

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



İSTANBUL İLİ / BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ / ESKİCE MAHALLESİ

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

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

2018/OZ/1076-3

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

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.06.2018
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 8667 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazlar
RAPOR TARİHİ	30.06.2018
REVİZE RAPOR TARİHİ	09.10.2018
RAPOR NO	2018/OZ/1076-3
RAPORUN KONUSU	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 30.06.2018 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	21.06.2018 tarihinde, saat 11:05 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme 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
İMAR DURUMU	Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. 106 ada, 22 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. Ancak taşınmazı da kapsayan 14.08.1998 tarih ve

	688 sayılı Encümen Kararı İstanbul 8.İdare Mahkemesinin 2013/551 no.lu kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay'a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	<u>KDV Haric Piyasa Değeri:</u> 72.292.000,00-TL (Yetmişikimilyonikiyüzdoksanikibin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Piyasa Değeri:</u> 85.304.560,00-TL (Seksenbeşmilyonüçyüzdörtbinbeşyüzaltmış Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme 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 değerleme 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

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 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

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 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin 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
- 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

EKLER: 1- Fotoğraflar 2- İmar Durumları
3- Krokiler 5- Taşınmaz Resimleri
5- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 05.06.2018 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.06.2018 tarihinde, 2018/OZ/1076-3 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 19 ve 22 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazlar ile 8667 parsel sayılı "Tarla" nitelikli taşınmazlar 30.06.2018 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Raporun hazırlanmasında; Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanları Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 06.06.2018 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.06.2018 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 05.06.2018 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 05.06.2018 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2018-OZ-1076-3 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük 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 T.C. Başbakanlık 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 37.000m²'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 Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler 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 değerleme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. 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.

2.4.1 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
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- 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.

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, 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.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon 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.

2.5 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.

2.5.1 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.

2.5.2 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.

2.5.3 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 takdiri yapılır.

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.

2.5.4 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.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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 m² 106 ada 22 parsel 606.462,64 m² 106 ada 19 parsel ise 10.000,38 m²'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.

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.

106/19 PARSEL ARSA 10.000,38m² / Koordinatları: 41.070740 – 28.584040



106/22 PARSEL ARSA 606.462,64 m² / Koordinatları: 41.068475 – 28.580349



8667 PARSEL TARLA 6.188,08 m² / Koordinatları: 41.064856 – 28.576026



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 itibarıyla 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. Ancak 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 yapılmasına izin verilmez.

Kısa Mesafeli Koruma Alanı (300 – 1000 m) :

- Mutlak mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alanlarda münferit müracaatlar için aşağıdaki şekilde görüş verilir.

- İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak 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 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.

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

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	2
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	ADA	-
MAHALLESİ	ESKİCE	PARSEL	8667
SOKAK	-	TARİH / YEVMİYE	10.04.2014-7796
YÜZÖLÇÜMÜ	6.188,08 m ²	BLOK	-
ANA TAŞINMAZ VASFI		TARLA	
CİLT	97	SAYFA	9556
KAT	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAYI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
MALİK	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (Tam Hisse)		
TAKYİDAT	<u>Beyanlar Hanesinde;</u> 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>		

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	-
İLÇESİ	BYÜKÇEKMECE	ADA	106
MAHALLESİ	ESKİCE	PARSEL	22
SOKAK	-	TARİH / YEVMİYE	04.04.2014-7339
YÜZÖLÇÜMÜ	606.462,64m ²	BLOK	-
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
CİLT	97	SAYFA	9547
MALİK	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (Tam Hisse)		
TAKYİDAT	Diğer (Konusu: bu alanlar iski 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.

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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (795.010), en az

nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (795.010), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur.

