

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

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	14.11.2012
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	14.11.2012
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.11.2012
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2012
<b>RAPOR NO</b>	ALGYO-1211002
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	2 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (106 ADA 19 PARSEL İLE 106 ADA 20 PARSEL) İLE 3 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (8519, 8521, 8522 PARSELLER)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ESKİCE ÇİFTLİĞİ KÖYÜ, 106 ADA, 19 VE 20 NO"LU PARSELLER, MEZARLIK MEVKİİ, 2 PAFTA 8519, 8521 VE 8522 NO"LU PARSELLER ESKİCE - BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Osman Tahsin AKYEL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazları gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgeleri-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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



## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2012 tarih ve ALGYO-1211002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 5 adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 9.325.000.-TL'dir. (KDV hariç) .

Önder ÖZCAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

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

## 2.1 - Tapu Kayıtları

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

## 2.1 - Tapu Kayıtları

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

## 2.1 - Tapu Kayıtları

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

## 2.1 - Tapu Kayıtları

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

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Büyükçekmece İlçe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede:  
Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

### **8519 Nolu parsel:**

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

### **8521 Nolu parsel:**

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

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

### **8522 Nolu parsel:**

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

### **106 Ada, 20 Nolu parsel:**

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

### **106 Ada 19 Nolu parsel:**

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

## 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

\* Herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

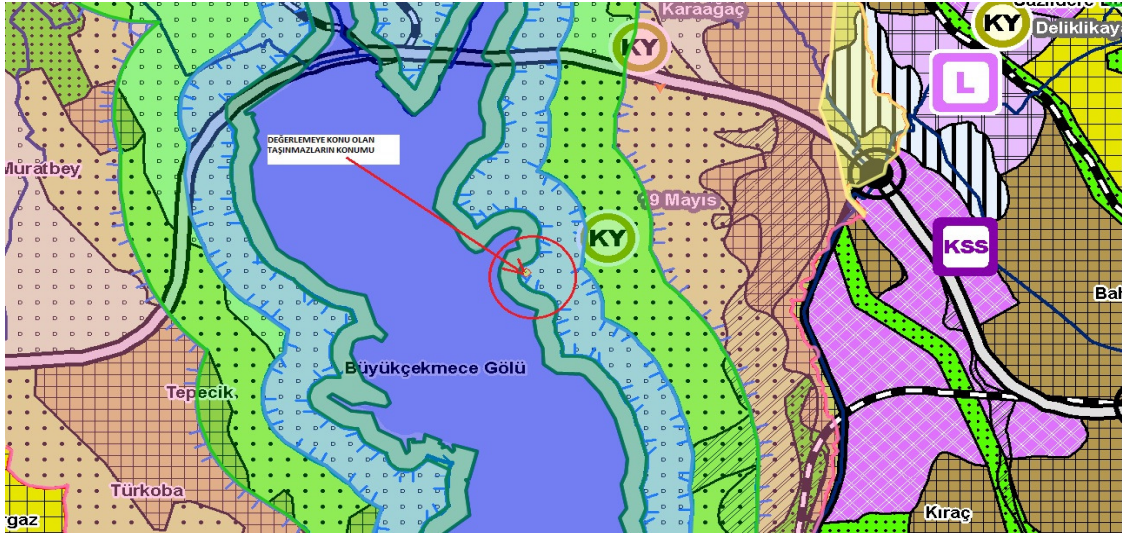
\*8519 parsel "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Park ve yeşil alanda kalmaktadır. Halihazırda imar hakkı bulunmamaktadır.

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

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

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

\*106 ada 19 parsel, "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde orta mesafeli koruma alanında yer almaktadır. Minimum parsel büyüklüğü: 2.500 M<sup>2</sup>, Emsal : 0. 10, Konut alanı imarlıdır. Ayrık nizam, bina yüksekliği (hmax) : 6,50 Metre, ön bahçe mesafesi : 5 Metre, yan bahçe mesafesi : 3 Metredir.



