



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** + 90 216 545 48 66 • 67  
+ 90 216 545 95 29  
+ 90 216 545 88 91  
**Faks** + 90 216 339 02 81

**ePosta** bilgi@lotusgd.com

**www.lotusgd.com**

# **LİNK BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ YAZILIMI VE DONANIMI SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

**Arnavutköy / İSTANBUL**

**(1 adet parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2019 / 1286**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI.....	8
7.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI.....	8
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	8
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
8.1.	İMAR DURUMU.....	9
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	10
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	10
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	10
9.	PARSELİN ÇEVRE VE KONUMU.....	10
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	10
9.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	13
9.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
9.4.	ARNAVUTKÖY ARSA PAZARININ BÖLGESEL ANALİZİ.....	15
10.	AÇIKLAMALAR.....	16
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
12.	DEĞERLENDİRME.....	16
13.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	17
14.	FİYATLANDIRMA.....	21
14.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	21
14.1.1.	PİYASA BİLGİLERİ.....	21
14.1.2.	EMSAL ANALİZİ.....	22
14.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	23
15.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	23
15.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	23
15.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	23
15.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	23
15.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	24
15.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	24
15.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	24
15.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	24
15.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
16.	SONUÇ.....	25

## 1.RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	<b>Link Bilgisayar Sistemleri Yazılımı ve Donanımı Sanayi ve Ticaret A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Dursunköy Mahallesi, Hadımköy – Dursunköy Caddesi, 126 ada, 19 parsel <b><u>Arnavutköy / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	30 Eylül 2019 tarih ve 1235 – 2019/020 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30 Eylül 2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	03 Ekim 2019
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Parsel
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, 126 ada, 19 nolu parsel. (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	Plansız alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>parselin</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUKÖY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 126 ADA 19 NOLU PARSELİN DEĞERİ</b>	<b>2.750.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Link Bilgisayar Sistemleri Yazılımı ve Donanımı Sanayi ve Ticaret A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Dursunköy Mahallesi, Hadımköy – Dursunköy Caddesi, 126 ada, 19 parsel <b>Arnavutköy / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	30 Eylül 2019 tarih ve 1235 – 2019/020 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	1235
<b>RAPOR NO</b>	<b>2019/1286</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	30 Eylül 2019
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	03 Ekim 2019
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>parselin</b> pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 406154
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Konu taşınmaz için şirketimiz tarafından ilk defa rapor hazırlanmıştır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	: (0216) 339 02 81
<b>E-POSTA</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 10 Ocak 2005
<b>SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: 75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	: <b>600.000,-TL</b>

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	: Link Bilgisayar Sistemleri Yazılımı ve Donanımı Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Kısıklı Caddesi, No:2, Ak İş Merkezi, A Blok, Kat:2 Altunizade Üsküdar / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (216) 522 00 00
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 07.01.1985
<b>ÇIKARILMIŞ/ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 5.500.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 30,99
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yazılım

## 5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 6. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- g. Müşteri Link Bilgisayar Sistemleri Yazılımı ve Donanımı Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.
- h. Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

## 7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI VE TAKYİDATI

### 7.1. Tapu Kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: Link Bilgisayar Sistemleri Yazılım Donanım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul - Arnavutköy
<b>MAHALLESİ</b>	: Dursunköy
<b>MEVKİİ</b>	: Çobançeşme
<b>PAFTA NO</b>	: F21-d-08-b-2
<b>ADA NO</b>	: 126
<b>PARSEL NO</b>	: 19
<b>NİTELİĞİ</b>	: Tarla
<b>ARSA ALANI</b>	: 6.543,68 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 11514
<b>CİLT NO</b>	: 7
<b>SAHİFE NO</b>	: 604
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 07.06.2013

### 7.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 01.10.2019 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu görülmüştür.

#### Beyanlar Bölümü:

- 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

### 7.3. Takyidat Açıklamaları

**Rezerv Yapı Alanı:** Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır. Rezerv yapı alanı resen Bakanlıkça belirlenebilir. TOKİ veya İdare tarafından da rezerv yapı alanı teklifinde bulunulabilir.

