



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL

(9 Adet Villa)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-ALARKO GYO-1

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 1
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 18 parselde "Villa" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 9 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2016 / 2016-ALARKOGYO-1
SAHİBİ	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	14.11.2016 tarihinde, saat 12:06 ile 13:27 saatleri aralığında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu tüm taşınmazların tapu Kayıtları üzerinde aşağıdaki şerh ve beyan kayıtları bulunmaktadır. Beyan: Yönetim Planı: 31/10/2005 Şerh: * 1 YTL bedel karşılığında kira şerhi (18.04.2008 tarih, 10498 yev). Not : 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.
İMAR DURUMU	Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. * Konu taşınmazların yer aldığı 106 ada 18 nolu parsel; "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl İmar Planında Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafe Koruma Alanında kalmakta olup, ayrıık nizam, 2 kat E: 0,10 'Konut Alanı" imar koşulları"na sahiptir. Ancak taşınmazı da kapsayan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı İstanbul 8.İdare Mahkemesinin 2013/551 Karar no.lu kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay'a başvurulduğu öğrenilmiştir. Temyiz süreci rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir. Taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetli olması nedeniyle mevcut süreçten etkilenmedikleri kanaatine varılmıştır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:17.215.000,-TL (ONYEDİMİLYONİKİYÜZONBEŞBİNTÜRKLİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 93.472,-TL (DOKSANÜÇBİNDÖRTYÜZYETMİŞKİTÜRKLİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ : 1.121.664,-TL (BİRİMİLYONYÜZYİRMİBİRBİNALTIYÜZALTMİŞDÖRTTÜRKLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13-14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	14-...-22
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler	22-23
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	24
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	24
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	25-...-28
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	28
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28-29-30
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	30
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	30
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	31
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	31
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	31
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	31
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	32
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	32
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	32-33
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	33
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	33-34
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	34
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	34



5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	34
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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	35
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	36
7 - SONUÇ	36-37

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 2016-ALARKOGYO-1 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

09.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** 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 H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 09.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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 Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi: Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Ortaköy Mahallesi, Muallim Naci Caddesi No:69, Beşiktaş /İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 18 parselde "Villa" vasfıyla kayıtlı ve mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 9 adet taşınmazın 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 ili, Büyükçekmece ilçesi, 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 ayırma 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 değillerdir. 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. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'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 peneplen 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; Kızılcık, 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 nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, 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 değer 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 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 65'i (9.527332) Avrupa Yakası; % 35'i de (5.130.102) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu 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 km²'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



büyükölçe 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 km²'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 safiye merkezlerinden biri olma özelliğinin yanı sıra tarihin bıraktığı mirasa sahip çıkan yaklaşımıyla geçmişten geleceğe köprü özelliği taşıyan; şehircilik açısından bakıldığında yerleşim, imar, altyapı, çevre sorunlarını şehircilik donanımı ile çözmüş, gelişen çehresiyle bir dünya kenti olmaya aday bir ilçedir. 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarşinan, Kumburgaz, Celaliye Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınarstepe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür. Ekonomik yapı olarak Büyükçekmece ticaret, endüstri ve eğitim sektörlerinde önemli oluşumları bünyesinde toplamış, kendini 21. yy. 'a hazırlamış, çağdaşlaşmanın sınırsız olacağı düşüncesi ile de tüm yeniliklere ve gelişmelere açık bir ilçedir. Büyükçekmece, modernleşme öncesinde tarım ve balıkçılığa dayalı bir ekonomik yapıya sahipken; son 20 yıl itibariyle özellikle turizm, sanayi, eğitim alanlarında önemli oluşumları bünyesinde toplaması nedeniyle ekonomik yönden gelişim ve canlılık kazanmıştır. Büyükçekmece'de kurulan dünyanın 17'nci, Avrupa'nın 4'üncü büyük TV kulesi, Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi, Türkiye'nin ve İstanbul'un en büyük kültür kompleksi olma özelliğine sahip Atatürk Kültür Merkezi (AKM) , 20.000 kapasiteli stadyumu , 5 yıldızlı otelleri, sanayi ve ticaret kuruluşları ile bölgenin ekonomik yapısına önemli katkılar sağlamıştır. Büyükçekmece, modern şehircilik anlayışıyla yapılandırılmış sahil şeridi, Marmara denizi kıyısındaki güzide kumsalları, gölü ve doğal yaşamın korunduğu alanlarıyla, kültür ve sanat festivalleri, ulusal ve uluslar arası fuarlara ev sahipliği yapmasıyla, restorasyon ve bakım çalışmaları neticesinde ışığı artan tarihi eserleri ile, tüm Türkiye'yi kucaklayan yöre evleri ve yöresel tatlılarıyla İstanbul'un gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Özellikle civar ilçelerdeki ziyaretçiler başta olmak üzere, günlük gezi ve etkinlikler için tercih edilen bölgeler arasında hızla yükselmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Büyükçekmece ilçesinin Toplam Nüfusu 231.064 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.

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 : 239.466,22 m²
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
44	Villa	3807/239466	20384	1	44
45	Villa	3487/239466	20384	1	45
49	Villa	3953/239466	20384	1	49
55	Villa	3050/239466	20384	1	55
57	Villa	3621/239466	20384	1	57
59	Villa	3038/239466	20384	1	59

(*) : Sadece 8 no.lu bağımsız bölüm (bb) "Kat Mülkiyetli" olup, 12.09.2013 tarih, 20316 yevmiye malike satılmıştır. Diğer bblar için kat irtifak 31.10.2005 tarih, 20384 yev. ile tesis edilmiştir.

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

14.11.2016 tarihinde, saat 12:06 ile 13:27 saatleri aralığında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu tüm taşınmazların tapu Kayıtları üzerinde aşağıdaki şerh ve beyan kayıtları bulunmaktadır.

Beyan: Yönetim Planı: 31/10/2005

Şerh: * 1 YTL bedel karşılığında kira şerhi (18.04.2008 tarih, 10498 yev).

Not: Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda taşınmazlar üzerindeki şerihn Bedaş'a ait olup, rutin bir uygulama olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın alım satımına veya aynı hak tesis ettirilmesine herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

* İlgili şerh BEDAŞ'ın 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.)