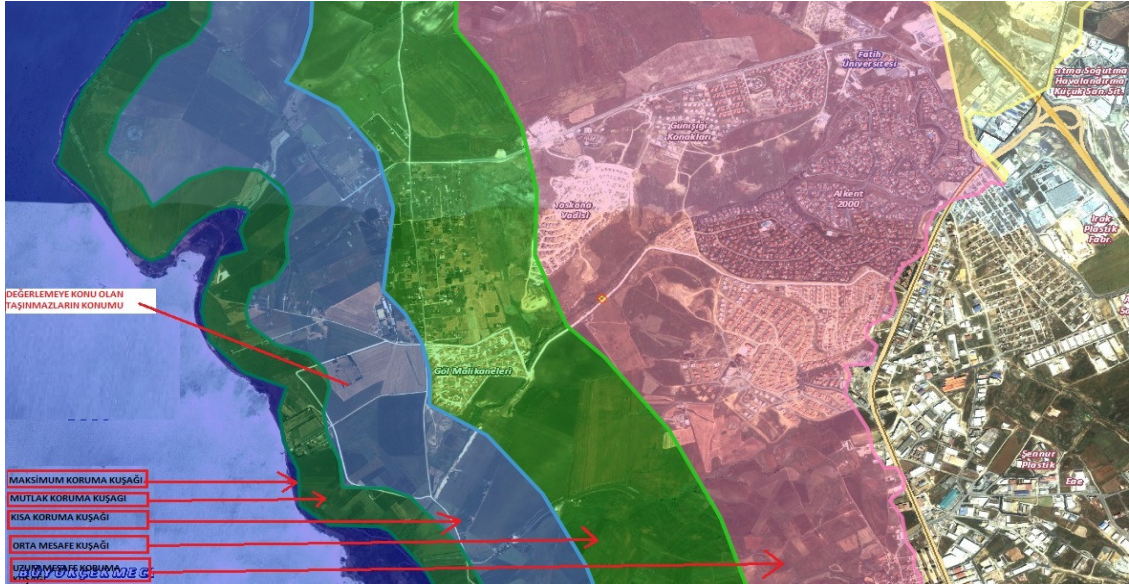
#### Harita 1 - Taşınmazların 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içindeki Konumu

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

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

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





**Harita 2 - Taşınmazların İSKİ Su Havzaları İçindeki Konumları**

### **Genel Hükümler:**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **İmar Plan Hükümleri:**

\*Mutlak koruma alanlarında idare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç, hangi maksatla olursa olsun hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.

\*Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilemez. EK-2'de verilen yoğunluk değerleri aşılamaz.

\*Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç, konut dışı yapılaşmalarda KAKS: 0.25 değeri aşılamaz.

\*İSKİ görüşüne uygun olarak hazırlanarak onanmış imar planında konut, ticaret+konut, alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.

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

\*İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alanın havza sınırlarını aşması halinde mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur.

Bu alanlarda uyulması gereken esaslar şunlardır :

\*İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.

\*Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 m'den daha yakın olamaz.

\*Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz.

\*Mutlak koruma alanlarında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.

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

\*Mutlak mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 700 m genişliğindeki kara alanıdır. Bahis konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

Bu alanlarda münferit müracaatlar için aşağıdaki şekilde görüş verilir :

\*İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.

\*Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir, açık spor alanları teşkil edilebilir.

\*Kısa mesafeli koruma alanında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.

\*Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, vb. tesisler yapılamaz.

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

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

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

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

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

### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

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

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Mevcutta 8521 nolu parselin üzerindeki yapıların herhangi bir ruhsat belgesi ve yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır. Bu nedenle mevcutta yer alan yapılar değerlendirme aşamasında dikkate alınmamıştır.