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince de, rezerv yapı alanı ilanı talebinde bulunulabilir. Ancak, bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması gerekir ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin %25'inin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veya İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

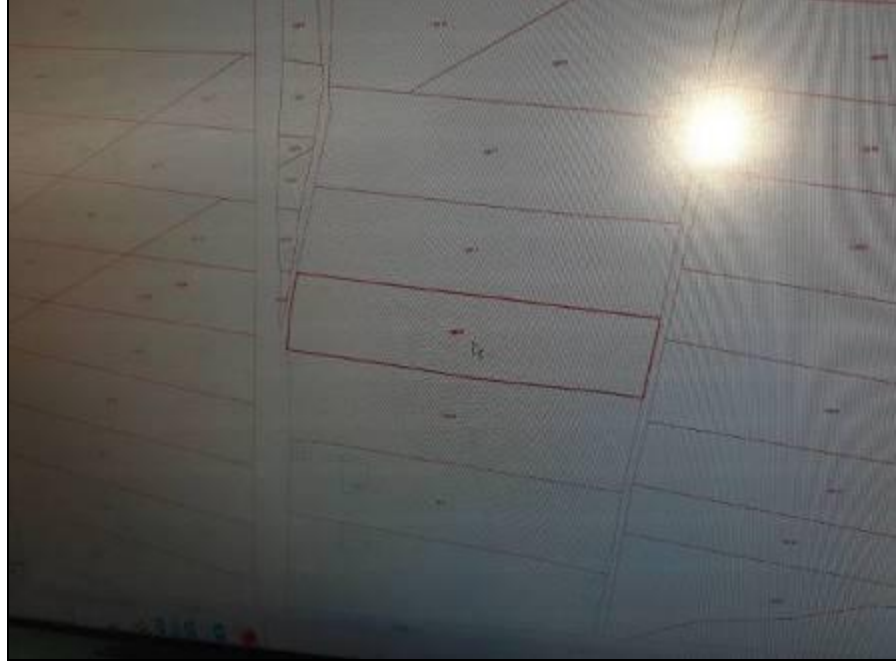
Rezerv Yapı alanlarında plan ve proje değişikliği yapma yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır.



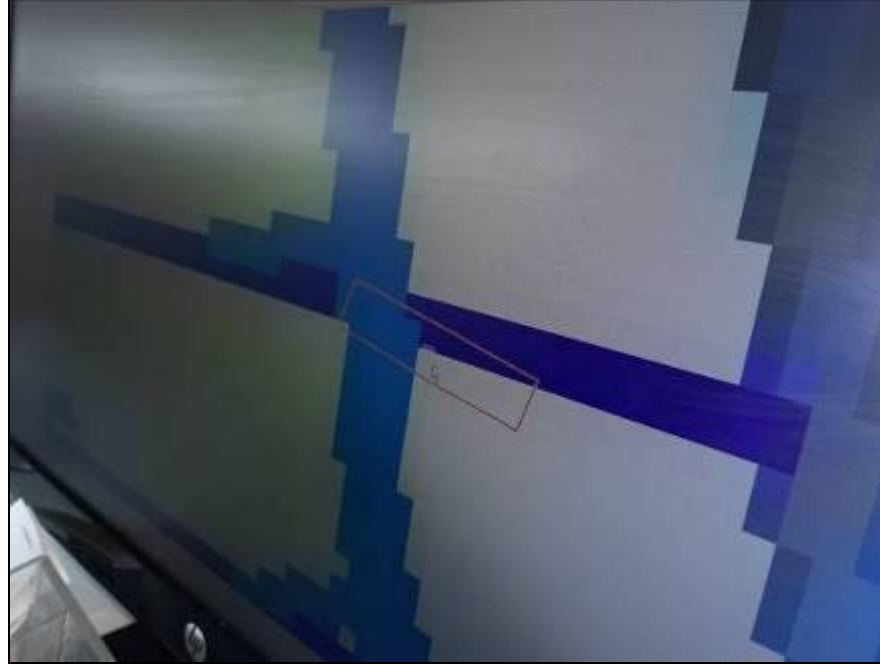
## 8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 8.1. İmar Durumu

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı ve halihazırda plansız alanda kaldığı bilgisi alınmıştır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise **Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda ve Havza İçi Yapı Yasaklı Alan** da kaldığı öğrenilmiştir. Ayrıca parselin bulunduğu bölge Çevre Şehircilik Bakanlığınca rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir. Parselin 2019 yılı emlak beyannamesine esas olan m<sup>2</sup> birim rayiç değeri 47,02 TL dir.