İstanbul il nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir				Erkek - Kadın			
1965 ^[113]	2.293.823	—	1	%7.31	501.752	%22	%78	1.792.071	1.243.900	%54.2	%45.8	1.049.923
1970 ^[114]	3.019.032	%32 ▲	1	%8.48	815.695	%27	%73	2.203.337	1.624.658	%53.8	%46.2	1.394.374
1975 ^[115]	3.904.588	%29 ▲	1	%9.68	1.256.582	%32	%68	2.648.006	2.064.250	%52.9	%47.1	1.840.338
1980 ^[116]	4.741.890	%21 ▲	1	%10.6	1.832.435	%39	%61	2.909.455	2.482.247	%52.4	%47.7	2.259.643
1985 ^[117]	5.842.985	%23 ▲	1	%11.53	282.077	%5	%95	5.560.908	3.041.847	%52.1	%47.9	2.801.138
1990 ^[118]	7.309.190	%25 ▲	1	%12.94	555.261	%8	%92	6.753.929	3.798.761	%52	%48	3.510.429
2000 ^[119]	10.018.735	%37 ▲	1	%14.78	933.136	%9	%91	9.085.599	5.088.535	%50.8	%49.2	4.930.200
2007 ^[120]	12.573.836	%26 ▲	1	%17.81	1.399.579	%11	%89	11.174.257	6.291.763	%50	%50	6.282.073
2008 ^[121]	12.697.164	%1 ▲	1	%17.75	128.123	%1	%99	12.569.041	6.386.772	%50.3	%49.7	6.310.392
2009 ^[122]	12.915.158	%2 ▲	1	%17.8	132.198	%1	%99	12.782.960	6.498.997	%50.3	%49.7	6.416.161
2010 ^[123]	13.255.685	%3 ▲	1	%17.98	135.089	%1	%99	13.120.596	6.655.094	%50.2	%49.8	6.600.591
2011 ^[124]	13.624.240	%3 ▲	1	%18.23	141.188	%1	%99	13.483.052	6.845.981	%50.3	%49.8	6.778.259
2012 ^[125]	13.854.740	%2 ▲	1	%18.32	144.228	%1	%99	13.710.512	6.956.908	%50.2	%49.8	6.897.832
2013 ^[126]	14.160.467	%2 ▲	1	%18.47	0	%0	%100	14.160.467	7.115.721	%50.3	%49.7	7.044.746

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (795.010), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur.

İstanbul'da yaşayanların % 64,68'i (9.575.748) Avrupa Yakası; % 35,31'u da (5.228.368) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Listesi'nde dünyanın en kalabalık 15. şehridir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde 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 km² dir. Büyükçekmece ilçesi kendi adı ile anılan Büyükçekmece gölünün doğusunda kurulmuştur.

İlçe hudutlarında orman mevcut değildir. 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 sahil bölgesi olmasından dolayı, yazları nüfus oldukça artmaktadır. Bu da sosyal yaşantıya canlılık getirmektedir. Yine ilçe merkezinde bulunan tarihi Kervansarayın bulunduğu yerdeki Kültürpark' ta çeşitli etkinlikler yapılmaktadır.

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 Hezarfen 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 sekiz yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ulaştığını söylemek güçtür. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde de sorunlar artmaya başlamıştır. Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuş ve bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için 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.

2017 yılı ilk çeyrek büyüme hızı da oldukça yüksek bir seviyede gerçekleşmiş ve yüzde 5'e ulaşmıştır. İkinci çeyrekte yüzde 6 ile 7,7 arası bir büyüme hızı beklenmektedir. Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyüyememesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

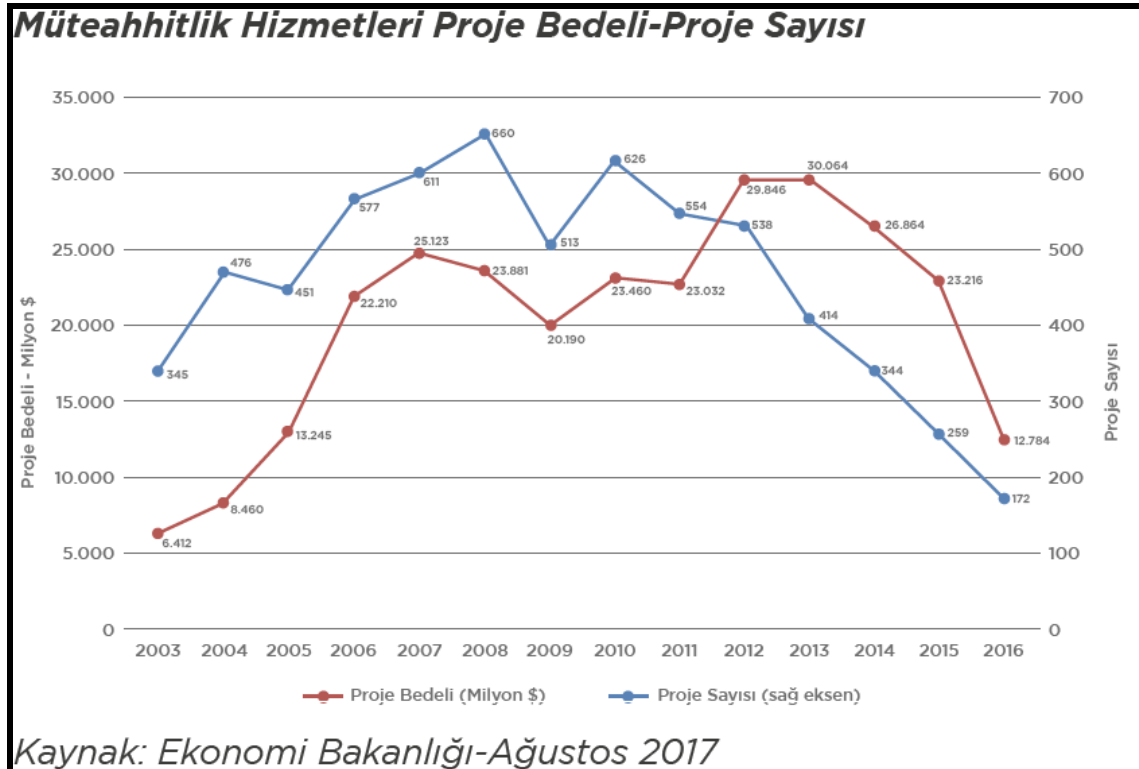
Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