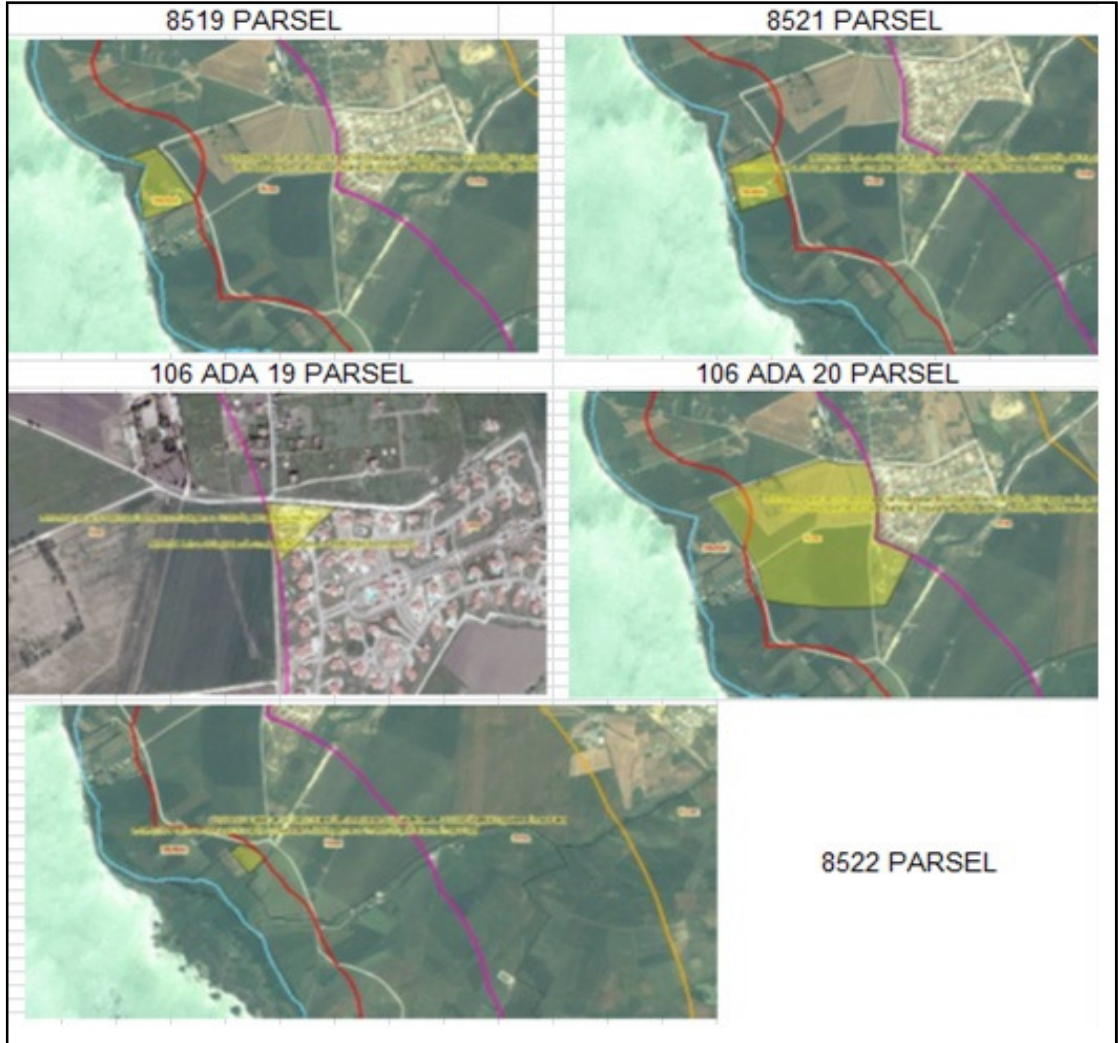
### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Taşınmazlar arsa ve tarla nitelikli olup parsel üzerindeki yapılar ilgilinin talebi üzerine değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