Parselasyon planından görüntü



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planından Görüntü

## 8.2. İmar dosyası incelemesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan temaslarda herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

## 8.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 8.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

### 8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

#### 8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazın, 2013 yılı içerisinde Link Bilgisayar Sistemleri Yazılımı ve Donanımı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına mülkiyet tescili yapılmıştır. Sonrasında herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 8.5.2. Belediye Bilgileri

#### 8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı ve halihazırda plansız alanda kaldığı bilgisi alınmıştır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise **Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda ve Havza İçi Yapı Yasaklı Alan** da kaldığı öğrenilmiştir. Ayrıca parselin bulunduğu bölge Çevre Şehircilik Bakanlığınca rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir. Parselin 2019 yılı emlak beyannamesine esas olan m<sup>2</sup> birim rayiç değeri 47,02 TL dir.

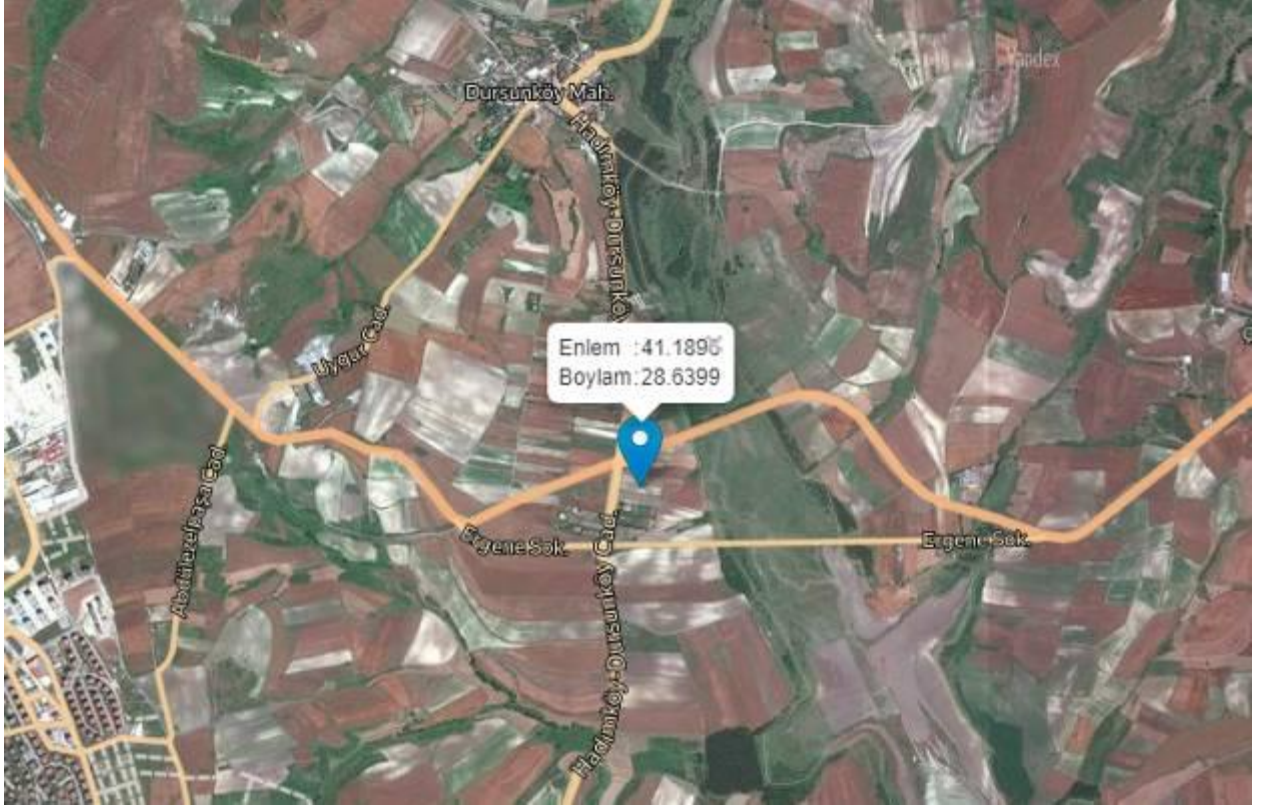
## 9. PARSELİN ÇEVRE VE KONUMU

### 9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

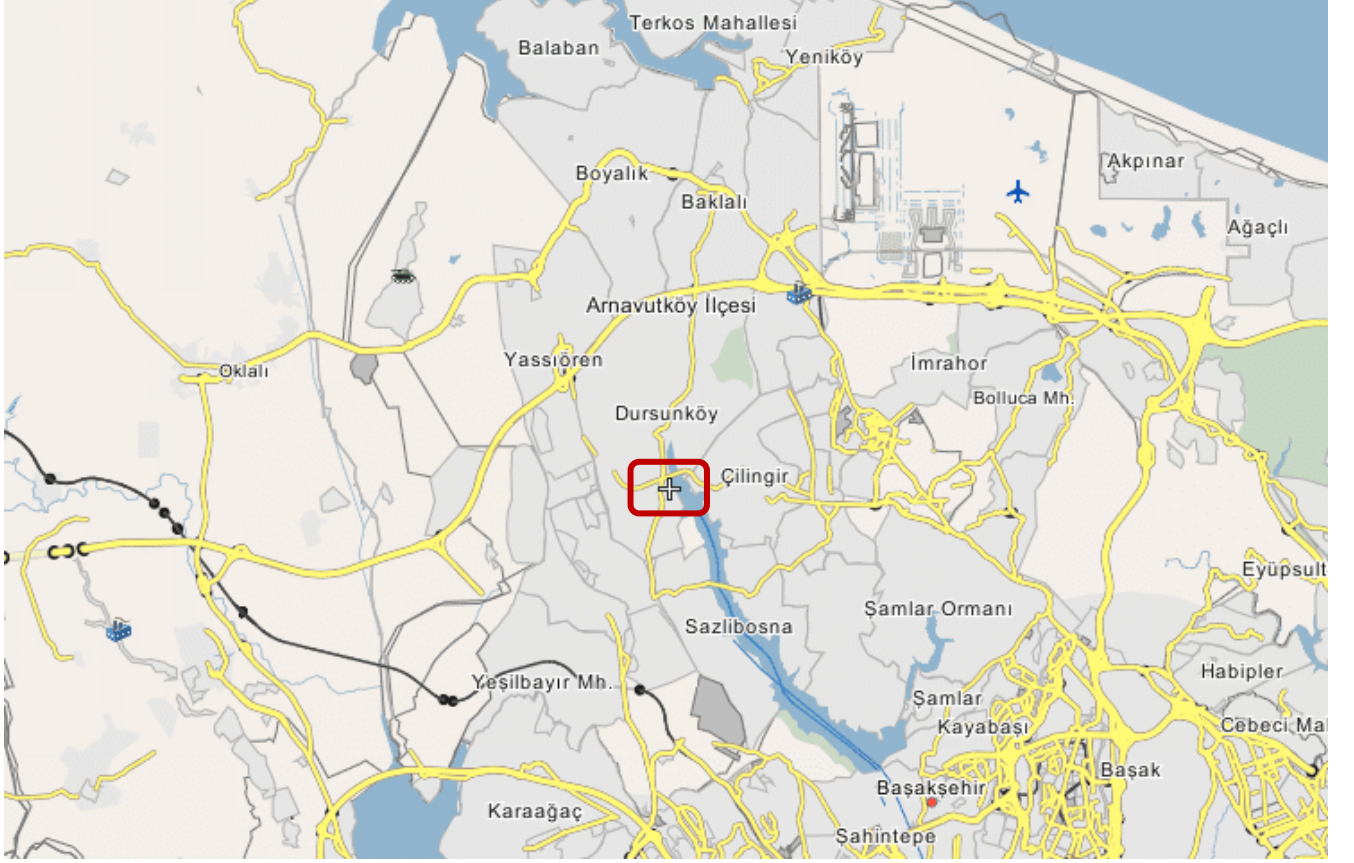
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, Hadımköy-Dursunköy Caddesi üzerinde konumlu olan 126 ada 19 nolu parseldir.