- Türkiye’de nüfus 79 milyon 814 bin 871 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,4 yaşın altındadır.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.
- Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama ya-şın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.



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

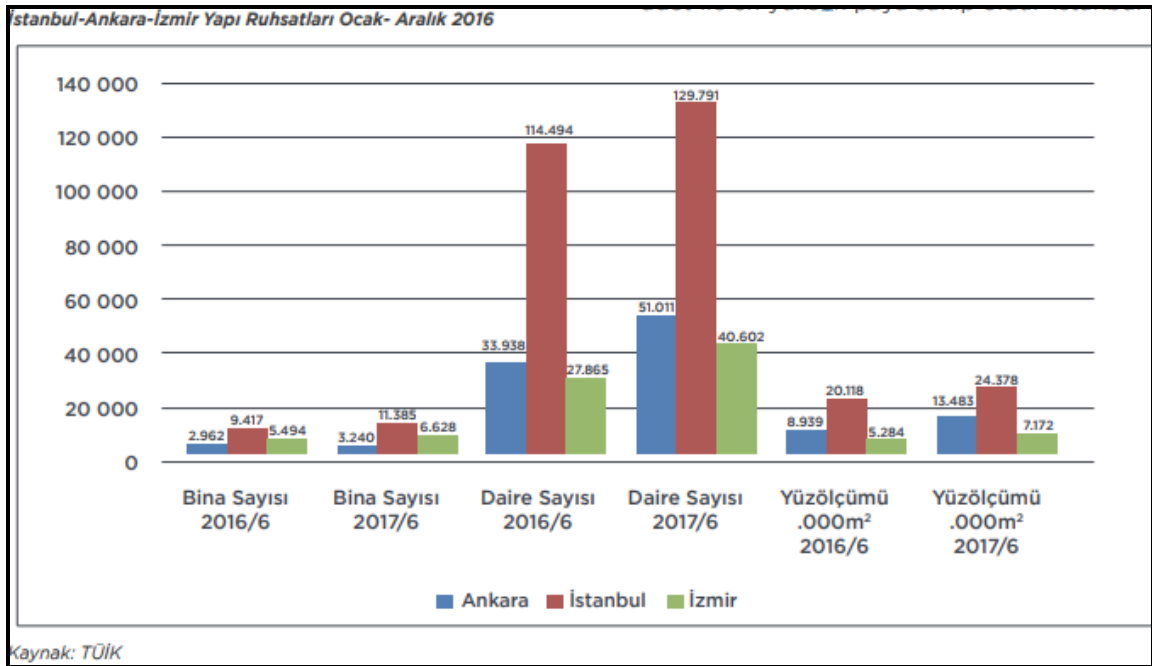
Sermaye piyasalarının 1980’lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler 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 34 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.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı(cari fiyatlarla) ortalama olarak %14,7 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %19,4 düzeyinde gerçekleşmiştir.2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte ivmelenmenin tekrar artabileceği beklentisi hâkim durumdadır. Sektör 2015 yılında GSYH'ın %8,2'lık kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2016 yılı son çeyreği itibarı ile sektör gerek kampanyalar gerekse vergi teşviklerinin etkisiyle oldukça hızlı bir şekilde toparlanarak yılı 1.341.413 adetlik yeni bir konut satışı ile tamamlamıştır.



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.

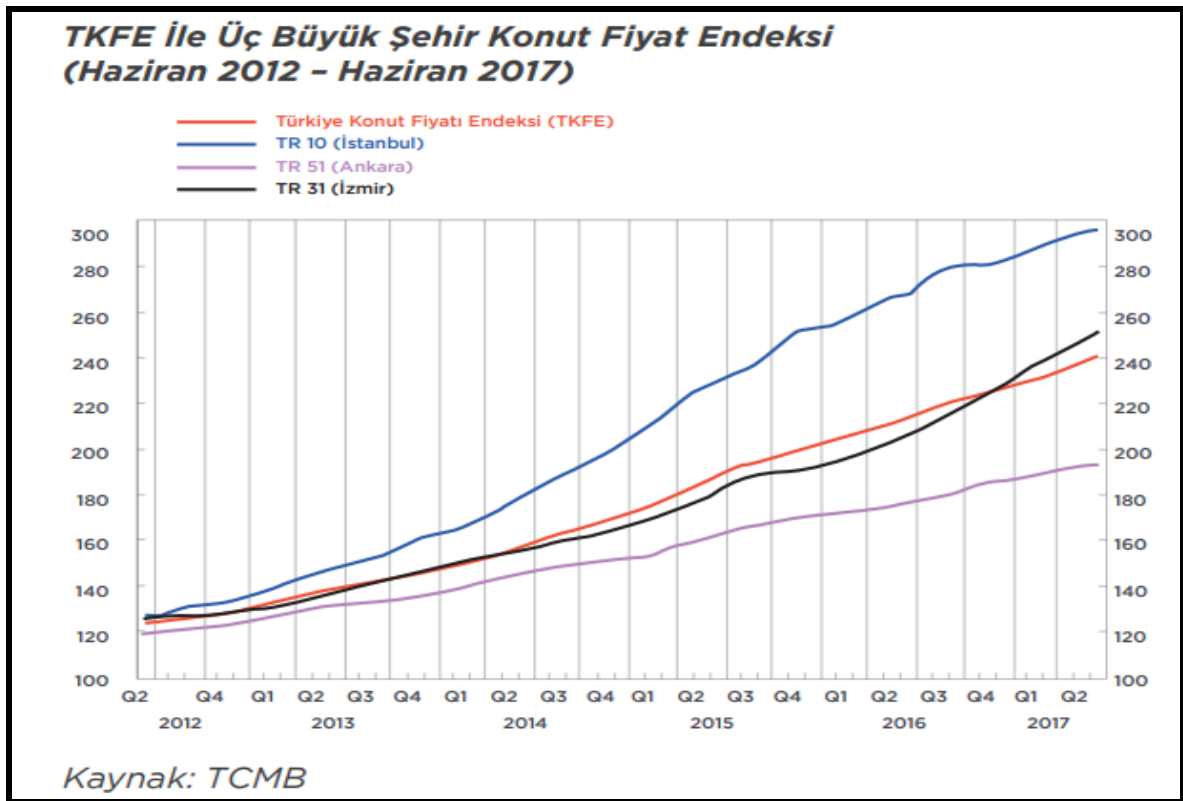
Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır. İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur.

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. 2016 konut satışları toplam açısından yeni bir rekor kırarak sonuçlanmıştır.

2017 yılı yedi aylık verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 132.439 adet olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise söz konusu rakam 129.145 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılı ilk yedi ayında satılan konut sayısı 84.788 olurken, İzmir de ise 46.092 adet olmuştur.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

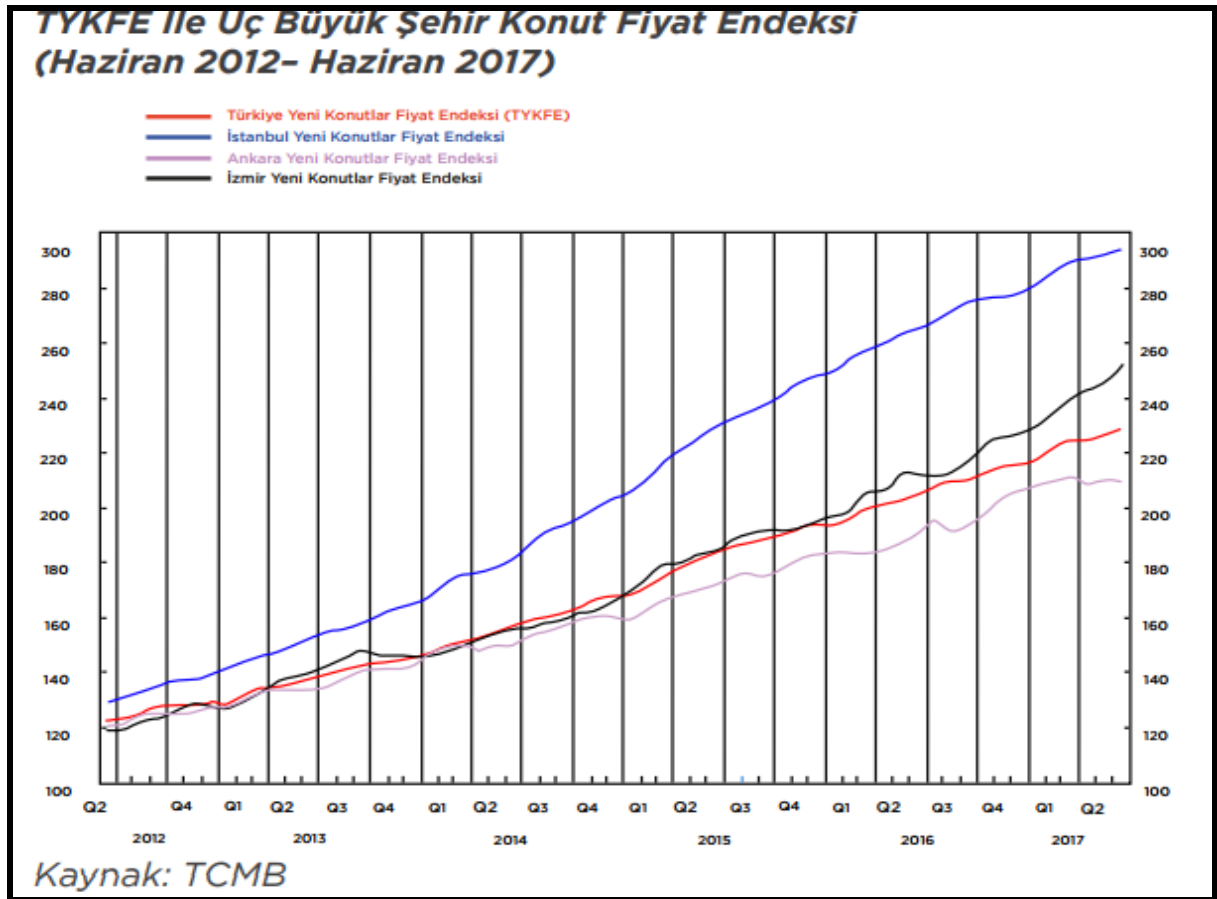
Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçinme maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.



Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda ise İstanbul konut fiyat endeksinin 2012 yılı 3. Çeyreğinden sonra TKFE'den farklılaşarak daha hızlı bir momentum yaşadığı görülmektedir. Ancak bu ayrışma ve momentum hızı 2016 yılı 3. Çeyreğinden sonra yavaşlamaya başlamıştır.

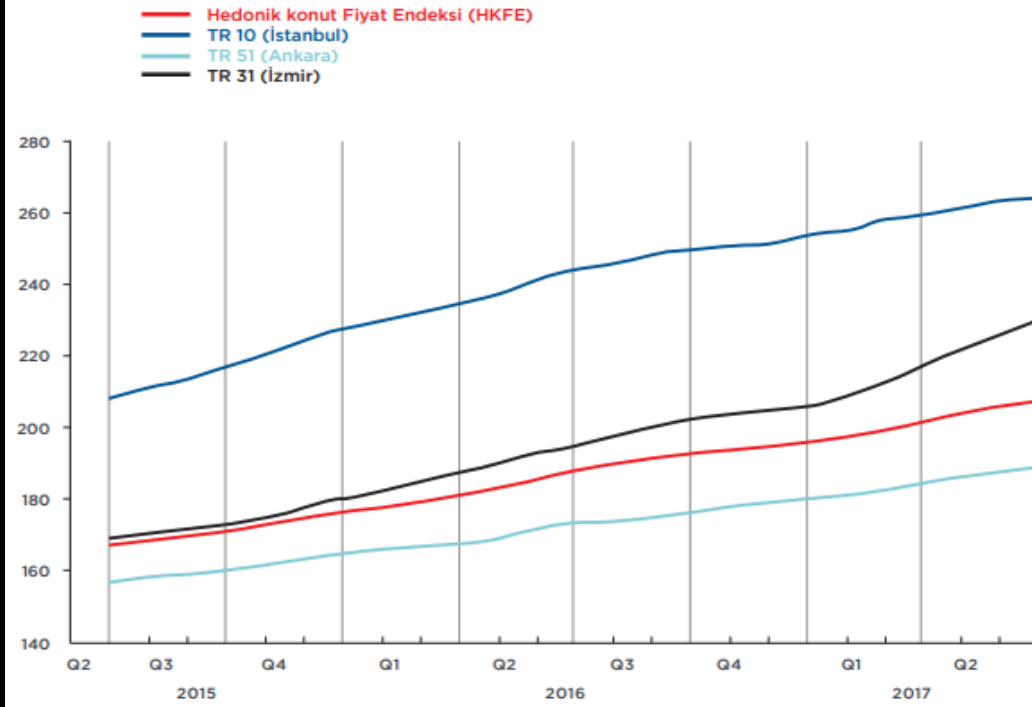
İzmir konut fiyat endeksi 2016 yılı 4.çeyreğine kadar TKFE ile oldukça benzer bir hareket sergilemekteyken bu tarihten sonra hızlı bir hareket ile Türkiye ortalamasının üzerine çıkmıştır. Ankara konut fiyat endeksi ise üç büyük şehir içinde TKFE ortalamasının altında kalan tek şehir olmuştur.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017’de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017’de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksini analiz ettiğimiz de ise İstanbul’un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.



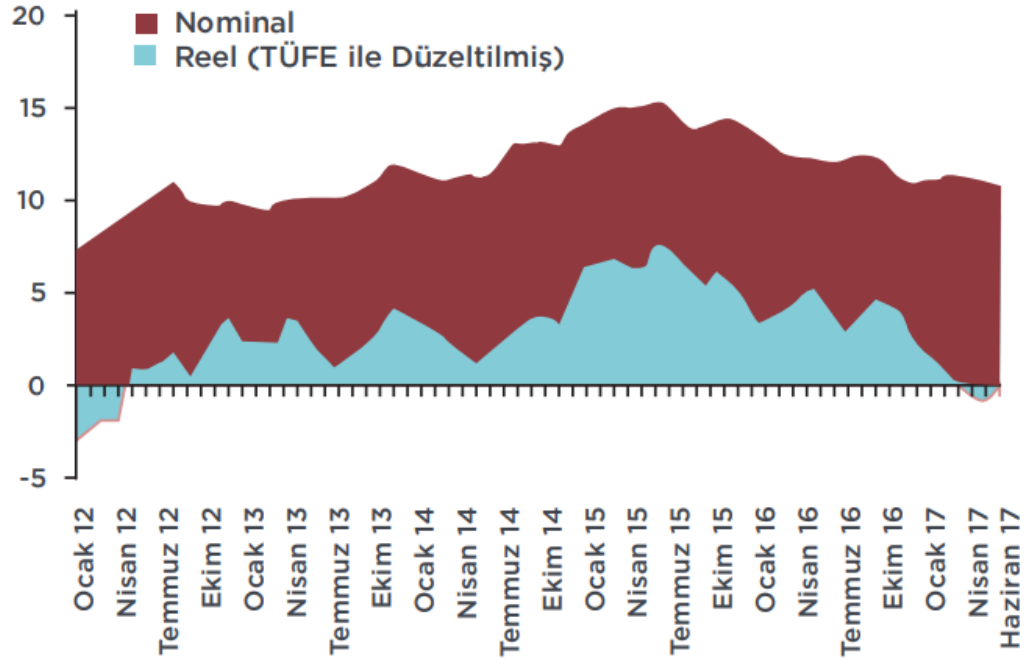
TCMB tarafından hesaplanan KFE’nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi’ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir.

Hedonik Konut Fiyat Endeksi ve Üç Büyük Şehir (Haziran 2017)



Kaynak: TCMB

Reel Hedonik Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2017)



Kaynak: TCMB

Türkiye’deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 207,03 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,80 oranında artmıştır.

Ülkemiz Konut Piyasasını daha iyi analiz etmek için pazarın en yoğun olduğu üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri takip edilmelidir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 8.41, 9.08 ve 17.99 oranlarında artış göstermiştir.

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 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 6.188,08m², 106 ada 22 parsel için 606.462,64m², 106 ada 19 parsel için ise 10.000,38m²'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 değerlendirilmiştir.

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. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

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 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir.. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- 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.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır.

Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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 değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:

Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. 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.

Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır. Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.8 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 değerlendirme yapılmıştır.

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

4.9 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 varılmış.

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

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmış olup analizi "4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri" başlığı altında detaylı olarak verilmiştir.

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, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Taşınmazlar üzerinde yapılaşma olmadığından maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.12 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 m² 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.

1- Orient Team (Tel: 0 212 559 59 48)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç mahallesinde yer alan 470 m² yüzölçümlü kısa mesafeli koruma alanında yer alan imarı bulunmayan arsa 115.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir.

BİRİM ARSA DEĞERİ	470 m ²	244,68,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	470 m ²	195,74-TL/m ²

2- Orient Team (Tel: 0 212 559 59 48)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç mahallesinde Kısa mesafe koruma alanında yer alan 300 m² yüzölçümlü imarı bulunmayan arsa 75.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir.

BİRİM ARSA DEĞERİ	300 m ²	250,00,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	300 m ²	200,00-TL/m ²

3- Keller Williams Boğaziçi Gayrimenkul (Tel: 0 533 569 82 07)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç mahallesinde Kısa mesafe koruma alanında yer alan toplam 300 m² yüzölçümlü imarı bulunmayan komşu 2 adet arsa birlikte 80.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	300 m ²	213,33,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	300 m ²	149,33,-TL/m ²

4- Demir Deluxe Emlak (Tel: 0 212 883 05 10)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 19 Mayıs mahallesinde Mutlak mesafe koruma alanında yer alan toplam ½ Hissesi 150 m² yüzölçümlü olan imarı bulunmayan arsa 32.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir.

BİRİM ARSA DEĞERİ	150 m ²	213,33,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	150 m ²	170,66,-TL/m ²

5- Çuhadaroğlu Emlak (Tel: 0212 850 82 59)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç mahallesinde Kısa mesafe koruma alanında yer alan toplam 345 m² yüzölçümlü imarı bulunmayan arsa 100.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden % 20 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir.

BİRİM ARSA DEĞERİ	345 m ²	289,85,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	345 m ²	231,88,-TL/m ²

6- Kalyos Gayrimenkul ve İnşaat (Tel: 0 212 422 78 86)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Alkent 2000 Mahallesinde Orta mesafeli koruma alanında bulunan villa imarlı 175.000m² arsa için 24.500.000 USD istenilmektedir. Emsal taşınmazın %10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir. (1 USD= 4,5607 TL)

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	175.000 m ²	638,49,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	175.000 m ²	287,32,-TL/m ²

Satılık Villa Emsalleri

1- Remax Delta (Tel: 0 212 858 02 02)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Alkent Göl Malikâneleri sitesinde "Dalia" tipi 1.200 m² alanlı iç dizaynı lüks yapılmış, 2.929m² arsa alanına sahip olan villaya 1.250.000.-USD istenilmektedir. Arsa payının yüksek olması nedeniyle negatif yönde %20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (1 USD= 4,5607 TL)

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.200 m ²	4.750,72,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.200 m ²	3.800,58,-TL/m ²

2- Kalyos Gayrimenkul ve İnşaat (Tel: 0 212 422 78 86)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Alkent 2000 mahallesi Pelican Hill Malikanelerinde "Lucca " tipi 522 m² inşaattan natamam villaya 1.250.000.-USD istenilmektedir. Emsal taşınmazın %10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir. (1 USD= 4,5607 TL)

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	522 m ²	10.921,21,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	522 m ²	9.829,09,-TL/m ²

3- Remax Karun (Tel: 0 212 343 89 43)

Değerleme taşınmazlara yakın konumda Pelikan Hill sitesinde 1.550 m² alanlı iç dizaynı lüks yapılmış, 2.950m² arsa alanına sahip olan villaya 2.000.000.-USD istenilmektedir. Emsal taşınmazın %15 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmekte olup, arsa payının yüksek olması nedeniyle negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (1 USD= 4,5607 TL)

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.550 m ²	5.884,77,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.550 m ²	3.501,44,-TL/m ²

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları; 1 USD: 4,5607-TL

4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan araştırma sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² 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 114,-TL/m², 106 ada 22 parsel için 114,-TL/m², 106 ada 19 parsel için 240,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Satış Değerleri:

Ada	Parsel	Alanı	Birim Değeri TL/m ²	KDV Hariç Piyasa Değeri
-	8667	6.188,08 m ²	114,- TL/m ²	705.441,12.- TL
106	22	606.462,64 m ²	114,- TL/m ²	69.136.740,96.- TL
106	19	10.000,38 m ²	240,- TL/m ²	2.400.091,20.- TL
TOPLAM				72.242.273,28.- TL

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu üzerinde yapılaşma bulunmadığından taşınmazlar için kira değeri hesaplaması yapılmamıştır

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu üzerinde yapılaşma bulunmadığından taşınmazlar için sigorta değeri hesaplaması yapılmamıştır

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4.17 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 6.000-6.500,-TL/m² aralığında değişen bedellerle satılabileceği belirlenmiştir.

Kullanılan bu yöntem sonucu 106 ada, 19 parselin arsa birim satış değeri 247,99 TL/m² 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
1.300,00 ₺
Proje Maliyeti
1.560.000,00 ₺

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
250,00	4,000	6.200,00 ₺
Daire Toplam Değeri		
6.200.000,00 ₺		

Toplam Ciro		6.200.000,00 ₺
Arsa Sahibine Düşen Değeri		3.100.000,00 ₺
Proje Süresi		18
Proje Riski	10%	310.000,00 ₺
Finansman Maliyeti	10%	310.000,00 ₺
Arsa Değeri		2.480.000,00 ₺
Arsa m2 birim Fiyatı		247,99

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

Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı

Müteahhite maliyet	1.560.000,00 ₺
Müteahhit Geliri	3.100.000,00 ₺
Kar /Zarar	1.540.000,00 ₺
Karlılık Oranı	0,4968

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı

Arsayı satın alarak proje bedeli	4.040.000,00 ₺
Müteahhit karı	2.160.000,00 ₺
Karlılık Oranı	0,5347

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 30.06.2018 tarihli değerlerin hesaplanması durumunda;

Değerleme konusu taşınmazların 30.06.2018 tarihi itibarıyla endeks değeri olan $(348,34 / 113,86 =) 3,05937$ ile çarpılması sonucu;

106 ada 22 no.lu parselin 30.06.2018 tarihli endeksli değeri: 3.238.576,01 x 3,05937 = **9.908.002,28-TL**

8667 no.lu parselin 30.06.2018 tarihli endeksli değerinin ise: 33.045,02 x 3,05937 = **101.096,94-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 115,-TL/m², 106 ada 22 parsel 115,-TL/m² KDV hariç satış değeri takdir edilmiştir.

4.18 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.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

4.20 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 ve 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)	2.400.091,20,-TL
Geliştirme Yöntemi İle Satış Değeri (Kdv Hariç)	2.480.000,00,-TL
Ortalama Satış Değeri (Kdv Hariç)	2.450.000,00,-TL

106 Ada 22 Parsel

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Satış Değeri (Kdv Hariç) **69.136.740,96,-TL**

8667 Parsel

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Satış Değeri (Kdv Hariç) **705.441,12,-TL**

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

72.292.000,-TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumdadır. Üzerlerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

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 30.09.2017 tarihli son faaliyet raporuna göre aktif toplamı 746.843.734.- TL. Olup, rapor tarihi itibarıyla tahmin ve takdir edilen değere oranladığında (66.517.000.- / 746.843.734.- =) %8,90 oranı ile yasal oran olan %20'nin altında kaldığından değerlendirme konusu arsaların portföyde bulunmasında yasal olarak mahzur olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.5 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 numaraları gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda değerlendirme konusu taşınmaz için;

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 66.517.000 TL
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 78.490.060 TL
olarak hesap ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir" 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 30.06.2018 tarihli mevcut durum değerlerinin;

KDV Haric Piyasa Değerinin;

72.292.000,00-TL

(Yetmişikimilyonikiyüzdoksanikibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

85.304.560,00-TL

(Seksenbeşmilyonüçyüzdörtbinbeşyüzaltmış Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

ALİŞ: 1 USD: 4,5607-TL, 1 EURO: 5,3092-TL , SATIŞ : 1 USD: 4,5690-TL, 1 EURO: 5,3188-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emlak Bankası Konutları No:74
Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 63
FATİH V.D 734 063 92 83

Aydil ÇEVEN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407