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



**Harita 3- Taşınmazların Konumları**



### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



#### Harita 4- Taşınmazların Konumları

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



### Harita 5- Taşınmazların Konumları ve Yakın Çevredeki Konut Projeleri

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

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



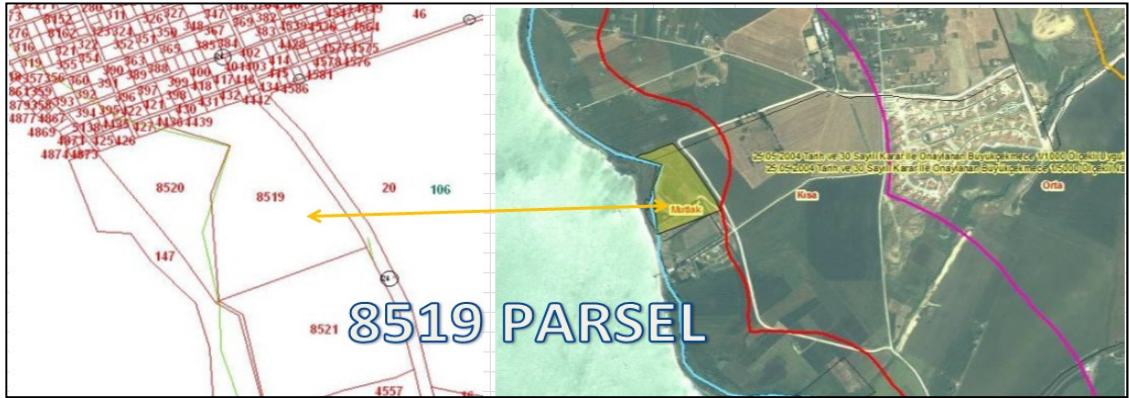


### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

##### **8519 Nolu Parsel :**

Yüzölçümü 74.980,09 M<sup>2</sup>'dir. "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Kırıklı bir yapıda bulunan parsel altı köşelidir. Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Büyükçekmece Gölü kıyısında yer almaktadır. Eskice yoluna cephelidir.



**Harita 8- Taşınmazların Konumları**

##### **8521 nolu parsel :**

Yüzölçümü 74.155,06 M<sup>2</sup>'dir. "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Eskice yoluna cephelidir. Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Düz ve kısmen az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Yerinde yapılan incelemede halihazırda Üzerinde doğa sporları faaliyetinde bulunan bir firma tarafından kullanılmak amacıyla inşa edilmiş yapılar ve işletme faaliyetlerine son verilmiş restoran bölümü olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın peysaj düzenlemesi yapılmıştır. Birbirine eklektik yöntemle oluşmuş yaklaşık toplam alanı 1850 M<sup>2</sup> kullanım alanı bulunan yapı bulunmaktadır. Yine yapıların arka bölümünde spor alanları bulunmaktadır. Restoranın faaliyette bulunduğu dönemlerde yaklaşık 250 kişi kapasiteli hizmet verebilmektedir. Mutlak koruma alanında yapı yapma yasağı olduğundan dolayı yapılar değerlendirme kapsamına alınmamıştır.



**Harita 9- Taşınmazların Konumları**



**8522 nolu parsel :**

Yüzölçümü 15.454,36 M<sup>2</sup>'dir. Parsel "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde mutlak koruma alanında içinde yer almaktadır. Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Kadastral yola cephesi vardır.



**Harita 10- Taşınmazların Konumları**

**106 ada 19 nolu parsel :**

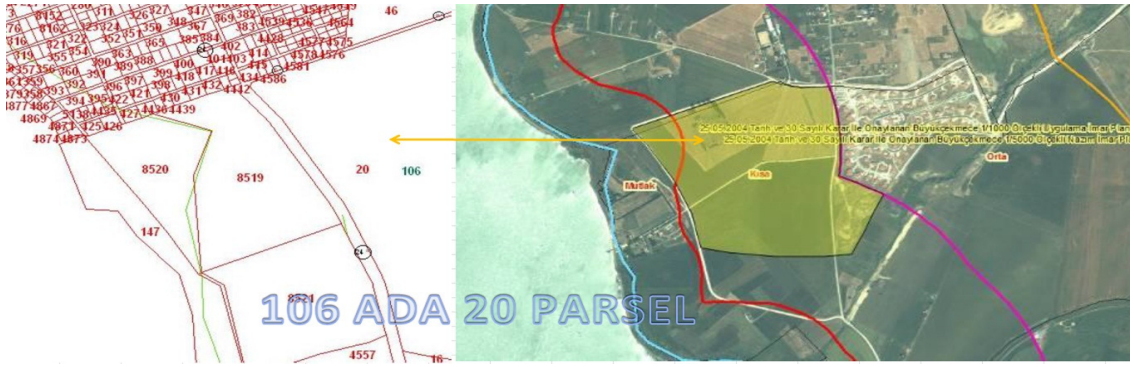
Yüzölçümü 10.000,38 M<sup>2</sup>'dir. 106 ada 19 parsel, "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde orta mesafeli koruma alanında yer almaktadır. Çevresi kısmen beton direkli tel çit ile çevrilidir. Alkent Göl Malikaneleri girişinde yer almaktadır. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmazın ortasından yol geçmektedir. Spor alanları oluşturulmuştur. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yolu"na cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.