Bölgeye ulaşım; Arnavutköy-Hadımköy yönündeki Eski Edirne Asfaltı üzerinden ya da Kuzey Marmara Otoyolu üzerinden Güneye Hadımköy istikametine ilerlenerek sağlanabilmektedir. Bölgede genel olarak boş araziler, tarlalar ve bahçeli evler bulunmaktadır.

Taşınmaz, Akpınar Sanayi Bölgesi'ne 3 km., Kuzey Marmara Otoyolu Yassıören Kavşağı'na 6 km., İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 13 km. mesafededir.



Uydu görüntüsü



### Konum Krokisi

## 9.2. Bölge analizi

### Arnavutköy İlçesi:

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın merkezi sayılabilecek bir mevkide 41 derece Kuzey enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde de Sazlıdere Barajı bulunmaktadır. İstanbul'un ciğerleri tabir edilen ormanlık alanlara sahip olan Arnavutköy'ün çevresinde Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı gibi beldeler bulunmaktadır. Tarihte, Osmanlı İmparatorluğu'nun Avrupa'ya düzenlediği seferlerde kullandığı yol olarak da bilinen Eski Edirne Asfaltı da Arnavutköy'ün merkezinden geçmektedir.



Arnavutköy, Osmanlı döneminde Çatalca Sancağı'na ve daha sonra Çatalca Nahiyesi'ne bağlıdır. Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır. Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile birlikte resmen ilçe olan Arnavutköy, Avrupa Yakası'nın yüzölçümü en büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Önceki nüfusu 60 bin olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte nüfusu 140 bin kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un Avrupa Yakasının içme suyunu karşılayan Durusu Gölü ile Sazlıdere Barajını da içine alan Arnavutköy'ün yüzölçümü ise 506,52 km<sup>2</sup>'ye kadar genişlemiştir. Genç ilçe çevresinde bulunan Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Hadımköy beldelerinin birleşiminden oluşturulmuştur.

Tüm bunların yanı sıra Arnavutköy sahip olduğu su potansiyeli ile İstanbul'un bir çok ilçesini geride bırakmaktadır. Başta Durusu Gölü olmak üzere Sazlıdere Barajı ile kuzeyinde mesire yeri olarak kullanılan ve İstanbulluların hoşça vakit geçirebildiği irili ufaklı birçok gölet bulunmaktadır. Yeşil alanları, piknik alanları, mesire yerleri ve ormanlarıyla Arnavutköy, İstanbulluların özellikle hafta sonları sıkça ziyaret ettiği yerlerin başında gelmektedir.

