yakınlığı, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, manzara durumları gibi durumlarına göre değiştiği gözlemlenmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alınarak, yüz ölçümü çok büyük olan değerlemeye konu 2452 ada, 2 parselin ve yeşil alan lejantında yer alan 2420 ada 17 no.lu parselin birim satış değerinin 500-600 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 3 no.lu parselin konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu Eskice Mahallesi'nde Büyükçekmece Gölü'ne 1 km uzaklıktan itibaren konumlu olan arsaların genellikle orta mesafeli koruma alanında kaldığı ve konut alanı lejantlı olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalara göre bu lejanttaki arsa satışlarının seyrek gerçekleştiği ve birim satış fiyatlarının arsanın konumu, TEM Otoyolu'na olan mesafesi, bölgedeki ana akslara cephe olup olmaması ve cephe uzunluğu, yüz ölçümü, geometrik ve topografik yapısı, brüt yüz ölçümlü ise terk miktarı vb. özelliklerine göre değiştiği gözlemlenmiştir. Tüm bu özellikleri dikkate alındığında değerlemeye konu 2452 ada 3 no.lu parselin birim satış değerinin 2.650-2.900 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Villa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Erhan Vardar Danışmanlık 0 (505) 457 54 87	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	426	23.500.000	55.164	* Söz konusu taşınmazlara yakın konumludur. * 2.500 m ² bahçe kullanımı mevcuttur. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıdır.
2	Uslu Gayrimenkul 0 (532) 242 10 06	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	700	39.500.000	56.429	* Söz konusu taşınmaz Pelican Hill'de konumludur. * 2.000 m ² bahçe kullanımı mevcuttur. * Yaklaşık 1-2 yıllık bir yapıdır. * Bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ozan Pehlivan 0 (542) 212 82 38	Eskice Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	300	23.500.000	78.333	* Söz konusu taşınmaz Yeşilyaka Su Projesinde konumludur. * Oldukça nitelikli bir projede konumludur. * Bodrum + zemin + 1. kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. * Havuzu bulunmaktadır. * 5+1 tiptedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu emsallerin konumlu olduğu bölge ve proje, projenin prestiji, niteliği, bilinirliği ve tercih edirliliği, yapı yaşı, konutun iç mekan özellikleri, bakım durumu, manzara, havuz ve bahçe kullanımı, kullanım alanı gibi durumları dikkate alındığında değerlemeye konu taşınmazlardan üzerinde inşa edilebilecek nitelikli bir projedeki ortalama özelliklere sahip bir villanın ortalama birim satış değerinin 57.000-63.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 sebebiyle son zamanlarda villa tipi konutlara olan talebin arttığı ve bu sebepten dolayı birim satış fiyatlarının gözle görülür bir biçimde arttığı tespit edilmiştir.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.250	3.099	4.000	3.781	905	640
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-15%	-20%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-4%	-3%	-4%	5%	3%	8%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-13%	-10%	-5%	-30%	-8%	-9%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	7%	-7%	-7%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.698	2.696	2.730	2.635	637	589

* Arsa karşılaştırma tablosunda bulunan 1-2-3 ve 4 no.lu emsallerin değerlendirilmesinde, değerlemeye konu taşınmazlardan rekreasyon alanında kalan 2420 ada 17 parsel dikkate alınmış olup 5-6 no.lu emsaller ise yapılaşma şartına sahip olan 2452 ada 3 parsel dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - VİLLA				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	55.164	56.429	78.333
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	6%	6%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	8%	7%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	-3%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		59.743	60.576	61.257

* Villa karşılaştırma tablosu, değerlemeye konu taşınmazlardan yapılaşma şartına sahip olan 2452 ada 3 no.lu parsel üzerinde inşa edilebilecek proje dahilinde yer alacak, bölge geneline göre ortalama özelliklere sahip bir villa düşünülmüş olarak hazırlanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2452/3	10.000,14	2.700	27.000.378
2452/2	606.456,39	500	303.228.195
2420/17	6.021,31	600	3.612.786
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			333.841.359
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			333.840.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlardan 2452 ada 3 parsel üzerinde, mevcut imar planına göre geliştirilebilecek projede yer alacak villa satış emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan “İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi” kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi

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

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %15,99

Risk primi: %4,34

İndirgeme oranı: %21,00 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 10.000 m² yüz ölçümüne ve emsal: 0,10, hmaks: 2 kat yapılaşma şartlarına sahip “konut alanı” lejantlı arsadan elde edilecek hasılatтан, arsa sahibinin %40 pay alacak şekilde müteahhitte anlaşıldığı öğrenilmiştir. Bununla birlikte bölgedeki benzer imar durumu ve yapılaşma şartlarına sahip parsellerin arsa sahibi-müteahhit paylaşım oranının, arsa sahibi lehine %40-45 seviyelerinde olduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Ada/Parsel No	2452/3
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	10.000,14
Emsal / KAKS	0,10
Emsale Dahil Alanı (m ²)	1.000,04
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	1.300,05
Konut Alanı (m ²)	1.300,05

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	1.300,05	17.000	22.100.840
Ortak Alan	20,00	2.500	50.000

Toplam	1.320,05	22.150.840
---------------	-----------------	-------------------

Altyapı Maliyeti

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
22.150.840	10,0%	2.215.084

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
22.150.840	5,0%	1.107.542

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	22.150.840
Altyapı Maliyeti	2.215.084
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.107.542
Toplam (TL)	25.473.466

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
25.473.466	12,0%	3.056.816

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	22.150.840
Altyapı Maliyeti	2.215.084
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.107.542
Proje Genel Giderleri	3.056.816
Toplam (TL)	28.530.282

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	05/12/2021	05/12/2022
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	28.530.282

Proje Nakit Akışı (TL)

Yıllar	05/12/2022	05/12/2023	05/12/2024
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1.300,05	1.300,05	1.300,05
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%
Satılan Alan (m ²)	-	780,03	520,02
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		60.000,00	82.350,00
Toplam Konut Gelirleri	0	46.801.778	42.823.627
Proje Toplam Gelirleri	0	46.801.778	42.823.627
İnşaat Maliyeti	0	28.530.282	0

Pazarlama Gideri	0	702.027	642.354
Net Nakit Akışları	0	17.569.470	42.181.273
Arsa Sahibi Gelirleri	0	20.744.888	18.981.573
Müteahhit Gelirleri	0	-3.175.418	23.199.700

Arsa Sahibi	45%
Müteahhit	55%

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,99%	15,99%	15,99%
Risk Primi	3,01%	5,01%	4,01%
İndirgeme Oranı	19,00%	21,00%	20,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	44.536.999	43.315.558	43.919.147
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	44.540.000	43.320.000	43.920.000

Arsa Değeri (TL)	30.102.436
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	30.100.000
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	3.010
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	3.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandları ve mevcut kullanımları ile çevre gelişimi uyumlu olarak 2452 ada 3 no.lu parsel için “**Konut**”, 2452 ada 2 no.lu parsel için “**Rekreasyon Alanı**” ve 2420 ada 17 no.lu parsel için “**Yeşil Alan**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” ve “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %8 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 13.06.2003 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup 2452 ada 3 parsel “Konut Alanı”, 2452 ada 2 parsel “Rekreasyon Alanı” ve 2420 ada 17 no.lu parsel “Yeşil Alan” lejandında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olduğu kullanım için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “Arsa” ve “Tarla” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2452 ada 2 ve 3 no.lu parsellerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Arsa**” ve 2420 ada 17 no.lu parselin “**Arazi**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2420 ada 17 no.lu parsel "tarla", 2452 ada 2 ve 3 parseller "arsa" niteliğindedir. Mevcut imar planına göre taşınmazlardan 2420 ada 17 no.lu parsel ve 2452 ada 2 parsel üzerinde yapılaşma mümkün olmayıp yapılaşmaya uygun olan 2452 ada 3 parsel üzerinde ise, 06.03.2003 tarihindeki ifraz ile edinme kaydından itibaren proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	333.840.000
Gelir Yaklaşımı*	30.100.000

* Taşınmazlardan yalnızca 2452 ada 3 parselin yapılaşma şartı bulunmasından dolayısıyla gelir yaklaşımı sadece bu parsel için uygulanmış olup diğer parseller için yalnızca pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; taşınmazlardan 2452 ada 3 parselin yapılaşma şartlarına sahip olmasından hareketle, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle bu parselin değer tespitinde ayrıca “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazların üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan 2452 ada 3 parselin imar durumu dikkate alınarak parsel üzerinde geliştirilebilecek bir proje çalışılmış ve bu projenin nakit akışında, arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri hesaplanmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir yaklaşımına konu edilmesinden çok pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	29.12.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	333.840.000.-TL	Üçyüzotuzüçmilyonsekiyüzkırkbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	360.547.200.-TL	Üçyüzaltmışmilyonbeşyüzkırkyedibinikiyüz.-TL	

Değerlemeye yardım eden;
Sertan SAĞALTICI(Lisans no:913101)

Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--

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