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 9 adet "Villa" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. 8 bb no.lu villa kat mülkiyetli olup, diğerleri kat irtifaklı olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibariyle konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ¹⁾	2014 ¹⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 804 148	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,2

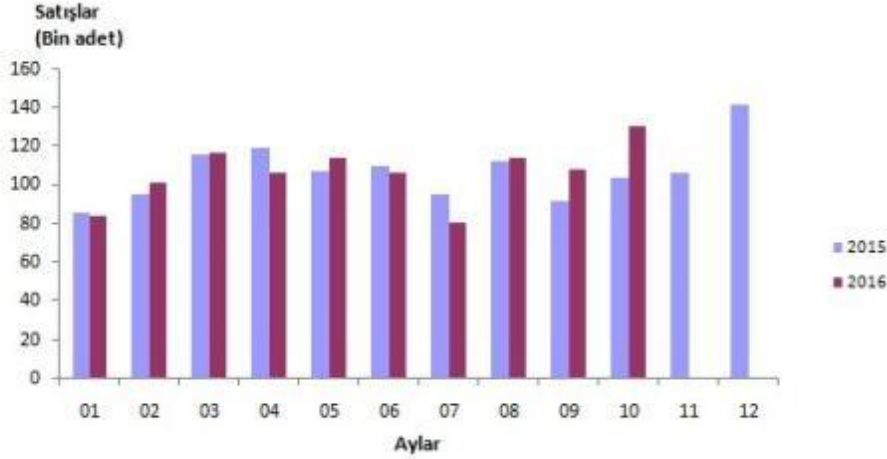
¹⁾ Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



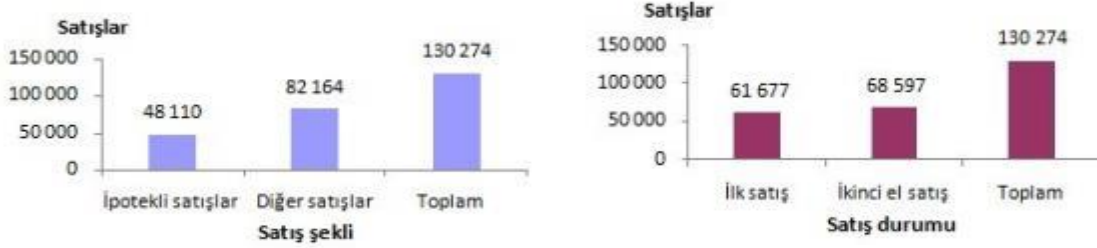
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

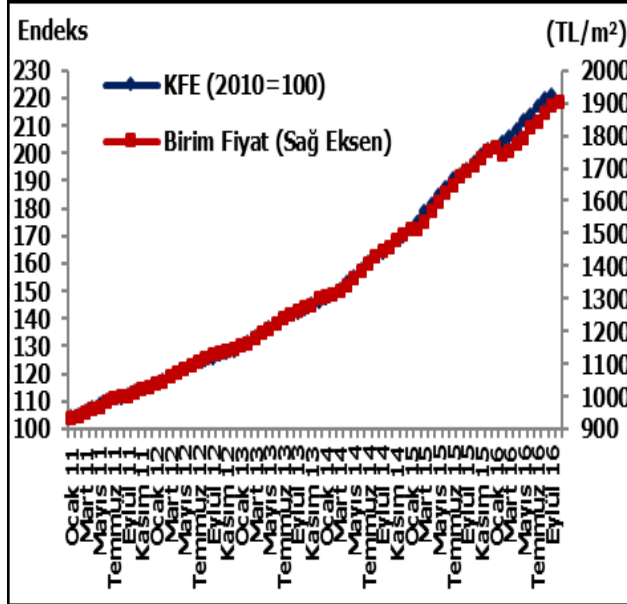
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

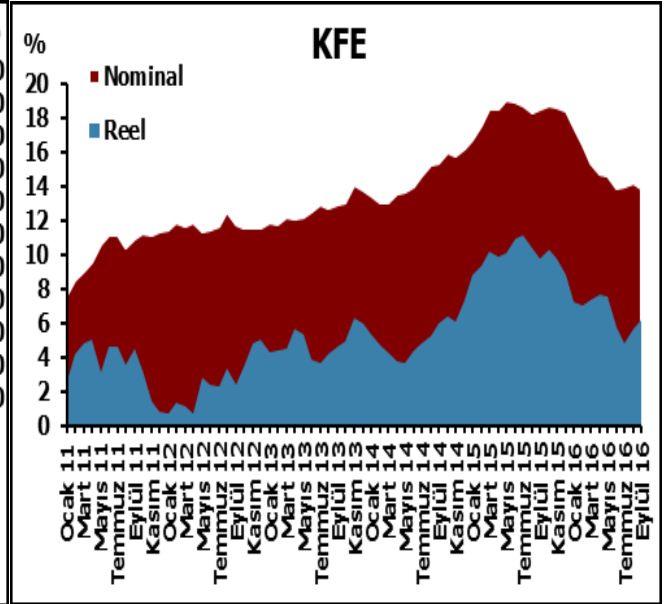
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



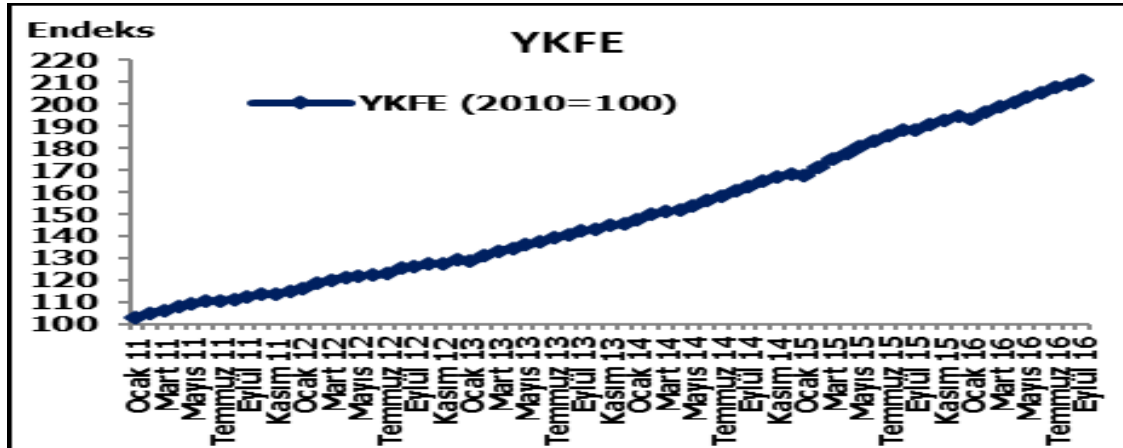
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



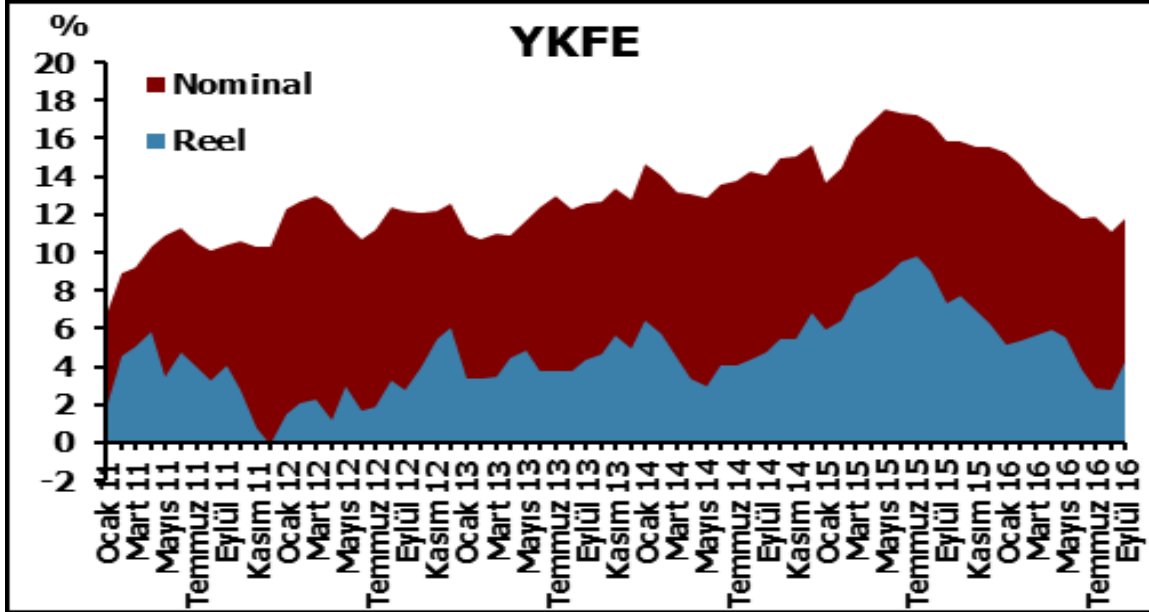
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



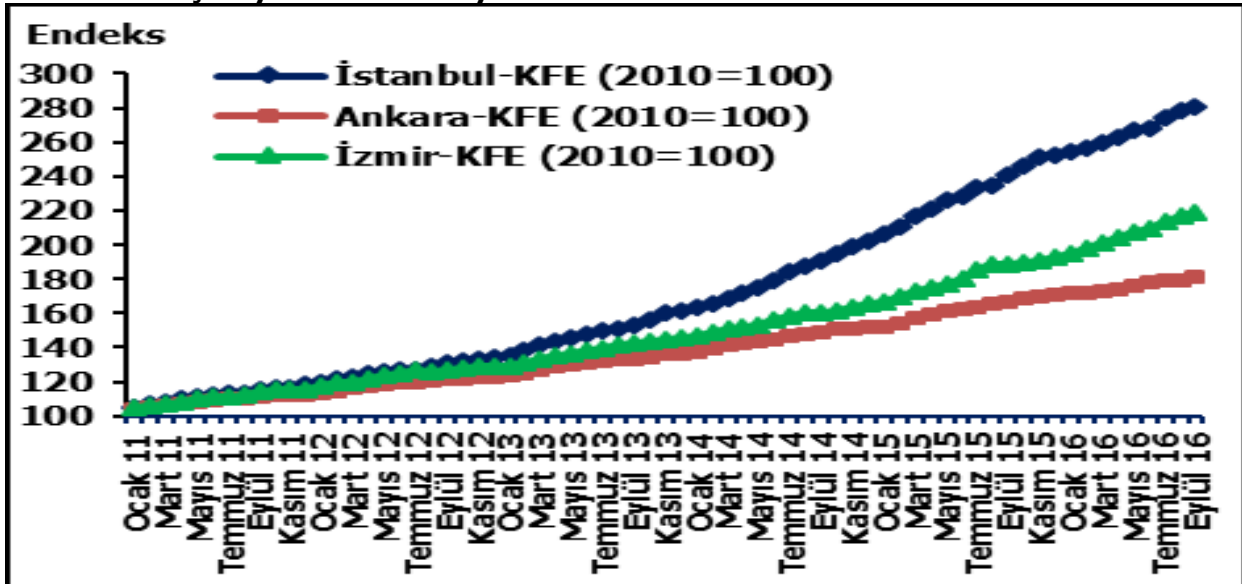
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

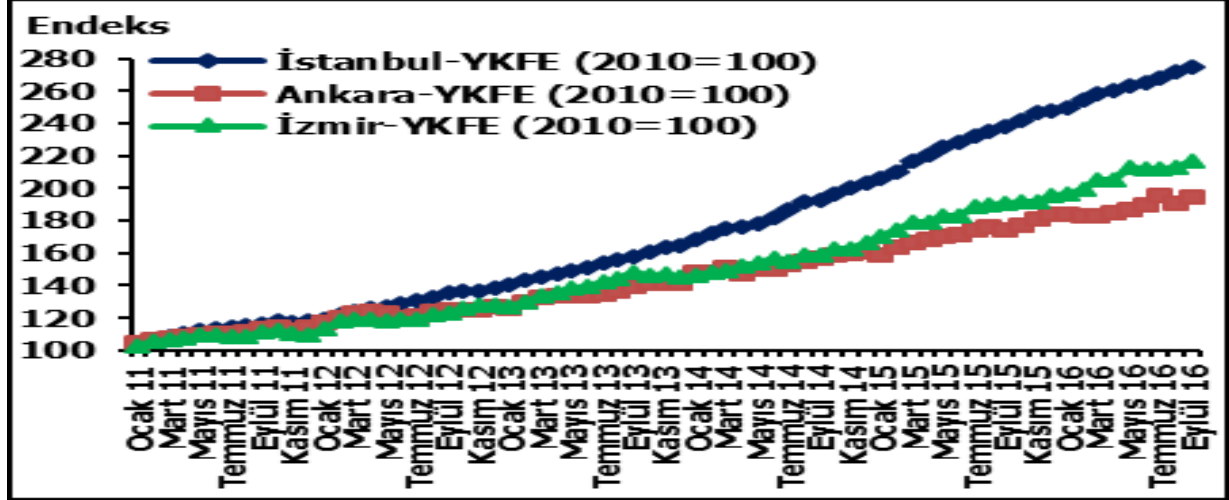
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



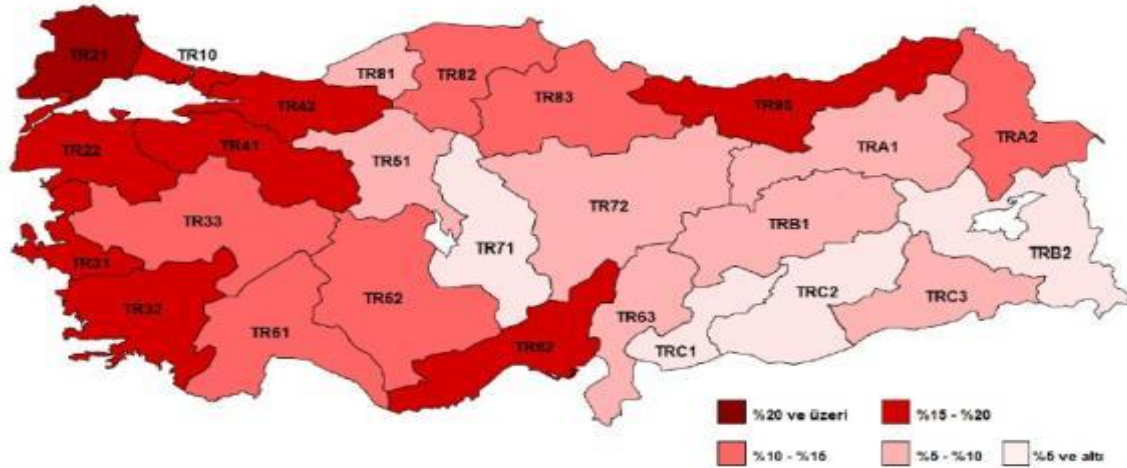
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

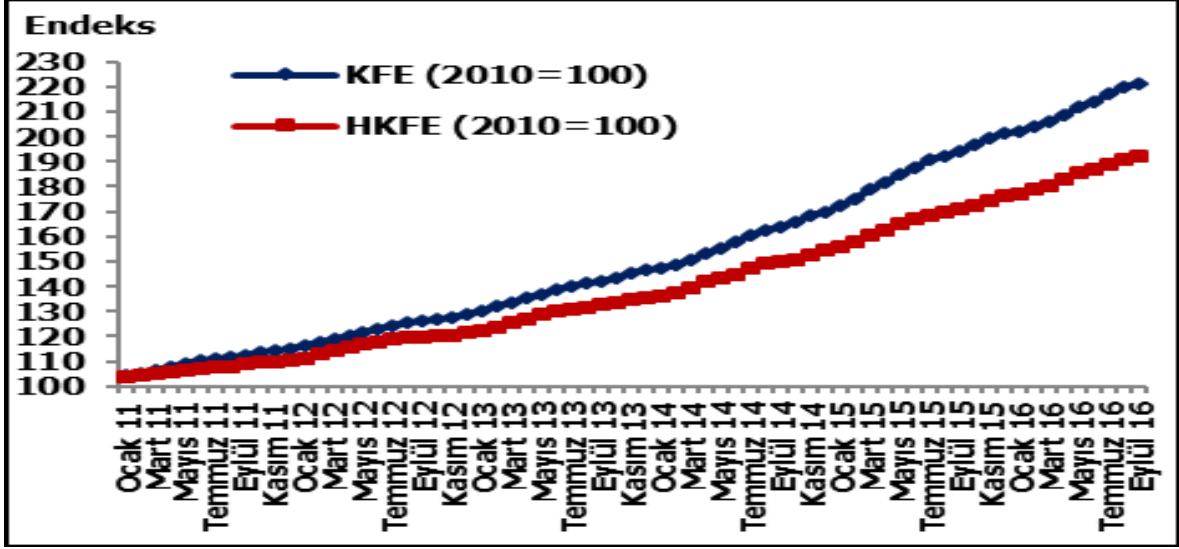


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

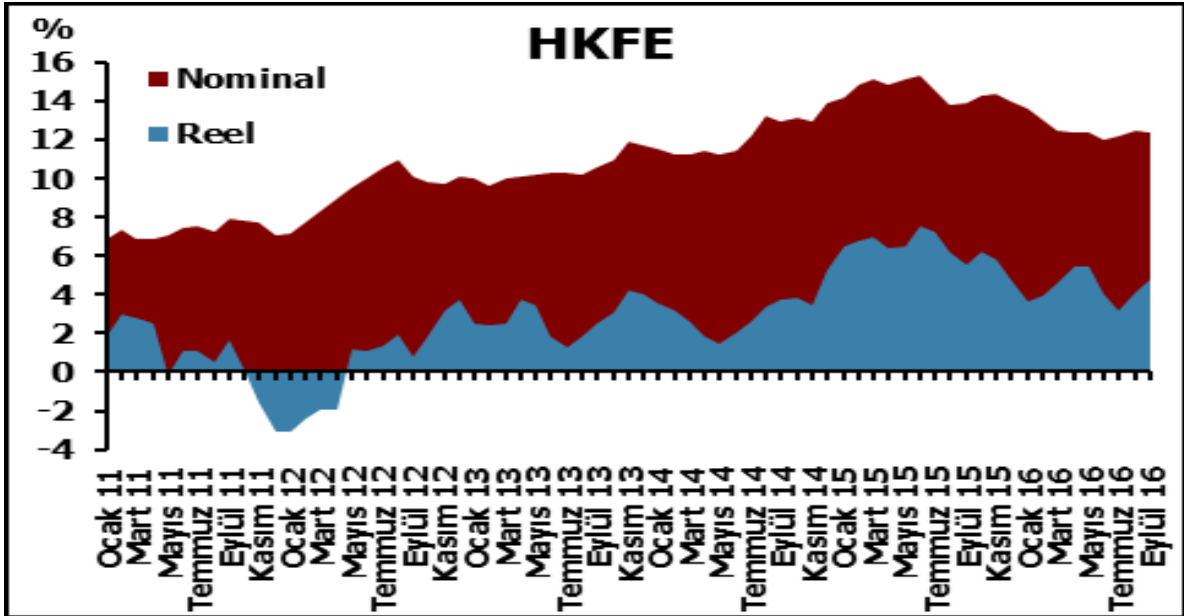
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilir özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



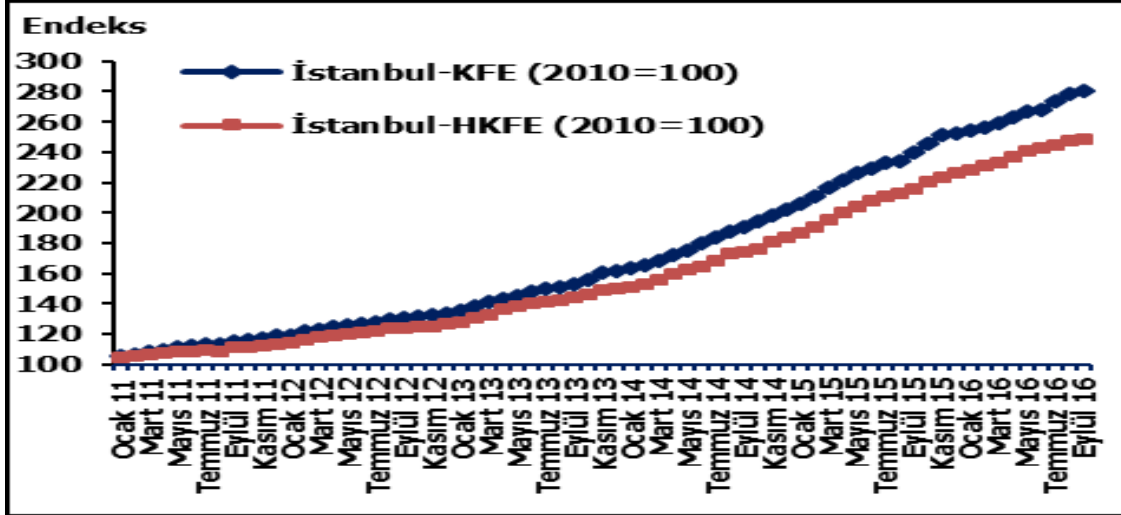
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



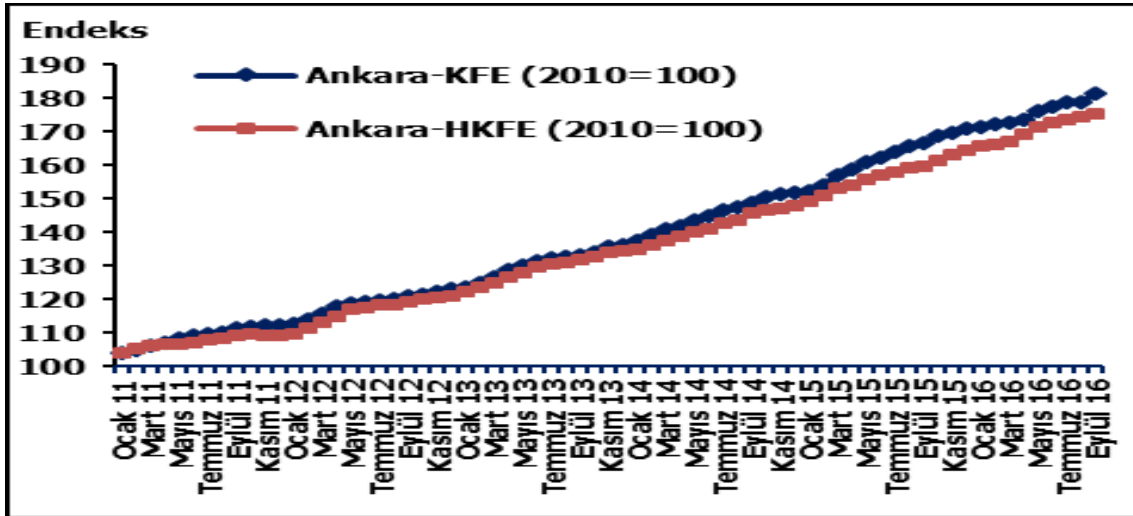
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

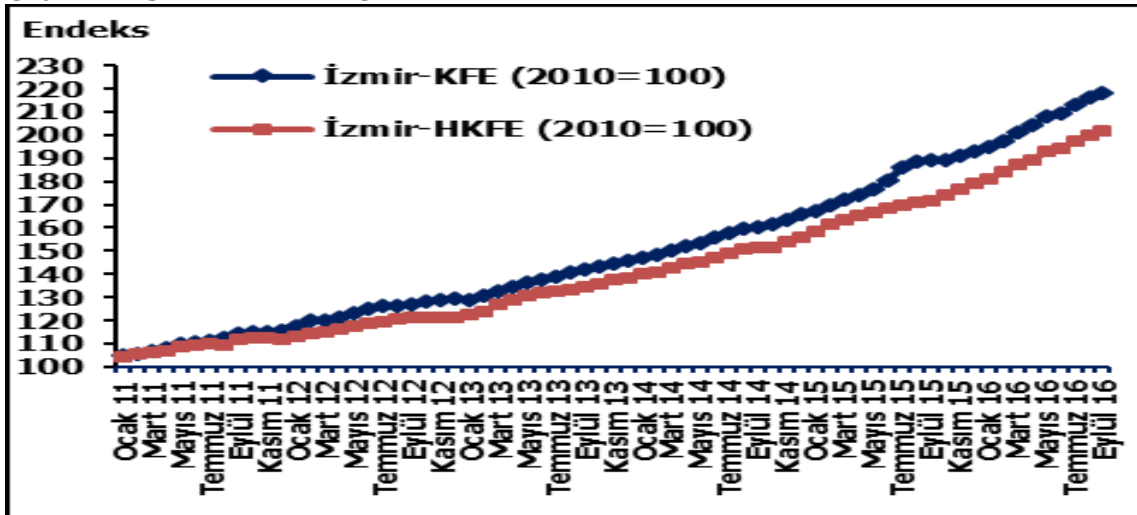
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE



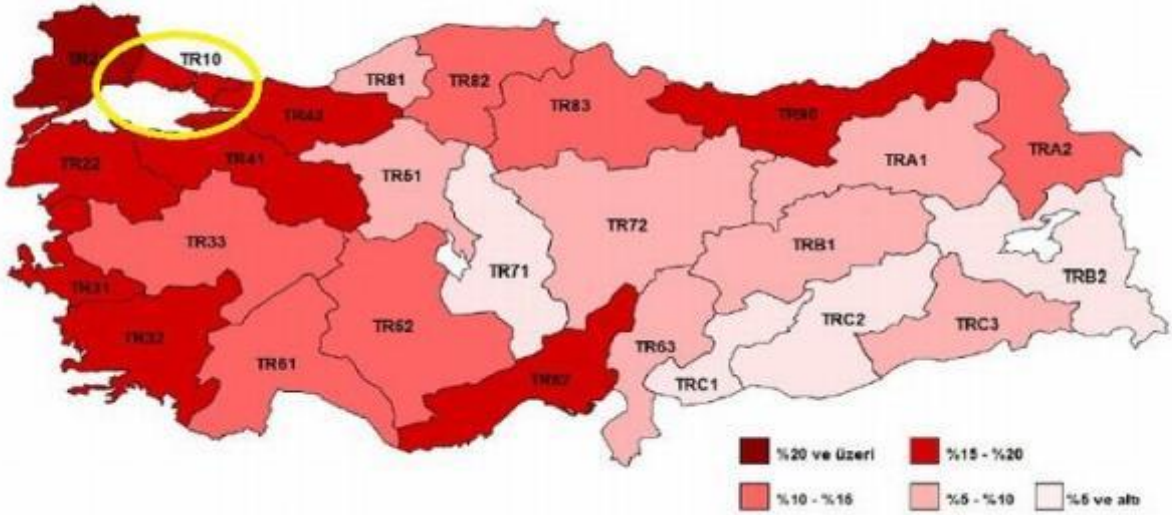
Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



Kaynak :

<http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7/KFE-KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE8c36f435-ef59-47e6-af02-9f20b9e613e7>

3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

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

* Konu taşınmazların yer aldığı 106 ada 18 nolu parsel; "13.06.2003 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl İmar Planında Büyükçekmece Gölü Su Havzası Orta Mesafe Koruma Alanında kalmakta olup, ayırık nizam, 2 kat E: 0,10 'Konut Alanı" imar koşulları"na sahiptir. Ancak taşınmazı da kapsayan 14.08.1998 tarih ve 688 sayılı Encümen Kararı İstanbul 8.İdare Mahkemesinin 2013/551 Karar no.lu kararı ile iptal edilmiş olup, Belediye tarafından temyiz istemiyle Danıştay'a başvurulduğu öğrenilmiştir. Temyiz süreci rapor tarihi itibarıyla 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 ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlar ile ilgili aşağıdaki tabloda verilen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri incelenmiştir.

RUHSAT TARİHİ	NUMARASI	AÇIKLAMA
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)
İSKAN TARİHİ	NUMARASI	AÇIKLAMA
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 mimari projelerine ve ruhsatlarına uygun olarak inşa edildikleri görülmüş olup, Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan dosya incelemelerinde; 3194 S. İmar Kanununun 32 ve 42. maddeleriyle ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

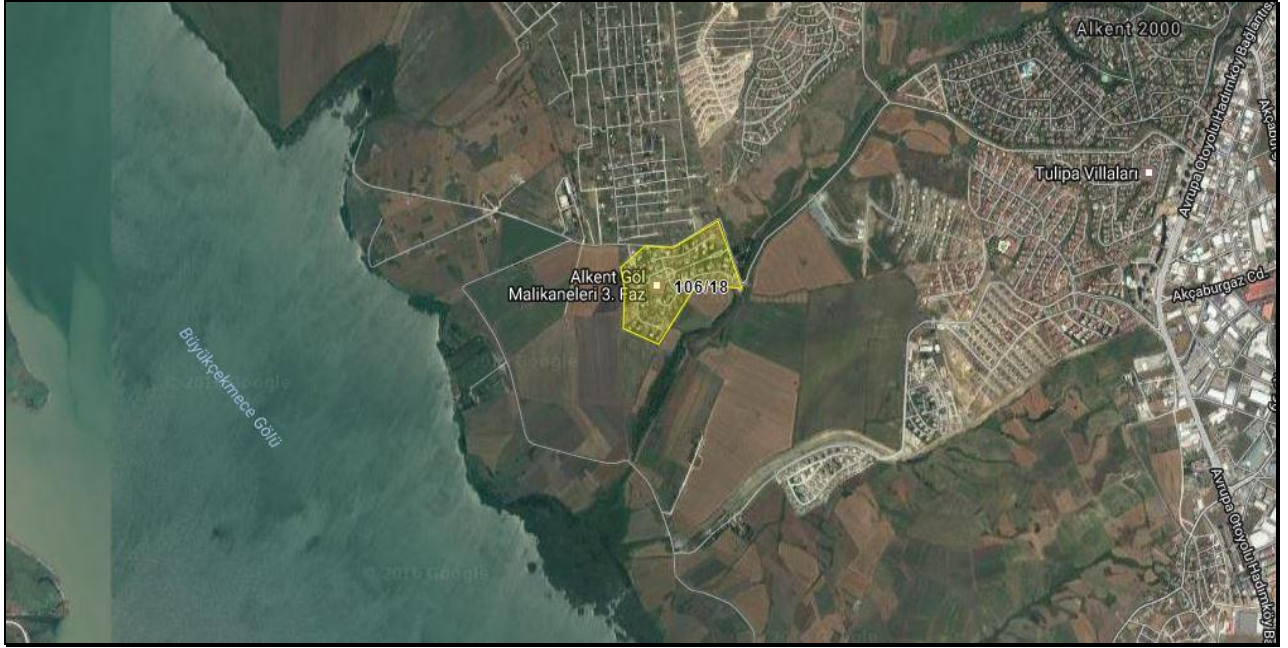
Delta Dekorasyon İnşaat Mimarlık Ltd Şti.
Rasimpaşa Mah Recaizade Sok No 21 K 4 , Kadıköy/İstanbul
Tel:0 216 4140163

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

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.069645 K – 28.587401 D

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Alkent 2000 mahallesi, Eski Eskice Çiftliği mevki, Alkent 2000 Göl Malikaneleri'nde yer alan 4, 6, 8, 44, 45, 49, 55, 57 ve 59 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 restaurantların yer seçtiği görülmüştür. Taşınmazların bölgedeki önemli merkezlere mesafeleri aşağıdadır;

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

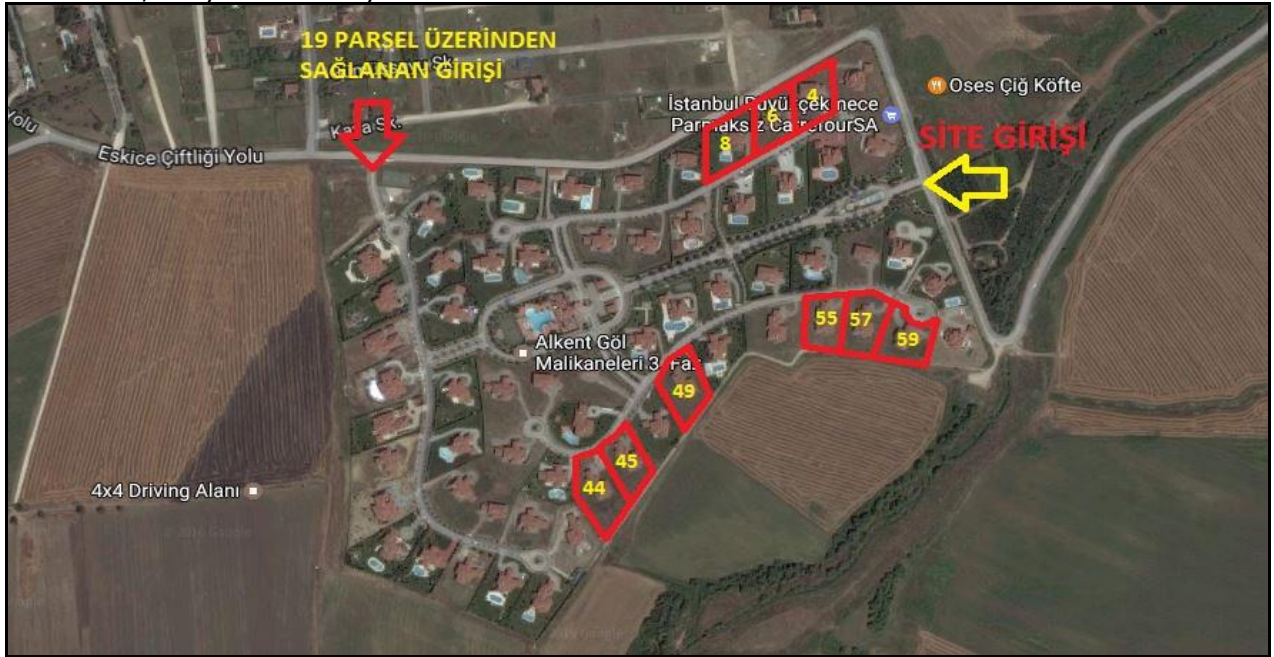
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 239.466,22 m² alanlı 18 parsel üzerinde kayıtlı "Villa Tipi Konut ve Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. 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 villa yanında, sosyal ve sportif birimlerden oluşan Göl Malikâneleri bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu sitede; bağımsız bölümler ayrı nizamda, birbirinden bağımsız olarak, betonarme yapı tarzında, 4-A yapı sınıfında, bodrum + zemin veya bodrum + zemin + 1 normal kat şeklinde projelendirilip inşa edilmiştir.

Siteye, 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:

Bağımsız Bölümlerin Özellikleri :

4. no.lu Villa (Tampa Tipi): Bodrum + zemin + normal kattan oluşmaktadır. İncelenen projesine göre;

- Bodrum katta teknik oda (kazan), hizmetli suiti (yatak odası, açık mutfak, oturma odası ve banyo), depolar, sığınak (banyo ve açık mutfak) ve çamaşırılık bölümleri bulunmakta ve brüt ~194,50m² alanlıdır.
- Zemin kat; salon, yemek odası, oturma odası, şömine, misafir wcsi, misafir odası (banyo), mutfak, 2 araçlık üzeri örtülü otopark ve teras bölümlerinden oluşmakta ve brüt ~194,50m² alanlıdır.
- Normal kat; ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo bölümlerinden oluşma ve brüt ~129,00m² alanlıdır.

Projesinde ve fiilen yaklaşık brüt kullanım alanı toplam 518 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık **inşaat tamamlanma oranının % 70 düzeyinde** olduğu görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.001 m²'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

6. no.lu Villa (Lina Tipi): Bodrum + zemin + 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 ve brüt ~276,00m² 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 ve brüt ~253,00m² alanlıdır.
- Normal kat; ebeveyn yatak odası (soyunma odası), ebeveyn banyosu ve balkon bölümlerinden oluşmakta ve brüt ~75,00m² alanlıdır.

Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~604 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede 6 no.lu villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık **inşaat tamamlanma oranının % 70 düzeyinde olduğu** görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.259 m²'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

8. no.lu Villa (Magnifico Tipi): Bodrum + zemin + 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 çamaşırlık bölümlerinden oluşmakta ve brüt ~210,00m² 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 ve brüt ~219,00m² 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 ve brüt ~139,00m² 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 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın dekorasyonunun yapıldığı görülmüştür. 8 no'lu bağımsız bölümün hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.540 m²'dir. Bahçe düzenlemeleri yapılmamış olup, açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

44. no.lu Villa (Adella Tipi): Bodrum + 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 çamaşırlık bölümlerinden oluşmakta ve brüt ~331,00m² 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 ve brüt ~331,00m² alanlıdır.

Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık **inşaat tamamlanma oranının % 70 düzeyinde olduğu** görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.807 m²'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

45. no.lu Villa (Adella Tipi): Bodrum + 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 ve brüt ~331,00m² 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 ve brüt ~331,00m² alanlıdır.

Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık **inşaat tamamlanma oranının % 70 düzeyinde olduğu** görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.487 m²'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

49. no.lu Villa (Adella Tipi): Bodrum + 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 ve brüt ~331,00m² 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 ve brüt ~331,00m² alanlıdır.

Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık **inşaat tamamlanma oranının % 70 düzeyinde olduğu** görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.953 m²'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

55. no.lu Villa (Adella Tipi): Bodrum + 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 ve brüt ~331,00m² 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 ve brüt ~331,00m² alanlıdır.

Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık **inşaat tamamlanma oranının % 70 düzeyinde olduğu** görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.050 m²'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

57. no.lu Villa (Adella Tipi): Bodrum + 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 ve brüt ~331,00m² 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 ve brüt ~331,00m² alanlıdır.

Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~662 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık **inşaat tamamlanma oranının % 70 düzeyinde olduğu** görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.621 m²'dir. Bahçe düzenlemesinin kısmen yapıldığı ve havuzun yapılmadığı görülmüştür.

59. no.lu Villa (Magnifico Tipi): Bodrum + zemin + 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 çamaşırlık bölümlerinden oluşmakta ve brüt ~210,00m² 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 ve brüt ~219,00m² alanlıdır.
- Normal kat; ebeveyn yatak odası, (soyunma odası), ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, 2 adet banyo ve balkonlar bölümlerinden oluşmakta ve brüt ~139,00m² alanlıdır.

Projesinde ve fiilen toplam brüt kullanım alanı ~568,00 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede villanın iç mekanın henüz dekorasyonunun yapılmadığı, yaklaşık **inşaat tamamlanma oranının % 70 düzeyinde olduğu** görülmüştür. Hissesine düşen arsanın büyüklüğü 3.038 m²'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

SATILIK EMSALLER:

EMSAL 1: SATILIK - DÜNYA EMLAK (İBRAHİM TOTİ): 0532 236 74 67

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Tampa tipinde inşa edilen 518m² alanlı iç dizaynı lüks yapılmış, 3300m² arsa alanına sahip olan villaya 1.790.000,- \$ istenilmektedir. Emsal 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 3,4586-TL

SATIŞ ARZ DEĞERİ	518 m ²	11.951,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	518 m ²	9.561,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	518 m ²	8.127,-TL/m ²

EMSAL 2: SATILIK - SONGÜL GAYRİMENKUL : 0532 631 20 41

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Lina tipinde inşa edilen 604m² alanlı iç dizaynı yapılmış 2815m² arsa alanına sahip olan villaya 3.500.000,-€ 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 %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

*1 Euro rapor tarihi itibarıyla 3,6699-TL

SATIŞ ARZ DEĞERİ	604 m ²	21.266,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	604 m ²	15.949,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	604 m ²	7.974,-TL/m ²

**EMSAL 3: SATILIK - HUZUR EMLAK: 0532 524 52 35**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Tapma tipinde inşa edilen 518m² alanlı iç dizaynı yapılmamış 5 bağımsız bölüm no.lu villaya 1.000.000,- \$ istenilmektedir. %20 pazarlık sonrası alıcı bulabileceği düşünülmektedir.

*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,4586-TL

SATIŞA ARZ DEĞERİ	518 m ²	6.676,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	518 m ²	5.341,-TL/m ²

EMSAL 4: SATILIK - SAHİBİ(KADRİ BEROĞLU): 0535 968 06 18

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Alkent Göl Malikaneleri sitesinde Lina tipinde inşa edilen 604m² alanlı iç dizaynı lüks yapılmış, 3780m² arsa alanına sahip olan villaya 1.850.000,- \$ istenilmektedir. Emsal 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 3,4586-TL

SATIŞA ARZ DEĞERİ	604 m ²	10.593,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	604 m ²	8.474,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	604 m ²	7.203,-TL/m ²

EMSAL 5: SATILIK - UMMAN GAYRİMENKUL: 0542 654 43 06

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gün Işığı Konakları içerisinde 3500 m² arsa payı olan 6+2 oda şeklinde inşa edilen 651m² alanlı iç dizaynı yapılmamış villaya 720.000,00 \$ istenilmektedir. %10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,4586-TL

SATIŞA ARZ DEĞERİ	651 m ²	3.825,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	651 m ²	3.443,-TL/m ²

EMSAL 6: SATILIK - KELEŞOĞLU İNŞAAT: 0530 555 62 94

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu çevrede, Pelikan Hill Konakları içerisinde Fontana tipinde olan 5+1 oda şeklinde inşa edilen 648m² alanlı iç dizaynı yapılmamış villaya 950.000,00 \$ istenilmektedir. %10 pazarlık payı sonrası satılabileceği düşünülmektedir.

*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,4586-TL

SATIŞA ARZ DEĞERİ	648 m ²	5.070,-TL/m ²
PAZARLIKLI SATIŞ DEĞERİ	648 m ²	4.563,-TL/m ²

KİRALIK EMSALLER**EMSAL 7: KİRALIK – ALKENT EMLAK: 0533 633 98 72**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Göl Mahal Evleri içerisinde yer alan 654 m² alanlı 6+1 odalı içi lüks yapılmış olan havuzlu, %10 pazarlık payı olduğu düşünülen villanın emlakçısı ile yapılan görüşmede aylık 13.500,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin iç dizaynının lüks yapılmış olması sebebiyle %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	654 m ²	20,64 TL/m ² /ay
PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ	654 m ²	18,57 TL/m ² /ay
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ	654 m ²	14,86 TL/m ² /ay

EMSAL 8: KİRALIK - CENTURY 21 CAPITAL TOWER: 0532 111 63 63

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Gölmahal Evleri içerisinde yer alan 500m² alanlı 5+1 odalı 3 yaşında içi lüks yapılı 850 m² 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 %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	500 m ²	20,- TL/m ² /ay
PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ	500 m ²	18,- TL/m ² /ay
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ	500 m ²	14,4 TL/m ² /ay

EMSAL 9: KİRALIK - COLDWELL: 0532 574 77 45

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Gölmahal Evleri içerisinde yer alan 587m² alanlı 5+1 odalı 3 yaşında içi lüks yapılı olan havuzlu, %10 pazarlık payı olduğu düşünülen villanın emlakçısı ile yapılan görüşmede 4.500,-\$ bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin iç dizaynının lüks yapılmış olması sebebiyle %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,4586-TL

BİRİM KİRA DEĞERİ	587 m ²	26,51 TL/m ² /ay
PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ	587 m ²	23,86 TL/m ² /ay
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ	587 m ²	19,09 TL/m ² /ay

EMSAL 10: KİRALIK - REMAX DELTA GAYRİMENKUL: 0532 572 88 95

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Toskana Vadisinde yer alan 704 m² alanlı, 7+2 odalı 4 yaşında içi lüks yapılı olan havuzlu, %10 pazarlık payı olduğu düşünülen villanın emlakçısı ile yapılan görüşmede aylık 4.500,-\$ bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin iç dizaynının lüks yapılmış olması sebebiyle %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

*1 Dolar rapor tarihi itibarıyla 3,4586-TL

BİRİM KİRA DEĞERİ	420 m ²	22,11 TL/m ² /ay
PAZARLIKLI KİRA DEĞERİ	420 m ²	19,90 TL/m ² /ay
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ	420 m ²	15,92 TL/m ² /ay

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,
- 8 no.lu bb'ün kat mülkiyetli olması,

Olumsuz etken:

- Taşınmazların inşaat seviyelerinin ~%70 olarak satışa sunulması,
- 8 no.lu bb hariç, yapı kullanım izin belgelerinin olmaması nedeniyle kat mülkiyetine geçilmemiş olması,

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 düşünülerek 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. Yaklaşımında 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 m² arsa alanı içerisinde yapılmış olan imalat eksikliği bulunmayan, bakımlı villaların m² birim değerinin 5.000.-TL ile 10.000.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. İç mekan dekorasyonu yapılmamış villaların ise m² birim değerlerinin 2.500.-TL ile 3.500.-TL arasında değiştiği belirlenmiştir.

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 ²	Birim Değeri (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
4	Villa (Tampa)	Bodrum+Zemin+1	508,00	3.100	1.574.800	1.575.000
6	Villa (Lina)	Bodrum+Zemin+1	604,00	3.150	1.902.600	1.903.000
8	Villa (Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	5.500	3.124.000	3.124.000
44	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	2.900	1.919.800	1.920.000
45	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	2.800	1.853.600	1.854.000
49	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	2.900	1.919.800	1.920.000
55	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	2.700	1.787.400	1.786.000
57	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	2.750	1.820.500	1.820.000
59	Villa (Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	3.000	1.704.000	1.704.000
				TOPLAM	17.606.500	17.606.000

Taşınmazların Toplam KDV Hariç Satış Değeri **17.606.500,-TL**, ~**17.606.000,-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; değerlendirme konusu inşaatı bitmiş villanın aylık kira bedelinin 24,-TL/m², natamam villaların ise aylık kira bedelinin 16,-TL/m² 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 ²	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (YIL)	Piyasa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
4	Villa (Tampa)	Bodrum+Zemin+1	508,00	16	8.128	97.536	15	1.463.040	1.463.000
6	Villa (Lina)	Bodrum+Zemin+1	604,00	16	9.664	115.968	15	1.739.520	1.740.000
8	Villa (Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	24	13.632	163.584	15	2.453.760	2.454.000
44	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592	127.104	15	1.906.560	1.906.000
45	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592	127.104	15	1.906.560	1.906.000
49	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592	127.104	15	1.906.560	1.906.000
55	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592	127.104	15	1.906.560	1.906.000
57	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592	127.104	15	1.906.560	1.906.000
59	Villa (Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	16	9.088	109.056	15	1.635.840	1.636.000
				TOPLAM	93.472	1.121.664		16.824.960	16.823.000

olmak üzere toplam KDV Hariç satış değeri **16.824.960,-TL**~**16.823.000,-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 no.lu villanın aylık birim kira bedelinin 24.00 TL/m² ve iç dizaynı yapılmamış diğer villaların aylık birim kira bedelinin de 16.00 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

B.B. No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m ²	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
4	Villa (Tampa)	Bodrum+Zemin+1	508,00	16	8.128
6	Villa (Lina)	Bodrum+Zemin+1	604,00	16	9.664
8	Villa (Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	24	13.632
44	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592
45	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592
49	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592
55	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592
57	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662,00	16	10.592
59	Villa (Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568,00	16	9.088
				TOPLAM	93.472

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;

93.472,-TL (DOKSANÜÇBİNDÖRTYÜZYETMİŞİKİTÜRKLİRASI)

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;

100.949,76 TL (YÜZBİNDOKUZYÜZKIRKOKUZTÜRKLİRASİYETMİŞALTIKURUŞ)

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 9 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.

EMŞAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)	17.606.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)	16.823.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ(KDV HARİÇ)	17.214.500,-TL~ 17.215.000,-TL

B.B. No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m ²	Bağımsız Bölüm Uyumlaştırılmış Değeri
4	Villa (Tampa)	Bodrum+Zemin+1	508	1.540.000
6	Villa (Lina)	Bodrum+Zemin+1	604	1.860.000
8	Villa (Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568	3.055.000
44	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662	1.875.000
45	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662	1.815.000
49	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662	1.875.000
55	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662	1.745.000
57	Villa (Adella)	Bodrum + Zemin	662	1.780.000
59	Villa (Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568	1.670.000
TOPLAM				17.215.000

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.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0175/9	28.12.2015	19.154.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Eskice mahallesi, 106 ada, 18 parselde kayıtlı 9 adet yukarıda tüm bilgileri verilen "Villa"nın nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, kapalı ve bahçe alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak taşınmazların toplam;

KDV Hariç Piyasa Değerinin:

17.215.000,-TL (ONYEDİMİLYONİKİYÜZONBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin:

18.592.200,-TL (ONSEKİZMİLYONBEŞYÜZDOKSANİKİBİNİKİYÜZTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Not : Türkiye'de uygulanmakta olan Katma Değer Vergisi rejimine göre 150 m²'den küçük meskenlerin birinci el satışında KDV oran %1, büyük olanlarda ise %8'dir. Konutun dışındaki tüm üniteler için KDV oranı genel oran olan %18'dir. KDV'li fiyat, mimari projede gösterilen mesken brütü esas alınarak, bu oranlara göre oluşturulmuştur.

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

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;

B.B. No	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
4	Villa(Tampa)	Bodrum+Zemin+1	508.00	750	381 000.00 TL
6	Villa(Lina)	Bodrum+Zemin+1	604.00	750	453 000.00 TL
8	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568.00	750	426 000.00 TL
44	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	750	496 500.00 TL
45	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	750	496 500.00 TL
49	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	750	496 500.00 TL
55	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	750	496 500.00 TL
57	Villa(Adella)	Zemin+1	662.00	750	496 500.00 TL
59	Villa(Magnifico)	Bodrum+Zemin+1	568.00	750	426 000.00 TL
				TOPLAM	4 168 500.00 TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