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

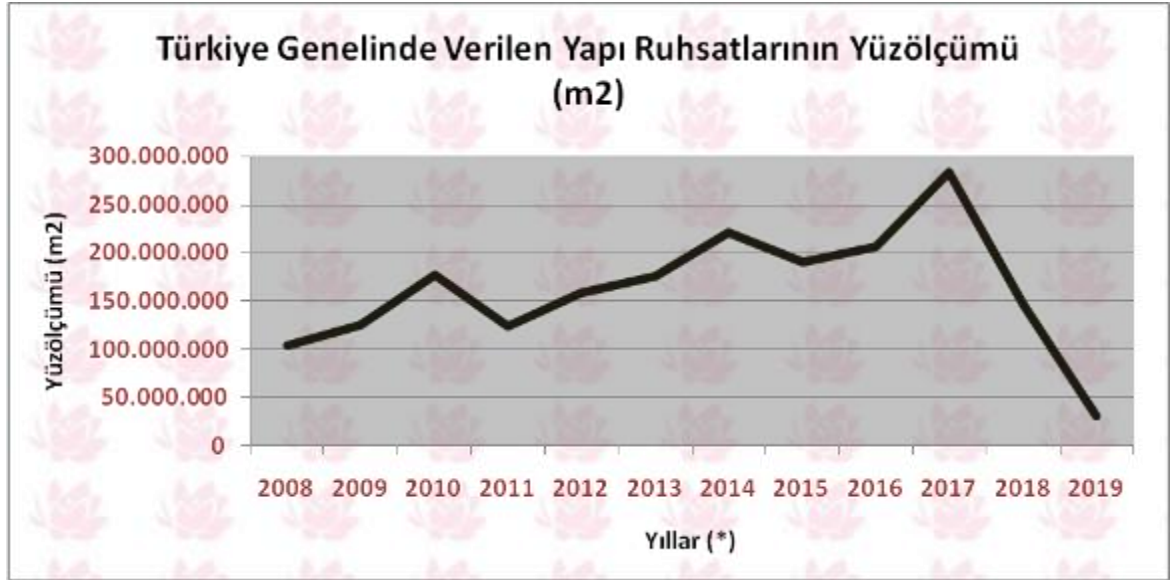
Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



(\*) 2019 yılı verisi 6 aylıktır.

Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2019 Haziran sonu itibariyle satılan toplam konut adedinin %4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

#### **9.4. Arnavutköy Arsa Pazarının Bölgesel Analizi**

Arnavutköy ilçesi İstanbul Avrupa Yakasının Kuzeyindeki konumu ile kentin doğal genişleme ekseninde bulunması sebebiyle oldukça hareketli bir arsa pazarına sahiptir. Kuzey Marmara Otoyolu güzergahında bulunan ve İstanbul Havalimanı'na ev sahipliği yapan ilçede son 10 yılda arsa fiyatlarında büyük yükselişler yaşanmıştır. Yüzölçümü olarak çok büyük bir alana yayılan ilçede Kanal İstanbul projesine ve yeni imar planlarına yönelik beklentiler sebebiyle arsa alım-satımları canlılığını korumakta olup fiyatlamalar oynaklık göstermektedir.

## 10. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 126 ada 19 nolu parsel 6.543,68 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel eğimsiz ve kısmen engebesiz bir topografik yapıdadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Ham toprak ve doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Kuzey ve güney sınırlarda parsel sınırlarını belirleyen çit bulunmaktadır.
- Hadımköy-Dursunköy Caddesi'ne yaklaşık 40 m. cephesi bulunmaktadır.
- Bölgenin altyapı açısından eksiklikleri vardır.
- Geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekli bulunmaktadır.
- Taşınmaz, "**satılabilirlik**" özelliğine sahiptir.

## 11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Parselin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında yapılaşma hakkı bulunmadığından tarımsal amaçlı kullanılmasının en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

## 12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler :

### **Olumlu etkenler:**

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı (özel araçla),
- İstanbul Havalimanı'nın ve Kanal İstanbul Projesinin bölgeye olan talebi gün geçtikçe arttırması,
- Parselin yola cephesi olması,
- Bölgenin gürültü kirliliğinden uzak olması.



### **Olumsuz etkenler:**

- Kentsel merkezlere göreceli olarak uzak olması,
- Bölgede benzer niteliklere sahip tarlaların fazlalığı,
- 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının bulunmaması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

## **13. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **13.1. Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli

ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### **13.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin

hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### 13.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 14. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre belirlenmiştir. Diğer çeşitli yaklaşım ve yöntemlerin de kullanılması göz önünde bulundurulmuş ancak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, güvenilir bir karar verilmesi için yeterli bulgu ve gözlemlenebilir veriyi sağladığı için bu yaklaşıma başvurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

### 14.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

#### 14.1.1. Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza yakın mesafede yer alan (yaklaşık 120 m. mesafede ve Ergene Sokağa cepheli, 17.330 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarlanın (126 ada 23 parsel) 830 m<sup>2</sup> hissesi 207.500,-TL bedelle satılıktır. (250,-TL/m<sup>2</sup>) (Tel: 212 771 55 75)
- Taşınmaza yakın mesafede yer alan (yaklaşık 200 m. mesafede ve Hadımköy-Dursunköy Yolu'na cepheli, 72.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarlanın (129 ada 3 parsel) 1.000 m<sup>2</sup> hissesi 650.000,-TL bedelle satılıktır. (650,-TL/m<sup>2</sup>) (Tel: 531 664 96 75)
- Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 36.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarlanın (133 ada 29 parsel) 665 m<sup>2</sup> lik hissesi 200.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 553 372 11 11) (301,-TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmaza yakın mesafede yer alan (yaklaşık 3 k m. kuzeyde ve yola cephesi yok), 44.147 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarlanın (106 ada 96 parsel) 3.678 m<sup>2</sup> hissesi 1.300.000,-TL bedelle satılıktır. (353,-TL/m<sup>2</sup>) (Tel: 531 743 93 63)
- Taşınmaza yakın mesafede yer alan (yaklaşık 1,2 km. mesafede ve Hadımköy-Dursunköy Caddesi'ne 2. Parsel konumunda, 20.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarlanın (133 ada 88 parsel) 542 m<sup>2</sup> hissesi 225.000,-TL bedelle satılıktır. (415,-TL/m<sup>2</sup>) (Tel: 537 607 62 26)

## 14.1.2. Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Hisse Durumu		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
<b>Konu Mülk</b>			<b>6.543,68 m2</b>		<b>Plansız Alan</b>		<b>Hadımköy-Dursunköy Yolu Caddesi Üzeri</b>		<b>Müstakil Parsel</b>			<b>420</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı		Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	250	-10%	830	-20%	Tarla	0%	Daha Kötü	15%	Hisseli	20%	5%	263
Emsal 2	650	-10%	1.000	-20%	Tarla	0%	Benzer	0%	Hisseli	20%	-10%	585
Emsal 3	301	-10%	665	-20%	Tarla	0%	Daha Kötü	30%	Hisseli	20%	20%	361
Emsal 4	353	-10%	3.678	-10%	Tarla	0%	Daha Kötü	30%	Hisseli	20%	30%	459
Emsal 5	415	-10%	542	-20%	Tarla	0%	Daha Kötü	15%	Hisseli	20%	5%	436

Emsal Analizi tablosunda görüleceği üzere satılık arsalar için %10 seviyesinde pazarlık payı düzeltmesi yapılmıştır. Emsallerin tamamı rapora konu taşınmaz gibi tarla niteliğinde olduğundan fonksiyon ve yapılaşma hakkı düzeltmesi yapılmamıştır. 2 nolu emsal taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu olduğundan konum açısından şerefiyesi aynı kabul edilmiştir. Diğer parseller cadde cephesi bulunmamakta olup yol cephesi olanlarda %15, yol cephesi olmayanlarda %30 düzeltme yapılmıştır. Emsal taşınmazlar hisseli olup satışlarında yaşanabilecek zorluklardan dolayı rapora konu taşınmaza artı yönde %20 düzeltme yapılmıştır.

### Emsal Kroki Tablosu:



### 14.1.3. Ulaşılan Sonuç

Bu tespitlerden hareketle, rapora konu taşınmaz için takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
126	19	6.543,68	420	2.750.000

## 15. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 15.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Rapor konusu taşınmazın değerinin tespitinde yalnızca "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"nın kullanılması mümkün olmuştur.

Taşınmazın değerinin tespitinde bölgedeki benzer parsellerin rayiçleri araştırılmış, pazarlık payları dikkate alınmış ve bölgede çalışma yürüten emlak ofisleri ile görüşmeler yapılmıştır.

### 15.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 15.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tapu kayıtlarına değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir dava şerhi bulunmamaktadır. Beyanlar Bölümünde taşınmazın rezerv yapı alanında kaldığı yönünde beyan bulunmaktadır.

**Rezerv Yapı Alanı:** Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır. Rezerv yapı alanı resen Bakanlıkça belirlenebilir. TOKİ veya İdare tarafından da rezerv yapı alanı teklifinde bulunulabilir.

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince de, rezerv yapı alanı ilanı talebinde bulunulabilir. Ancak, bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması gerekir ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin %25'inin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veya İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

Rezerv Yapı alanlarında plan ve proje değişikliği yapma yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır.

#### **15.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

#### **15.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

#### **15.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

#### **15.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **15.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul boş tarla niteliğindedir. Halihazırda bölgede yapılaşma izni bulunmadığından imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.



## 16. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan incelemesinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, topografik özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **değeri için,**

**2.750.000,-TL** (İkimilyonyediyüzellibin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

(2.750.000,-TL ÷ 6,2660 TL/Euro (\*)  $\cong$  **439.000,-Euro**)

(2.750.000,-TL ÷ 5,7383 TL/USD (\*)  $\cong$  **479.000,-USD**)

(\*) 03.10.2019 tarihi itibariyle TCMB Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,2660 TL; 1,-USD = 5,7383 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil toplam değeri 3.245.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **Link Bilgisayar Sistemleri Yazılımı ve Donanımı Sanayi ve Ticaret A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımlar halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 03 Ekim 2019

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2019)

Saygılarımızla,

**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
Ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki :

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takbis belgesi
- Değerleme uzmanlığı lisans örnekleri

**M. Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Ercan MEŞE**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 406154)



2019/1286



## Taşınmazın görünümü



## Taşınmazın görünümü



## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: MUSTAFA KILVAN

Tarih: 01/10/2019 17:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
011019302179	20191001-874-F02557	30217

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	128/19
Taşınmaz ID:	81279410	Yüzölçüm ( m²):	6543.68
İli / İlçe	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Arnavutköy TM		
Mahalle / Köy Adı:	DURSUNKÖY M		
Mevki:	ÇOBAN ÇEŞME		
Cilt / Sayfa	7/604		
Kayıt Durum:	Aktif		

### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -8306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA REZERV YAPI ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. ) Tarih: -01/04/2013 Sayı: -852	(SN:7749666) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1	Arnavutköy TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 6646 Tarih: 03/04/2013	

### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
240509942	(SN:5278751) LİNK BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ YAZILIM DONANIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN:	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Arnavutköy TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli Yev: 11514 Tarih: 07/06/2013	

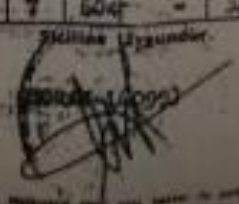
1 / 1

## Takbis Belgesi



2019/1286



İli	İstanbul	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>				FOTOĞRAF		
İlçesi	Çatalca							
Bucağı	-							
Mahallesi	-							
Köyü	Durmanköy							
Sokağı	-							
Mevkii	Çobançeşme							
Emil. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
	250.000.000.-	6	-	607	Ha.	M <sup>2</sup>	Dm <sup>2</sup>	
					-	6900	00	
GAYRİMENKULON	Vaafi	Zorla.						
	Sınıflı	P.ftesinde olduğu gibidir.						
	İktisadi	T.Emniyet İdarasının Kayıt ve Sicil Müdürlüğü (250.000.00) lirası bedel mukabilinde satışından tasfiye edilmiştir.						
	Sahibi	T.C. Link Bilgisayar Sistemleri Yazılım ve Donanım Ü.Ş.						
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarhi	GİTTİSİ	
Cilt No.	7	4294	7	604	-	11.0.1992	Cilt No.	
Sayfa No.	604					Sıra No.		
Sıra No.	11992					Sıra No.		
						Tarhi		

Tapu Sureti

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

**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

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 03.02.2017

No : 406154

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ercan MEŞE**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levat HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Talha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR