



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL

(12 Adet Villa)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0175/9

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>5</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>6</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12-13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	13
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	13
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	14-15
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	15
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	15-16
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	16-...-19
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>20</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20-21-22
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>22</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	22
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	22
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	23
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	23
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	23
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	23
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	23
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	23-24
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	24
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	24
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	24-25
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	25
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	26

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	26
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	26
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	26
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>26</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	26
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>27-28</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>28</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	28
8-2 Fotoğraflar	29-...-34
8-3 Belgeler	35-...-87
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	88
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	89
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	90
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	91
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	92
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	93

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0175-9 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

28.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 17.12.2015 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Ortaköy Mahallesi, Muallim Naci Caddesi No:69, Beşiktaş /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 ada, 18 parselde kayıtlı 12 adet "Villa" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

### BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

#### 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

##### İstanbul İli Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)



(Büyükçekmece İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi

abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

### **Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)**

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değildir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu,

geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

## **İklim**

İstanbul'un il bütününün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkanı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. Yerküre üzerinde ekvattan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul ( 41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı ( en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

## **Bitki Örtüsü**

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılçık, fındık, geyik dikenini, güvem çalısı, muşmula, yabancı erik, böğürtlen, üvez karaçalı, akçaağaç, mürver, sumak, kurtbağrı ve ayı üzümü gibi kışın yapraklarını döken cinslerle akçakesme, kocayemiş, funda, defne, katırtırnağı, katran ardıcı, kermes meşesi, laden, sakız gibi elemanlardan oluşmuştur. Nemi ormanı karakterize eden ağaç türleri, daha çok I. Boğazi'nin kuzey-doğusu, Alemdağ'ın kuzeyi ve Polonezköy çevresinde görülen kestane, kayın, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

## **Kültür**

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamli evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşatıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi





eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

### **Turizm**

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

### **Ekonomi**

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerinin yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava



taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

### **Nüfus Ve Demografik Yapı**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondü mahalleleri oluşturmuştur.

### **Büyükçekmece İlçesi Genel Veriler**

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 itibarı ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınar-tepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibarı 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 ilköğretim, 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.

### **Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası**

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş

olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

**SAHİBİ VE HİSSESİ** : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL-BÜYÜKÇEKMECE

**BUCAĞI** : -

**MAHALLESİ** : ESKİCE

**SOKAĞI** : -

**MEVKİİ** : -

**PAFTA NO** : -

**ADA NO** : 106

**PARSEL NO** : 18

**ANA GAYRİMENKUL**

**NİTELİĞİ** : VİLLA TİPİ KONUT VE SOSYAL TESİS VE ARSASI

**B.B. NİTELİĞİ** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

**BLOK NO** : -

**KAT/ BB.NO** : -/Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

**ARSA ALANI** : 239466,22 m<sup>2</sup>

**ARSA PAYI** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

**YEVMIYE NO** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

**CİLT NO** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

**SAHİFE NO** : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

**TAPU TARİHİ** : 31.10.2005-12.09.2013

**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli

Devre Mülk  Arsa

**Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)**

B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No
4	Villa	3001/239466	20384	1	4
6	Villa	3259/239466	20384	1	6
8	Villa	3540/239466	20316	1	8
33	Villa	3086/239466	20384	1	33
44	Villa	3807/239466	20384	1	44
45	Villa	3487/239466	20384	1	45
49	Villa	3953/239466	20384	1	49
53	Villa	4070/239466	20384	1	53
55	Villa	3050/239466	20384	1	55
57	Villa	3621/239466	20384	1	57
59	Villa	3038/239466	20384	1	59
60	Villa	3544/239466	20384	1	60

**3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

14.12.2015 tarihinde, saat 15:18 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan güncel takbis belgeleri alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların tapu senetlerinde Köyü Eskiceçiftliği, ana gayrimenkul niteliği 'Arsa' iken alınan tapu kayıt belgeleri üzerinde mahallenin Eskice, ana gayrimenkul niteliğinin de 'Villa Tipi Konut ve Sosyal Tesis ve Arsası' olarak değiştiği belirlenmiştir. Taşınmazların tapu Kayıtları üzerinde aşağıdaki şerh ve beyan kayıtları bulunmaktadır.

**Beyan:**

Yönetim Planı: 31/102005

**Şerh:**

\* 18.04.2008 Tarih ve 10498 Yevmiye numarası ile Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıl müddetle 1 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır.

(İlgili şerh BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

**3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler**

- Tapu Senedi Fotokopileri
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

**3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın Sefa ONUR adına kayıtlı iken 12.08.2013 tarih, 20316 yevmiye numaralı satış işlemi ile ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1) adına tescil edildiği belirlenmiştir. Diğer taşınmazların tapu kayıt bilgilerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı belirlenmiştir.

**3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Tapu kayıtlarına göre "VİLLA TİPİ KONUT VE SOSYAL TESİS VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 12 adet "Villa" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

#### **İmar Durumu**

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

\* Konu taşınmazların yer aldığı 106 ada 18 nolu parsel Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafe Koruma Alanında kalmakta olup 13.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl İmar Planında ayırık nizam, 2 kat E: 0,10 konut alanı olarak ayrılmıştır. Ancak taşınmazı da kapsayan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı İstanbul 8.İdare Mahkemesinin 2013/551 Karar nolu kararı ile iptal edilmiş olup Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay' a götürülmüştür. Temyiz süreci devam etmektedir. Taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle mevcut süreçten etkilenmedikleri kanaatine varılmıştır.

#### **Mimari Proje**

01.02.2007 tarih onaylı mimari proje Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü ve İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlar ile ilgili aşağıdaki tabloda verilen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri incelenmiştir.

<b>RUHSAT TARİHİ</b>	<b>NUMARASI</b>	<b>AÇIKLAMA</b>
21.10.2005	2-685	43 ADET VİLLA(YENİ YAPI RUHSATI)
21.10.2005	2-685	20 ADET VİLLA(YENİ YAPI RUHSATI)
21.10.2005	2-685	SOSYAL TESİS(YENİ YAPI RUHSATI)
01.02.2007	2-919	43 ADET VİLLA( TADİLAT YAPI RUHSATI)
01.02.2007	2-919	20ADET VİLLA( TADİLAT YAPI RUHSATI)
21.01.2008	2-964	ARITMA ÜNİTESİ (İLAVE YAPI RUHSATI)
21.01.2008	2-965	HAVUZ+TESİSAT ODASI(İLAVE YAPI RUHSATI)
10.02.2009	2-1097	4 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
10.02.2009	2-1093	6 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
10.02.2009	2-1095	8 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
10.02.2009	2-1098	33 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
11.02.2009	2-1122	44 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
11.02.2009	2-1121	45 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
11.02.2009	2-1151	49 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
11.02.2009	2-1139	53 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
11.02.2009	2-1141	55 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
11.02.2009	2-1144	57 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
11.02.2009	2-1147	59 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
11.02.2009	2-1146	60 B. B. NOLU VİLLA(TUS DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI)
<b>İSKAN TARİHİ</b>	<b>NUMARASI</b>	<b>AÇIKLAMA</b>
08.04.2011	2011/74	8 B. B. NOLU VİLLA(YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ)
31.12.2009	09/206	ATIK SU ARITMA TESİSLERİ
31.12.2009	09/207	AÇIK YÜZME HAVUZU
31.12.2009	09/205	LOKAL

### **Cezai Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### **Yapı Denetim**

Delta Dekorasyon İnşaat Mimarlık Ltd Şti.  
Rasimpaşa Mah Rezaizade Sok No 21 K 4 , Kadıköy/İstanbul  
Tel:0 216 4140163

Teknoden Proje Yönetim Danışmanlık Ltd. Şti.  
Rıdvan Paşa Sk. No:32/A  
34730 Göztepe – İstanbul  
Tel:0 216 411 41 25

Genyap Yapı Denetim Ltd. Şti.  
Merkez Mahallesi Lale Sokak No:10/1 Kağıthane-İstanbul  
Tel:0 (212) 295 73 75

## **3-8 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-8-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 41.069645 K – 28.587401 D**

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Eski Eskice Çiftliği Mevkii, Alkent 2000 Göl Malikaneleri'nde yer alan 4, 6, 8, 33, 44, 45, 49, 53, 55, 57, 59 ve 60 kapı numaralı posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yolu Hadımköy çıkışını takiben ~6,3 km devam edilir ve sola Eskice Çiftliği Yolu istikametinde Alkent 2000 mahallesine dönülür. Eskiçiftliği yolu ~3,4 km takip edilmesiyle değerlendirme konusu taşınmazların konumlanmakta olduğu Alkent 2000 Göl Malikaneleri Projesi'nin 3. fazına ulaşılmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı 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.

Büyükçekmece Kaymakamlığı	14.3 km
Büyükçekmece Belediyesi	16.2 km
Büyükçekmece Mimar Sinan Köprüsü	14.5 km
Tem Otoyolu	5.2 km
Büyükçekmece Gölü	1.8 km

### 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

#### **Ana Gayrimenkul:**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskiçe Mahallesi, 106 ada, 239.466,22 m<sup>2</sup> alanlı 18 parsel üzerinde kayıtlı "Villa Tipi Konut ve Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı taşınmazlardır. Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 8 farklı tipte inşa edilen (Plazzio, Grandezza, Dalia, Laguna, Magnifica, Tampa, Adella ve Lina) 63 adet villadan, sosyal ve sportif birimlerden oluşan değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı Göl Malikâneleri bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu sitede; bağımsız bölümler ayrı nizamda birbirinden bağımsız olarak, betonarme yapı tarzında, 4-A yapı sınıfında, Bodrum+ zemin+ 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir.

Sitenin kuzeybatı köşesinde bulunan 106 Ada 19 Parsel üzerinden giriş yapılabilmekte olup, ana girişi kuzeydoğu cepheden sağlanmaktadır. Sitenin orta kısmında ortak kullanım alanı lokal, sosyal tesis ve yüzme havuzu bulunmaktadır.





#### **Taşınmazların Onaylı Mimari Projesine göre kullanımı ve alanları:**

**-4. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Tampa Tipi):** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. İncelenen projesine göre; bodrum kat teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümleri bulunmakta olup brüt ~194,50m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, misafir WC'si, misafir odası (banyo), mutfak, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~194,50m<sup>2</sup> alanlıdır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo bölümlerinden oluşma olup brüt ~129,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen yaklaşık brüt kullanım alanı toplam 518 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3001 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-6. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Lina Tipi):** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. İncelenen projesine göre bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depo, 2 araçlık kapalı otopark bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~276,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; Salon, şömine, mutfak, kahvaltı mahali, çalışma odası, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo, misafir WC'si, teras, veranda, elektrik odası, 2 araçlık açık otopark bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~253,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~75,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~604 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede 6 nolu villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3259 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-8. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Magnifico Tipi):** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak(banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~210,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zeminler kuru ve ıslak mahallerin tamamında seramik kaplamadır. Duvarlar kuru zeminlerde saten alçı üzeri boyalı olup ıslak zeminlerde tavana kadar fayans kaplamadır. Tavanların tamamında asma tavan uygulaması yapılmıştır. Mutfak dolapları, tezgah montajı yapılmış olup banyoda Hilton lavabo ve duşakabin montajı yapılmıştır. Kat merdivenleri laminant parke ile kaplanmış olup korkuluklar demir doğramadır. Zemin kat; salon, yemek odası, oturma odası, şömine, çalışma odası, mutfak, misafir odası (banyo), misafir WC'si, teknik oda, veranda, portik giriş, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~219,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zeminler kuru mahallerde laminant parke, antre, mutfak ve ıslak mahallerin tamamında seramik kaplamadır. Duvarlar kuru zeminlerde saten alçı üzeri boyalı olup ıslak zeminlerde tavana kadar fayans kaplamadır. Tavanların tamamında asma tavan uygulaması yapılmıştır. Mutfak dolapları,tezgah montajı yapılmış olup banyoda Hilton lavabo ve duşakabin montajı yapılmıştır. Normal kat; ebeveyn yatak odası, (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo ve balkonlar bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~210,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zeminler kuru mahallerde laminant parke ve ıslak mahallerin tamamında seramik kaplamadır. Duvarlar kuru zeminlerde saten alçı üzeri boyalı olup ıslak zeminlerde tavana kadar fayans kaplamadır. Tavanların tamamında asma tavan uygulaması yapılmıştır. Banyoda Hilton lavabo ve duşakabin montajı yapılmıştır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~568,00 M<sup>2</sup>'dir.Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın dekorasyonunun yapıldığı görülmüştür. 8 no'lu bağımsız bölümün hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3540 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemeleri yapılmamış olup açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

**-33. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Tampa Tipi):** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. İncelenen projesine göre; bodrum kat teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümleri bulunmakta olup brüt ~194,50m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, misafir WC'si, misafir odası (banyo), mutfak, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~194,50m<sup>2</sup> alanlıdır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo bölümlerinden oluşma olup brüt ~129,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen brüt kullanım alanı toplam ~518 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3086 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-44. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Adella Tipi):** bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC'si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmakta brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3807 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-45. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Adella Tipi):** bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC'si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmakta brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3487 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-49. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Adella Tipi):** bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC'si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmakta brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3953 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-53. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Adella Tipi):** bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC'si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmakta brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde

yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 4070 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-55. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Adella Tipi):** bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC'si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmakta brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3050 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-57. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Adella Tipi):** bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; salon, yemek odası, şömine, mutfak (kahvaltı bölümü), ebeveyn yatak odası (soyunma odası ve banyo), 4 adet yatak odası, 3 adet banyo, misafir WC'si, teras, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teknik oda bölümlerinden oluşmakta brüt ~331,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3621 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-59. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Magnifico Tipi):** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat; teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~210,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; salon, yemek odası, oturma odası, şömine, çalışma odası, mutfak, misafir odası (banyo), misafir WC'si, teknik oda, veranda, portik giriş, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~219,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Normal kat; ebeveyn yatak odası, (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo ve balkonlar bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~139,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~568,00 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3038 M<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

**-60. Bağımsız Bölüm nolu Villa(Tampa Tipi):** bodrum kat, zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. İncelenen projesine göre; bodrum kat teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümleri bulunmakta olup brüt ~194,50m<sup>2</sup> alanlıdır. Zemin kat; Salon, yemek odası, oturma odası, şömine, misafir WC'si, misafir odası (banyo), mutfak, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmakta olup brüt ~194,50m<sup>2</sup> alanlıdır. Normal kat; Ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo bölümlerinden oluşma olup brüt ~129,00m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesinde ve fiilen brüt kullanım alanı toplam ~518 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık inşaat bitmişlik oranının % 70 düzeyinde olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3544 m<sup>2</sup>'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### EMSAL 1: ÖZEL EMLAK: 0530 772 70 72

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Laguna tipinde inşa edilen 684m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmamış, 4200m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olan villaya 1.150.000,00 \$ istenilmektedir. Talep edilen bedelin piyasa koşullarının üstünde olduğu ve taşınmazın %20 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmekte olup hisseye düşen arsa payının yüksek olması sebebiyle de negatif yönde %15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	4.910-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	3.928-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	3.339-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 2: SAHİBİNDEN (ANDREY İVANOV): 0542 523 21 35

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Tampa tipinde inşa edilen 518m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmış 3300m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olan villaya 1.850.000,00 \$ istenilmektedir. Talep edilen bedelin piyasa koşullarının üstünde olduğu ve taşınmazın %25 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmekte olup lüks malzeme ve işçilik kalitesinde inşa edilmiş olması sebebiyle de negatif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	518 m <sup>2</sup>	10.431-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	7.823-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	4.694-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 3: UMMAN GAYRİMENKUL: 0542 654 43 06

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Laguna tipinde inşa edilen 684m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmamış 13 bağımsız bölüm nolu villaya 910.000,00 \$ istenilmektedir. %20 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği düşünülmektedir.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	3.886-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	3.108-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 4: KIRMIZI EV GAYRİMENKUL: 0535 968 06 18

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Laguna tipinde inşa edilen 684m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmamış 4121m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olan villaya 1.200.000,00 \$ istenilmektedir. %15 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmekte olup hissesine düşen arsa payının yüksek olması sebebiyle negatif yönde %25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	5.124-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	4.355-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	684 m <sup>2</sup>	3.267-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: BOSFORCE EMLAK: 0533 646 27 86**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Dalia tipinde inşa edilen 1067m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmamış 24 bağımsız bölüm numaralı villaya 1.300.000,00 \$ istenilmektedir. %10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	1067 m <sup>2</sup>	3.558-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	1067 m <sup>2</sup>	3.202-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 6: SAHİBİNDEN(MÜRSEL KÜÇÜK): 0536 748 07 57**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Magnifico tipinde inşa edilen 568m<sup>2</sup> alanlı iç dizaynı yapılmış villaya 1.395.000,00 \$ istenilmektedir. %10 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmekte olup iç dizaynının lüks yapılmış olması sebebiyle %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>SATIŞA ARZ DEĞERİ</b>	568 m <sup>2</sup>	7.173-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ</b>	568 m <sup>2</sup>	6.456-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	568 m <sup>2</sup>	3.228-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 7: REMAX DELTA GAYRİMENKUL: 0534 624 77 35**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 360 m<sup>2</sup> alanlı 6+1 odalı 2 yaşında içi lüks yapılı 1162 m<sup>2</sup> bahçesi olan havuzlu, %15 pazarlık payı olduğu düşünülen villanın emlakçısı ile yapılan görüşmede aylık 5000,-\$ bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin iç dizaynının lüks yapılmış olması sebebiyle %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	360 m <sup>2</sup>	40,56-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ</b>	360 m <sup>2</sup>	34,48-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	360 m <sup>2</sup>	17,24-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 8: CENTURY 21 CAPITAL TOWER: 0544 440 34 80**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Gölmahal Evleri içerisinde yer alan 500 m<sup>2</sup> alanlı 5+1 odalı 2 yaşında içi lüks yapılı 850 m<sup>2</sup> bahçesi olan havuzlu, %10 pazarlık payı olduğu düşünülen villanın emlakçısı ile yapılan görüşmede 10.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin iç dizaynının lüks yapılmış olması sebebiyle %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	20-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	18-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	10,8-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 9: SZR GROUP İNŞAAT: 0542 307 96 05**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Alarko Göl Malikaneleri içerisinde yer alan 568m<sup>2</sup> alanlı Magnifico tipinde 8+2 odalı içi lüks yapılı ve eşyalı 2600 m<sup>2</sup> bahçesi olan havuzlu %10 pazarlık payı olduğu düşünülen villanın emlakçısı ile yapılan görüşmede aylık 7.500,-\$ bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin iç dizaynının lüks yapılmış olması ve eşyalı kiralık olması sebebiyle %55 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	568 m <sup>2</sup>	38,56-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ</b>	568 m <sup>2</sup>	34,71-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	568 m <sup>2</sup>	15,62-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 10: REMAX DELTA GAYRİMENKUL: 0534 624 77 35**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan 420 m<sup>2</sup> alanlı, 7+1 odalı 2 yaşında içi lüks yapılı olan havuzlu, %10 pazarlık payı olduğu düşünülen villanın emlakçısı ile yapılan görüşmede aylık 4000,-\$ bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin iç dizaynının lüks yapılmış olması sebebiyle %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

\*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 2,9209-TL

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	420 m <sup>2</sup>	27,81-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ</b>	420 m <sup>2</sup>	25,03-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	420 m <sup>2</sup>	12,51-TL/m <sup>2</sup>

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve yakın konumda yer alan benzer niteliğe sahip satışa/kiraya sunulmuş villa emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin değerlerine etki eden olumlu/olumsuz özellikleri irdelenmiş ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

**5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler**

**Olumlu Etkenler:**

- Göl manzaralı olmaları,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda köşe parsel olması,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,

**Olumsuz etken:**

- Taşınmazların inşaat seviyelerinin ~%70 olarak satışa sunulması,

**5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Villa" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

##### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın

pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yaklaşık 3000, 4000 m<sup>2</sup> arsa alanı içerisinde yapılmış olan imalat eksikliği bulunmayan, bakımlı villaların m<sup>2</sup> birim değerinin 5.000.-TL ile 10.000.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. İç mekan dekorasyonu yapılmamış villaların ise m<sup>2</sup> birim değerlerinin 2.300.-TL ile 3.000.-TL arasında değiştiği belirlenmiştir. ektedir.

Taşınmazlar ile ilgili bölgede yapılan incelemelerde; üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede konumlanmaları, kentin ulaşım akslarına yakın konumda olmaları, arsa büyüklükleri, arz ve talep durumları göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü, iç mekan özellikleri dikkate alınarak takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B.B. No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
4	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	2800	1.450.400,00 TL
6	Villa(Lina)	Bodrum+Zemin+1	604,00	2850	1.721.400,00 TL
8	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	4900	2.783.200,00 TL
33	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	2900	1.502.200,00 TL
44	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	2600	1.721.200,00 TL
45	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	2500	1.655.000,00 TL
49	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	2600	1.721.200,00 TL
53	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	2700	1.787.400,00 TL
55	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	2400	1.588.800,00 TL
57	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	2450	1.621.900,00 TL
59	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	2700	1.533.600,00 TL
60	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	2900	1.502.200,00 TL
				<b>TOPLAM</b>	<b>20.588.500,00 TL</b>

Taşınmazların Toplam KDV Hariç Satış Değeri 20.588.500,-TL~20.589.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve bölgede yer alan sitelerde konumlu lüks tasarlanmış villaların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu inşaatı bitmiş villanın aylık kira bedelinin 20,-TL/m<sup>2</sup>, natamam villaların ise aylık kira bedelinin 13,-TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede bulunan benzer özelliklerdeki villalar için brüt kira çarpanı 15 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.



B.B. No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (YIL)	Piyasa Değeri (TL)
4	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	13	6.734,00 TL	80.808,00 TL	15	1.212.120,00 TL
6	Villa(Lina)	Bodrum+Zemin+1	604,00	13	7.852,00 TL	94.224,00 TL	15	1.413.360,00 TL
8	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	20	11.360,00 TL	136.320,00 TL	15	2.044.800,00 TL
33	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	13	6.734,00 TL	80.808,00 TL	15	1.212.120,00 TL
44	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	13	8.606,00 TL	103.272,00 TL	15	1.549.080,00 TL
45	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	13	8.606,00 TL	103.272,00 TL	15	1.549.080,00 TL
49	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	13	8.606,00 TL	103.272,00 TL	15	1.549.080,00 TL
53	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	13	8.606,00 TL	103.272,00 TL	15	1.549.080,00 TL
55	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	13	8.606,00 TL	103.272,00 TL	15	1.549.080,00 TL
57	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	13	8.606,00 TL	103.272,00 TL	15	1.549.080,00 TL
59	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	13	7.384,00 TL	88.608,00 TL	15	1.329.120,00 TL
60	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	13	6.734,00 TL	80.808,00 TL	15	1.212.120,00 TL
				<b>TOPLAM</b>	<b>98.434,00 TL</b>	<b>1.181.208,00 TL</b>		<b>17.718.120,00 TL</b>

olmak üzere toplam KDV Hariç satış değeri 17.718.120,-TL~17.718.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### 5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan villaların kira bedelleri incelenmiş emsallerle benzer özelliklerdeki ve iç dizaynı yapılmış 8 bağımsız bölüm nolu villanın aylık birim kira bedelinin 20.00,-TL/m<sup>2</sup> ve iç dizaynı yapılmamış diğer villaların aylık birim kira bedelinin de 13.00,-TL/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır.

B.B. No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)
4	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518.00	13	6,734.00 TL
6	Villa(Lina)	Bodrum+Zemin+1	604.00	13	7,852.00 TL
8	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568.00	20	11,360.00 TL
33	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518.00	13	6,734.00 TL
44	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	13	8,606.00 TL
45	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	13	8,606.00 TL
49	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	13	8,606.00 TL
53	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	13	8,606.00 TL
55	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	13	8,606.00 TL
57	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	13	8,606.00 TL
59	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568.00	13	7,384.00 TL
60	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518.00	13	6,734.00 TL
				<b>TOPLAM</b>	<b>98,434.00 TL</b>

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;  
98.434,-TL (DOKSANSEKİZBİNDÖRTYÜZOTUZDÖRTTÜRKLİRASI)  
KDV Dahil toplam aylık kira değeri;  
116.152,-TL (YÜZONALTIBİNYÜZELLİKİTÜRKLİRASI)

#### 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemede maliyet analizi yöntemi kullanılmamıştır.

#### **5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemede geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

#### **5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

#### **5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyetli 12 adet Villa nitelikli bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

#### **5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

#### **5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **6.1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>20.589.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>17.718.000,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>	<b>19.153.500,-TL~ 19.154.000,-TL</b>

#### **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

**6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

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

Konu gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, proje ile uyumlu olmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina"olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Eskice Mahallesi, 106 ada, 18 parselde kayıtlı 12 adet Villanın nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak taşınmazların toplam;

**KDV Haric Piyasa Değerinin;**

**19.154.000,-TL (ONDOKUZMİLYONYÜZELLİDÖRTBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**22.601.720,-TL (YİRMİKİMİLYONALTIYÜZBİRBİNYEDİYÜZYİRMİTÜRLİRASI)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 2.9157,-TL, 1 EURO: 3.2006,-TL - Satış; 1 USD: 2.9209,-TL, 1 EURO: 3.2063,-TL

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;

B.B. No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değeri (TL)
4	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	388.500,00 TL
6	Villa(Lina)	Bodrum+Zemin+1	604,00	453.000,00 TL
8	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	426.000,00 TL
33	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	388.500,00 TL
44	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	496.500,00 TL
45	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	496.500,00 TL
49	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	496.500,00 TL
53	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	496.500,00 TL
55	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	496.500,00 TL
57	Villa(Adella)	Zemin+1	662,00	496.500,00 TL
59	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	426.000,00 TL
60	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	518,00	388.500,00 TL
				<b>5.449.500,00 TL</b>



Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimlik Merkezi Bulvarı: 7-8 No: 329-698 - Serik - KONYA Tel: (3332) 248 39 01 - Fax: (3332) 248 39 02 Tic. Sic. No: 280 70 15 Mersis No: 070 00 00 0000 0000 0000 0000 0000 0000 WWW.AARTIBIR.COM.tr - T.C. Sic. No: 44557</small>