**Harita 11- Taşınmazların Konumları**

**106 ada 20 nolu parsel :**

Yüzölçümü 644.681,44 M<sup>2</sup>'dir. "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde, bir kısmı mutlak koruma alanında bir kısmı kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır. Çevresi beton direkli tel çit ile çevrilidir. Üzerlerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ağaç, yapı, pilon vb. herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Az eğimli ve kısmen düz bir topoğrafyaya sahiptir. Alkent – Büyükçekmece yolu"na cephelidir. Büyükçekmece Gölü manzarasına sahiptir.



### Harita 12- Taşınmazların Konumları

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

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



**Harita 13- İstanbul'un Türkiye'deki Konumu**

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

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

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

#### 4.1.2 - Büyükçekmece İlçesi

İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Avcılar, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km<sup>2</sup>'dir. Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır.

Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır. Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km<sup>2</sup>'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğinin yanı sıra tarihin bıraktığı mirasa sahip çıkan yaklaşımıyla geçmişten geleceğe köprü özelliği taşıyan; şehircilik açısından bakıldığında yerleşim, imar, altyapı, çevre sorunlarını şehircilik donanımı ile çözmüş, gelişen çehresiyle bir dünya kenti olmaya aday bir ilçedir. 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarşinan, Kumburgaz, CelaliyeKamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınar-tepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de HadımköyTEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Ekonomik yapı olarak Büyükçekmece ticaret, endüstri ve eğitim sektörlerinde önemli oluşumları bünyesinde toplamış, kendini 21. yy. 'a hazırlamış, çağdaşlaşmanın sınırsız olacağı düşüncesi ile de tüm yeniliklere ve gelişmelere açık bir ilçedir.

Büyükçekmece, modernleşme öncesinde tarım ve balıkçılığa dayalı bir ekonomik yapıya sahipken; son 20 yıl itibariyle özellikle turizm, sanayi, eğitim alanlarında önemli oluşumları bünyesinde toplaması nedeniyle ekonomik yönden gelişim ve canlılık kazanmıştır. Büyükçekmece'de kurulan dünyanın 17'nci, Avrupa'nın 4'üncü büyük TV kulesi, Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi, Türkiye'nin ve İstanbul'un en büyük kültür kompleksi olma özelliğine sahip Atatürk Kültür Merkezi (AKM) , 20.000 kapasiteli stadyumu , 5 yıldızlı otelleri, sanayi ve ticaret kuruluşları ile bölgenin ekonomik yapısına önemli katkılar sağlamıştır. Büyükçekmece, modern şehircilik anlayışıyla yapılandırılmış sahil şeridi, Marmara denizi kıyısındaki güzide kumsalları, gölü ve doğal yaşamın korunduğu alanlarıyla, kültür ve sanat festivalleri, ulusal ve uluslar arası fuarlara ev sahipliği yapmasıyla, restorasyon ve bakım çalışmaları neticesinde ışığı artan tarihi eserleri ile, tüm Türkiye'yi kucaklayan yöre evleri ve yöresel tatlılarıyla İstanbul'un gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Özellikle civar ilçelerdeki ziyaretçiler başta olmak üzere, günlük gezi ve etkinlikler için tercih edilen bölgeler arasında hızla yükselmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Büyükçekmece İlçesinin Toplam Nüfusu 182.017 kişidir. İlçe sınırları dahilinde; 27 Adet Devlet ilköğretim okulu, 7 adet Özel İlköğretim, 1'i vakıf olmak üzere toplam 30 adet Anaokulu, 14 Adet lise ve 10 Adet Özel Lise, 3 Üniversite bulunmaktadır. Büyükçekmece, TEM ve D100 karayolu ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 30 Km., Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 Km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı, İETT otobüslerinin Yenibosna, Mecidiyeköy ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Deniz yolu ile de İstanbul merkeze ulaşım bulunmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir. 2007 yılı verilerine göre toplu taşımacılığın yaklaşık % 88,30'u otobüslerle sağlanmaktadır. Geri kalan kısmı ise deniz otobüsleri, minibüsler ve diğer toplu taşıma araçları ile yapılmaktadır. Her ne kadar sık bir ulaşım ağı oluşturulmuş olsa dahi daha yoğun debili taşıma yapabilen araçlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunların başında raylı taşımacılık gelmektedir.



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

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Taşınmazların çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yeridir. Bölgedeki yapılaşma oranı %60-70 seviyesindedir. Taşınmazlar özellikle Hadımköy Çevresinde çalışan karar verici konumda bulunan beyaz yakalı çalışanlarının ikamet olarak tercih ettiği bir bölgede yer almaktadır. Bölge gelişimini sürdürmektedir. Son yıllarda İstanbul'la olan yakınlığı, ulaşımda sağlanan kolaylıklar ile bölgede yapılan ya da yapılması planlanan projelerin varlığı (Güzelce ve Büyükçekmece Marina'ları vb.) nedeniyle gayrimenkul yatırımı açısından cazip hale gelmiş ve bölgeye olan talep en üst düzeye ulaşmıştır. 106 ada 19 parselin haricindeki parsellerin imar hakkının bulunmaması nedeniyle parsel değerlerinde herhangi bir artış beklenmemektedir. 106 ada ve 19 parselin yapılaşması bölgede yer alan projelerdeki konut stoğunun tükenmesi ile paraleldir. Bu nedenlerden dolayı bu parselde de kısa dönemde değer artışı beklenmemektedir.

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşılmamıştır.

## 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

## 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* 8519, 8521 ve 8522 nolu parseller mutlak koruma alanı içinde yer almaktadır. Bu nedenle imar hakkı bulunmamaktadır.
- \* 620 ada 20 parsel; "Büyükçekmece Gölü Su Havzası" içerisinde, bir kısmı mutlak koruma alanında bir kısmı kısa mesafeli koruma alanında kalmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- 8519, 8521, 8522, 106 ada 20 parsellerin halihazırda imar hakkına sahip olmaması nedeniyle yalnızca Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi arsa değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.
- Arsa geliştirme yöntemi, yalnızca imar hakkına sahip olan 106 ada 19 parsel değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

\*

##### REMAKS

Tel 0 212 6695330

Karaağaç Bölgesi'nde kısa mesafe koruma alanında yer alan 7100 M<sup>2</sup> arsaya 600.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 84.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

##### SAHİBİNDEN

Tel 0 532 423 54 98

B.çekmece göl kenarında konumlu 10000 m2 yüzölçümlü satılık arsa, Satış bedeli 270.000,- TL'dir. ( ~27,-TL/m<sup>2</sup>)

\*

##### ŞADAN EMLAK

Tel 0 531 822 98 98

Karaağaç Bölgesi'nde yer alan, 61000 M<sup>2</sup> tarlaya 2.000.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 33.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

##### PERA EMLAK

Tel 0212 863 78 79

Aynı bölgede yer alan 10010 M<sup>2</sup> imarsız arsaya 500.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 49,95.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* SAHİBİNDEN**

Tel 0 542 474 73 37

Orta mesafe koruma alanında ve taşınmaza yakın bir konumda yer alan 460 M<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsaya 50.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 108.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* MAER GAYRİMENKUL**

Tel 0 532 2124878

Alkent 2000 Sitesinin güneyinde orta mesafe koruma alanında yer alan, E:0,10, 6500 M<sup>2</sup> büyüklüğünde emsalli konut arsasına 1.170.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 180.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* SAHİBİNDEN**

Tel 0 533 515 94 70

Alkent Göl Evleri içinde Laguna Tipli, 943 M<sup>2</sup> kullanım alanlı, iç dekorasyonu henüz yapılmamış, 3046 M<sup>2</sup> bahçe alanı bulunan taşınmaza 1.600.000.-USD istenilmektedir. (1697.-USD/M<sup>2</sup>) Taşınmazın M<sup>2</sup> birim değerine 3039.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\* Büyükçekmece İlçe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre arsa rayiç değerlerin piyasa değerlerinden düşük kaldığı ve piyasa değerlerini yansıtmadığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu imar hakkı bulunmayan mutlak ve kısa mesafede yer alan bölgede arsaların satılabilir birim m<sup>2</sup> bazında 15.-TL/M<sup>2</sup> ile 20.-TL/M<sup>2</sup> civarında olduğu gözlemlenmiştir.

\* Orta mesafede yer alan ve 106 ada 19 parsel ile benzer emsal imar hakkına sahip bulunan arsaların M<sup>2</sup> birim değerinin 50.-TL/M<sup>2</sup> ile 65.-TL/M<sup>2</sup> arasında değiştiği görülmüştür.

\* Bu nedenlerden dolayı 8519 ve 8521 parselin değeri 16 TL/M<sup>2</sup> ve 8522 parselin değer takdiri 17.-TL/M<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

\* Arsa büyüklüğü nedeniyle 106 ada 20 parselin değeri 9,5.-TL/M<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. İmar hakkı bulunan 106 ada 19 parselin değeri 55.-TL/M<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

### 6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Parsellerin Değer Tespiti:

#### 8519 Parselin Değer Takdiri:

8519 PARSEL	16 .-TL/M <sup>2</sup>	X	74.980,09 M <sup>2</sup>	=	1.199.681 .-TL
-------------	------------------------	---	--------------------------	---	----------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 1.200.000 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 669.905 .-USD

#### 8521 Parselin Değer Takdiri:

8521 PARSEL	16 .-TL/M <sup>2</sup>	X	74.155,06 M <sup>2</sup>	=	1.186.481 .-TL
-------------	------------------------	---	--------------------------	---	----------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 1.187.000 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 662.647 .-USD

#### 8522 Parselin Değer Takdiri:

8522 PARSEL	17 .-TL/M <sup>2</sup>	X	15.454,36 M <sup>2</sup>	=	262.724 .-TL
-------------	------------------------	---	--------------------------	---	--------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 263.000 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 146.821 .-USD

#### 106 Ada 19 Parselin Değer Takdiri:

106 ADA 19 PARSEL	55 .-TL/M <sup>2</sup>	X	10.000,38 M <sup>2</sup>	=	550.021 .-TL
----------------------	------------------------	---	--------------------------	---	--------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 550.000 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 307.040 .-USD

#### 106 Ada 20 Parselin Değer Takdiri:

106 ADA 20 PARSEL	9,5 .-TL/M <sup>2</sup>	X	644.681,44 M <sup>2</sup>	=	6.124.474 .-TL
----------------------	-------------------------	---	---------------------------	---	----------------

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 6.125.000 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 3.419.304 .-USD



#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

- \* 8519 parsel, 8522 parsel, 106 ada 20 parselin en etkin ve verimli kullanımının tarımsal amaçlı kullanım olduğu görülmüştür.
- \* 8521 Parselin restoran olarak kullanılması halihazırdaki en etkin ve verimli kullanımı olduğu görülmüştür.
- \* 106 ada 19 parselin konut olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı olduğu öngörülmüştür.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;  
8519 parselin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 1.200.000.-TL,  
8521 parselin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 1.187.000.-TL,  
8522 parselin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 263.000-TL,  
106 ada 20 parselin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 6.125.000-TL,  
106 ada 19 parselin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 550.000-TL olmak üzere **toplam 9.325.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- \* Gelir indirgeme yaklaşımına göre; göre yalnızca imar hakkına sahip olan 106 ada 19 parselin değeri öngörülmüş olup yapılaşma hakkı olmayan diğer parseller dikkate alınmamıştır.  
106 ada 19 parselin bugünkü değeri yaklaşık 610.000 .-TL, olarak hesaplanmıştır.  
İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir.Emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

##### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Herhangi bir kira değeri verisi edinilememiştir.

### 6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 5 adet taşınmazın

31.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

**9.325.000 .-TL**

**(DokuzmilyonüçyüzyirmibeşbinTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**11.003.500 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>9.325.000</b>	<b>5.180.556</b>	<b>3.968.085</b>	<b>11.003.500</b>

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3500 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Osman Tahsin AKYEL**

Lisans No: 400125

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

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



**FOTOĞRAFLAR**



**106 ADA 19 PARSEL**



**8519 PARSEL**





**106 ADA 20 PARSEL**













8521 PARSEL



8522 PARSEL



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -8519
Zemin No	: 20153272	Yüzölçüm	: 74.980,09 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Büyükşehirmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: ESKİCE Mah.		
Mevkii	: MEZARLIK		
Çift / Sayfa No	: 86 / 8522		
Kayıt Durum	: Aktif		

ALGYO-1210002

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	DİĞER (Konusu: bu alanlar iski b. çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır,yapılaşma kapalı olup, İSKİ görtüğü alanından uygulama yapılamaz) /Tarih: 04/05/2009 Sayı: 232943	İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
46417237	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		74.980,09	Mallikiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 22/10/2001 - 9074-	-

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -8521
Zemin No	: 20201805	Yüzölçüm	: 74.155,06 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Büyükşehirmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: ESKİCE Mah.		
Mevkii	: MEZARLIK		
Çift / Sayfa No	: 87 / 8622		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	DİĞER (Konusu: bu alanlar iski b. çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır,yapılaşma kapalı olup, İSKİ görtüğü alanından uygulama yapılamaz) /Tarih: 04/05/2009 Sayı: 232943	İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2012 15:56

1

46500461	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	74.135,06	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 22/10/2001 - 9074-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beayan	İSKİ LEHİNE 2942 SAYILI KANUNUN 7.MAD.GEREGİNCE ŞERH 17/12/1999 YEV:8754	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	17/12/1999 - 8754	--	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 48522
Zemin No	: 20208000	Yüzölçüm	: 15.454,36 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: ESKİCE Mah.		
Mevkii	: MEZARLIK		
Cilt / Sayfa No	: 87 / 8623		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beayan	Diğer (Konusu: -) Tarihi: - Sayı: -	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	27/07/2009 - 22385	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
46510332	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		15.434,36	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 22/10/2001 - 9074-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beayan	İSKİ LEHİNE 2942 SAYILI KANUNUN 7.MAD.GEREGİNCE ŞERH 17/12/1999 YEV:8754	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	17/12/1999 - 8754	--		

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2012 15:56

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 106/19
Zemin No	: 20208188	Yüzölçüm	: 10.000,38 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: ESKİCE Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 88 / 8651		
Kayıt Durum	: Aktif		

ALGYO-1210002

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
46510607	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		10.000,38	İfraz İşlemi (TSM) - 06/03/2003 - 2087-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 106/20
Zemin No	: 20208189	Yüzölçüm	: 644.681,44 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Büyükçekmece TM		
Mahalle / Köy Adı	: ESKİCE Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 88 / 8652		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beayan	Diğer (Konusu: bu alanlar iski b.çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır.yapılama kapalı olup, İSKİ görevi alanından uygulama yapılmaz.) Tarihi: 04/05/2009 Sayı: 232943	İSKİ GENEL MÜDÜRÜLÜĞÜ		--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
46510608	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		644.681,44	İfraz İşlemi (TSM) - 06/03/2003 - 2087-	--

Rapor Tarihi / Saati : 18.10.2012 15:56

3



T.C.  
**BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.34.3.BÜY.0.13-310.99.00-502588  
Konu : Bilgi

15.11.2012

**Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
(Muallim Naci Cd. No:69 34347 Ortaköy/İSTANBUL)

**İlgi: 18.10.2012 tarihli, 495956 sayılı dilekçeniz.**

İlgi dilekçe ile Büyükçekmece İlçesi, Eskice Çiftliği Mevkii, 106 ada, 19 ve 20 nolu parseller ile 8519, 8521 ve 8522 nolu parsellerin imar durum bilgisi istenilmiştir.

Söz konusu taşımazlar 13.06.2003 onay tarihli imar planı kapsamında kalmaktadır. Taşımazlardan 106 ada, 19 nolu parsel Büyükçekmece Göl Havzası Orta Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup, imar planında ayırık nizam, 2 katlı, Emsal:0.10, konut alanı olarak ayrılmıştır. 106 ada, 20 ile 8521 nolu parseller kısmen Büyükçekmece Göl Havzası Kısa Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup imar planında Rekreasyon Alanı olarak, kısmen de Büyükçekmece Göl Havzası Mutlak Koruma Alanında kalmakta olup imar planında yeşil alan olarak ayrılmıştır. 8519 ve 8522 nolu parseller Büyükçekmece Göl Havzası Mutlak Koruma Alanında kalmakta olup imar planında yeşil alan olarak ayrılmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

**Nuraydın SAK**  
**Başkan Adına**  
**Başkan Yardımcısı**

Adres : Büyükçekmece Belediyesi Başkanlığı Cumhuriyet cad. No:24 Büyükçekmece / İSTANBUL  
Tel : 0 (212) 883 55 60 Web : www.bcekmece.bel.tr

# **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003

No : 400125

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyanınca

Osman Tahsin AKYEL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.07.2007

No: 400544

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Abdulkadir Ali YERTUT**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN