



TAŞINMAZ DEĞERLEME MÜŞAVİRLİK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

180 ADA 1 PARSEL NUMARALI 10 ADET DÜKKAN BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL

IST-ALGYO-2

26.12.2013

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME ŞİRKET VE UZMAN BEYANI	2
BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1. Değerleme Tarihi	3
1.2. Rapor Türü.....	3
1.3. Raporun Gizlilik Derecesi.....	3
1.4. Raporu Hazırlayan.....	3
1.5. Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla Hazırlanıp, hazırlanmadığına ilişkin açıklama.....	3
BÖLÜM 2: ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	4
2.1. Şirket Bilgileri.....	4
2.2. Müşteri Bilgileri	4
2.3. Raporun Tanımı ve Kapsamı.....	6
BÖLÜM 3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER.....	7
3.1. Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Kullanımına Daire Belgeler	7
3.1.1. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri.....	7
3.1.1.a Taşınmazın Tapu Tetkiki.....	8
3.1.1.b. Taşınmazın Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Değişiklikler	8
3.2. Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar	9
3.2.1. İmar Durumuna İlişkin Veriler	9
3.2.2 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler İle İlgili Açıklamalar	9
3.2.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler	9
3.2.4 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş.....	10
3.2.5 Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı	10
BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.1.1. Taşınmazın Bölge Analizi	11
4.1.2. Taşınmazın Yakın Çevresi	12
4.2. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri ve Değerlemeye Baz Alınan Veriler	14
4.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler	14
4.4. Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler	14
BÖLÜM 5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ.....	15
5.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	15
5.1.1. Satılık Arsa Emsalleri	15
5.1.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi	19
5.1.3. Kiralık Taşınmaz Emsalleri	19
5.2. Maliyet Yaklaşımı.....	20
BÖLÜM 6: GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
6.1. Analiz Sonuçlarının Yorumlanması	21
6.1.1. Satış Değeri.....	21
6.1.1. Kira Değeri.....	22
6.2. Raporla Yer Alması Gereken Asgari Bildirimler	22
6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği.....	22
6.4. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı.....	22
BÖLÜM 7: SONUÇ.....	23
BÖLÜM 8: EKLER	24
EK-1 Taşınmaz Resimleri.....	24

DEĞERLEME ŞİRKET VE UZMAN BEYANI

Aşağıdakileri bilgimiz dahilinde onaylamaktayız:

1. Bu rapordaki bilgi beyanları doğru ve gerçektir.
2. Raporlanan analizler, kanılar ve sonuçlar sadece raporlanan varsayımlar ve de sınırlı şartlarla sınırlıdır ve bizim kişisel, tarafsız ve nesnel profesyonel analizlerimiz, kanılarımız ve sonuçlarımızdır.
3. Bu raporun konusu olan mülkle ilgili olarak şimdi ya da gelecekte hiçbir ilgimiz ve konuyla ilgili olarak hiçbir kişisel ilgimiz ya da yanlılığımız bulunmamaktadır.
4. Bu göreve dahil olmamız önceden kararlaştırılmış sonuçları geliştirmek ya da raporlamak ile bağlantılı değildir.
5. Bu görevi tamamlamak için tazminatımız önceden kararlaştırılmış bir değer veya müşterinin gerekçesini haklı çıkartacak yönde bir değer, değer yargısı miktarı, belirlenmiş bir sonuca varma ya da bu değerlendirmenin maksatlı kullanımı ile doğrudan bağlantılı vuku bulabilecek bir olay ile bağlantılı değildir.
6. Bu değerlendirme görevi talep edilen bir minimum değer biçme, belirli bir ekspertiz ya da bir borcun onayını temel almamaktadır.
7. Analizlerimiz, yorumlarımız ve sonuçlarımız ve bu rapor Profesyonel Değerlendirme Kesin Standartları Uygulamalarını kapsayan SPK Standartları ve Profesyonel Etik Kuralları gereklerine uygun olarak tanzim edilmiş ve hazırlanmıştır.
8. Bu raporu imzalayan kişilere hiç kimse önemli emlak değerlendirme yardımında bulunmamıştır.
9. Değerlendirme ve Danışmanlık Hizmetleri Tadem kapsamında bağımsız ekonomik bir kuruluş olarak bulunmaktadır. Diğer Tadem bölümlerinin çalışanlarına rutin piyasa araştırmalarımız konusunda sorular sorulabilir, ancak bu görevle ilgili olarak çıkar çatışmasına yol açmaksızın her zaman tam müşteri gizliliği ve özelliği korunmaktadır.

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz tarafından 24.12.2013 ve 25.12.2013 tarihleri arasında yapılan incelemeye istinaden IST-ALGYO-2 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

Bu rapor tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 180 ada 1 parselde yer alan dükkan vasıflı 10 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki satış ve kira değerinin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.3. Raporun Gizlilik Derecesi

Bu değerleme raporu Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi dışında 3. şahıslara verilmeyecektir.

1.4. Raporu Hazırlayan

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanlarından K.Çetin ENGİN tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali KARACAOĞLU tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır. Sorumlu Değerleme Uzmanına ait özgeçmiş formu ve lisans örneği rapor EK'lerindedir.

1.5. Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla Hazırlanıp, hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, 180 ada 1 parselde yer alan 24.935,00 m² arsa ve üzerindeki taşınmazların kurul düzenlemeleri kapsamında satış ve kira değerini tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1. Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 12.06.2001 tarihinde kurulmuş İstanbul Ticaret Siciline 611315 no ile tescil edilmiştir. Ana sözleşmesinde belirtilen Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.03.2005 tarih ve B.02,1.SPK.0.15 – 154 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, İstanbul Genel Müdürlük olmak üzere, Adana, İzmir ve Ankara Bölge Müdürlüklerinde faaliyetini sürdürmektedir.

TADEM Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş.

Adres: Gülbahar Mah. Altan Erbulak Sk. Karaca Apt. No:9/4Mecidiyeköy – İSTANBUL

Telefon: 0 212 263 53 06

2.2. Müşteri Bilgileri

ÜNVANI: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADRES: Muallim Naci cad. No: 69 34347 Ortaköy / İstanbul

	İştirak Tutarı (TL)	İştirak Oranı (%)
Alarko Holding A.Ş.	1.748,258,81	16,42
Alsim Alarko San. Tes. Ve Tic. A.Ş.	3.704.640,92	34,78
Alarko Fenni Mlz. Satış ve İmalat A.Ş.	3.450,67	0,03
Almüt Alarko Sınai Gereçler İm. Ve Müm. A.Ş.	1,02	0,00
Attaş Alarko Turistik Tesisler A.Ş.	1,02	0
Halka Açık Kısım	5.194.441,56	48,77
TOPLAM	10.650.794,00	100,00

Faaliyet Konusu

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminat almak, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir, satabilir veya kiralayabilir .

Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz .

Şirket yukarıda sayılan amaçlarına ulaşabilmek için Sermaye Piyasası mevzuatınca izin verilen menkul ve gayrimenkul malları ve bu mallara müteallik aynı ve şahsi hakları kısmen veya tamamen satın alabilir, satabilir, kısmen veya tamamen kiralayabilir, kira sözleşmelerini tapuya şerh ettirebilir, gayrimenkuller üzerinde irtifak, intifa, sükna, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis ve fekkedebilir, kat karşılığı yapılan projelerde projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı aynı haklar tesis edilmesi ve yapılacak yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehin ve ipotek edebilir, başkasına ait gayrimenkuller üzerinde ipotek kabul edebilir, fekkedebilir, mükellefiyetli ya da mükellefiyetsiz tasarruflarda bulunabilir, gayrimenkulleri ifraz ve tevhid ettirebilir, parselasyon yaptırabilir, Medeni Kanun gereğince aynı ve şahsi haklarla ilgili her türlü iltizami ve tasarrufi işlemleri yaptırabilir.

2.3. Raporun Tanımı ve Kapsamı

Bu rapor tamamı Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, 180 ada 1 parselde yer alan dükkan vasıflı taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin kurul düzenlemeleri çerçevesinde belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

3.1. Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Kullanımına Daire Belgeler

3.1.1. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ	ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İLİ-İLÇESİ	İSTANBUL-BÜYÜKÇEKMECE
BUCAĞ	-
MAHALLESİ	-
KÖYÜ	AKÇABURGAZ
SOKAĞI	-
MEVKİ	-
PAFTA NO	2
ADA NO	180
PARSEL NO	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	MARKET BİNASI 5 ADET A5 TİPİ VE 4 ADET A3 TİPİ APARTMAN BLOK
ARSA ALANI	24.935,00 m ²
ARSA PAYI	EK TABLODADIR
BLOK / KAT NO / BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	EK TABLODADIR
YEVMIYE NO / CİLT NO / SAHİFE NO / TAPU TARİHİ	EK TABLODADIR

B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	458/17304	10 BLOK DÜKKAN DEPO+WC+BODRUM	10296	8	710	03.12.1997
2	42/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	711	03.12.1997
3	27/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	712	03.12.1997
4	14/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	713	03.12.1997
5	14/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	714	03.12.1997
6	14/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	715	03.12.1997
7	14/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	716	03.12.1997
8	14/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	717	03.12.1997
9	14/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	718	03.12.1997
10	14/17304	10 BLOK DÜKKAN	10296	8	719	03.12.1997

3.1.1.a Taşınmazın Tapu Tetkiki

Değerleme konusu taşınmazlar için Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada tapu kütüğü üzerinden yapılan incelemede;

Hak ve Mükellefiyetler:

-Bu parsel üzerinde A ile gösterilen 1.028 m² su deposu, B ile gösterilen 249 m² boru yolu, C ile gösterilen 6 m² doğalgaz vanası ile ilgili irtifak hakkı bulunmaktadır. İlgili takyidat okunaksız olduğundan tapu kütüğü fotoğrafı rapor ekleri bölümüne eklenmiştir.

-179 ada 1 Parsel'de D ile gösterilen 6 m²'lik doğalgaz vanası bu parsel lehine, 179 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı bulunmaktadır. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857

-182 ada 1 Parsel'de E ile gösterilen 98 m²'lik su deposu bu parsel lehine 182 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı bulunmaktadır. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857

-187 ada 1 Parsel'de F ile gösterilen 134 m²'lik su deposu bu parsel lehine 187 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı bulunmaktadır. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857

-199 ada 1 Parsel'de G ile gösterilen 107 m²'lik su deposu bu parsel lehine 199 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı bulunmaktadır. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857

-İski lehine 705.00 m²'lik kısımda irtifak vardır. Tarih:08.06.1998 Yevmiye :4269

Beyanlar Hanesinde

-02.01.1996 Tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır.

-Yönetim Planı Değişikliği, Toplu Yapı Yönetim Planı: 02.03.2012 Yev:4073

-1764 ve 1784 sahifelerdeki metal 166 ile 172, 173 ile 194,195 ile 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsellerle müşterektir. Tarih:31.05.1996 Yevmiye :4271

3.1.1.b. Taşınmazın Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Değişiklikler

Yapılan tetkiklerde taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

3.2. Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3.2.1. İmar Durumuna İlişkin Veriler

13.06.2003 tarihli, 1/1.000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planı'nda kısmen uzun mesafe koruma alanında, kısmen de havza dışı alanda kalmakta olup uzun mesafede kalan kısım konut alanı ayrık nizam 2 kat, E:0,15 havza dışında kalan kısım ise TAKS:0,25 E:1,00 ayrık nizam 4 kat konut alanında kalmaktadır.

İlgili plan notlarında yerleşik alan sınırları dışında kalan ve uzak mesafeli koruma alanındaki E:0,15 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. Parsel büyüklüğü 2.000 m² nin üzerinde olan parsellerde her 2.000 m²'ye 1 bağımsız bölüm tekabül edecek şekilde inşaat yapılabilir hükmü bulunmaktadır.

3.2.2 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler İle İlgili Açıklamalar

Taşınmazlar ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi Arşivi'nde yapılan araştırmalarda market binası için tanzim edilmiş 06.07.1993 tarihli, 65/27 sayılı yapı ruhsatı ve 28.02.1997 tarihli, 1997/107 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Taşınmazlara ait 11.06.1993 tarihli kat irtifakına esas mimari proje Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

3.2.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.2.4 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlara ait 11.06.1993 tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir. Mimari projeye göre ana gayrimenkulün bodrum katında market alanı, WC ve depo, zemin katında dükkanlar ve depo alanı bulunmaktadır.

3.2.5 Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Gayrimenkullerin tamamı fiili kullanım durumunda tek hacimli olmak üzere market olarak kullanılmaktadır. Yapı ruhsatı ve iskan belgesi market olarak alınmıştır.

Taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölüm için "10 BLOK DÜKKAN DEPO+WC+BODRUM" ve diğer bağımsız bölümler için "10 BLOK DÜKKAN" cinsiyle kat mülkiyeti kurulmuştur. Gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri, fiili kullanım şekilleri ve portföye dahil edilme nitelikleri birbirine uygun olup kira geliri elde etmek amacıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1. Taşınmazın Bölge Analizi

Değerleme konusu taşınmaz Büyükçekmece İlçesi Alkent 2000 Mahallesi sınırlarında bulunan Alkent 2000 Yeditepe Sitesi içerisinde yer almaktadır.



4.1.2. Taşınmazın Yakın Çevresi

Alkent 2000, Büyükçekmece Gölü kıyılarından Hadımköy-İstanbul Çevre Yolu'na kadar uzanan 7.000 dekarlık geniş bir vadiye yayılmış, yeşil alanlara geniş yer verilmiş 7 mahalleden oluşan bir toplu konut alanıdır.

Yeditepe Mahallesi'nde 208 apartman dairesi, S1, S2, S3, N, M, L, B Tipi olmak üzere 7 ayrı mimaride 284 villa, Çamlıca Mahallesi'nde ise Fantastica, Lusica, Sophistica, Magnolia, Marbella olmak üzere 5 çeşit, 287 adet villa yer almaktadır.

Mahalle, Büyükçekmece ilçe merkezinin kuzeyinde yer almakta olup batıda Büyükçekmece Gölü, doğuda Esenyurt İlçesi ve kuzeyde TEM Otoyolu ile çevrelenmiş durumdadır.

Sitenin cepheli olduğu Hadımköy-TEM bağlantı yolu bölgenin ana arterlerinden olup cadde üzerinde genellikle ticaret alanları, Esenyurt cephesinde iç kesimlerde sanayi alanları, Alkent Mahallesi'nin iç kesimlerinde ise orta yoğunlukta konut yerleşimi görülmektedir.

Bölge genellikle inşası tamamlanan veya devam eden villa tipi, prestijli konut siteleri ile gelişimini sürdürmektedir.

4.2. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri ve Değerlemeye Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina bodrum ve zemin kattan oluşacak şekilde projelendirilmiştir. Mimari projeye göre bodrum katta 1 no'lu bağımsız bölüme ait market alanı, WC, depo alanı, ortak alan olarak jeneratör odası ve tesisat odası bulunmaktadır. Zemin katta 1 no'lu bağımsız bölüm olarak tescil edilen depo alanı, 9 adet dükkan ve elektrik odası mevcuttur. Bina genelinde toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Mimari projeye göre 1 no'lu bağımsız bölüm zemin katta bulunan depo alanı, bodrum katta yer alan market, WC ve depo alanları olmak üzere toplam 578 m² brüt alanlıdır. Dükkan vasfındaki 2 no'lu taşınmaz 52 m², 3 no'lu taşınmaz 35 m², diğer bağımsız bölümler ise 17'şer m² brüt kullanım alanı sunacak şekilde projelendirilmiştir. Bodrum kat market olarak kullanılmaktadır. Zemin katta kuru temizleme, terzi, kuaför vb faaliyet gruplarında işletmeler bulunmaktadır. Değerleme işlemi taşınmazların mimari projesine uygun olduğu kabulü ile yapılmıştır.

4.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu

- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması
- Ana ulaşım aksına yakın konumda olması
- Üst gelir grubuna hitap eden sitede yer alması

Olumsuz

- Ticari hareketliliğin genellikle Alkent 2000 sitesi sakinleri ile kısıtlı olması

4.4. Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Emsal Karşılaştırm Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konumda ve özellikte, konut sitesi içerisinde bulunan ticari yapılar bulunmamaktadır. Emsal olarak genellikle Kıraç-Tem Bağlantı yolu üzerinde ve çevresinde fiyat araştırması yapılmış olup konu taşınmazlar için şerefiye indirilmesi yapılmıştır.

5.1.1. Satılık Dükkan Emsalleri

E1: Kıraç-TEM bağlantı yoluna cepheli, şerefiyesi değerlendirilen taşınmazlara göre aynı şerefiyeye sahip konumda bulunan, bodrum, zemin ve asma kattan müteşekkil, toplam 618 m² olarak pazarlanan dükkan 4.650.000 TL fiyat ile satışta. (7.524 TL/m²) Century21 Emin Gayrimenkul: 0532 452 37 28

E2: Kıraç-TEM bağlantı yoluna cepheli, şerefiyesi değerlendirilen taşınmazlara göre daha düşük konumda bulunan, bodrum, zemin ve asma kattan müteşekkil, toplam 851 m² olarak pazarlanan dükkan 5.360.000 TL fiyat ile satışta. (6.298 TL/m²) Century21 Emin Gayrimenkul: 0532 452 37 28

E3: Kıraç-TEM bağlantı yoluna yaklaşık 200 metre mesafede, değerlendirilen taşınmazlara göre daha düşük şerefiyeli konumda, 80 m² zemin kat, 80 m² bodrum kat depo alanından oluşan dükkan 400.000 TL fiyat ile satışta. Arı Emlak: 0533 281 13 23

Emsal taşınmazların, değerlendirme konusu taşınmazla karşılaştırmasında şu esaslar dikkat edilmiştir.

- 1- 1 nolu emsaller bölgenin ana arteri konumunda olan TEM bağlantı yolu üzerinde yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmazlara göre şerefiyesi aynıdır. 2 nolu emsal asma fonksiyonel olarak değerlemesi yapılan taşınmazlardan daha düşük şerefiyelidir. 3 nolu emsal şerefiye, kullanım alanı, fonksiyon ve konum olarak değerlemesi yapılan taşınmazlardan daha kötü durumdadır. Bodrum kullanımı gömülü olmasından dolayı birim fiyat hesabında zemin katın 1/5'i oranında alınmıştır.
- 2- Emsal taşınmazların alanları emlak firmaları tarafından genellikle yüksek olarak beyan edilmektedir. Pazarlık payları vardır.
- 3- Bölgede, değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı konumda ve özellikle satılık ya da kiralık gayrimenkul bulunmadığından şerefiyesi daha yüksek veya daha düşük gayrimenkullerin satış ve kira bedelleri dikkate alınarak konu taşınmazlar için negatif ve pozitif uygunlaştırmaya gidilmiştir.
- 4- Taşınmazların konum itibarıyla cephesi bulunduğu yolların hali hazır durumdaki, araç trafik yoğunluğu dikkate alınarak uygunlaştırmaya gidilmiştir.
- 5- Değerlenen taşınmazlar konum olarak, buldukları site sakinleri haricinde müşteri potansiyeli kısıtlı olan bir konumda olmasına rağmen Alkent 2000 sitesinin konut sayısının çokluğu ve yüksek gelir grubuna hitap eden bir yerleşim yeri olması taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

EMSAL 1-

Satış Değeri : 4.650.000 TL

Kullanım Alanı: 618

$$4.650.000/618 \text{ m}^2=7.524 \text{ TL/m}^2$$

Pazarlık payı: %7

$$7.524 \text{ TL/m}^2 \times 0,93 =6.997 \text{ TL/m}^2$$

M² birim fiyatı: 6.997 TL/m²

EMSAL 2-

Satış Değeri : 5.360.000 TL

Kullanım Alanı: 851

$$5.360.000/851 \text{ m}^2=6.298 \text{ TL/m}^2$$

Şerefiyesi: %20 düşük

Pazarlık Payı %7

$$6.298 \text{ TL/m}^2 \times 1,20 = 7.557 \text{ TL/m}^2$$

$$7.557 * \%93 = 7.028 \text{ TL/m}^2$$

M² birim fiyatı: 7.028 TL/m²

EMSAL 3-

Satış Değeri : 400.000 TL

Kullanım Alanı: 100 m² (50 m² Zemin Kat + 80 m² Bodrum Kat / 5 = 100 m²)

$$400.000/100\text{m}^2=4.000 \text{ TL/m}^2$$

Şerefiyesi;

Konum: %45 düşük

Fonksiyon: %40 düşük

Pazarlık Payı: %5

$$4.000 \text{ TL/m}^2 \times 1,85 = 7.400 \text{ TL/m}^2$$

$$7.400 * 0,95 = 7,030 \text{ TL/ m}^2$$

M² birim fiyatı: 7.030 TL/m²

- 6- Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir sitede yer alması, arz ve talep dengesi, üst gelir grubuna hitap eden market zincirine kiralanmış olması, benzer amaçla kullanılacak taşınmaz arzının az olması ve taşınmazların kullanım durumları göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki, konum ve alanları dikkate alındığında taşınmazlara m² birim değeri için ise 7.000 TL kıymet takdir edilmiştir.

5.1.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi için Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi uygulanabilir.

$$V = NOI / R$$

Burada

V, mülkün değerini,

NOI, Net İşletme Gelirini,

R ise Kapitalizasyon Oranını

ifade etmektedir.

Kapitalizasyon Oranı, en basit ifade ile girişimcinin yapmış olduğu girişim için göze aldığı riskin geri dönüşü yada ödülü olarak adlandırılır. Benzer taşınmazların kapitalizasyon oranı, bölgedeki kira ve satış bedelleri göz önünde bulundurularak %6,5 alınmıştır.

5.1.3. Kiralık Dükkan Emsalleri

E1: Alkent 2000 Sitesi'ne komşu konumda bulunan ve daha şerefliye sahip Pelican Hill Evleri'nde bulunan çarşı bloğunda, 140 m² olarak beyan edilen zemin kat dükkan 7.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Remax Delta: 0 532 574 77 45

E2: Kırac-TEM bağlantı yoluna cepheli, Kırac Mahallesi girişinde, toplam 90 m² olarak beyan edilen, yeni binada yer alan asma katlı, daha düşük şerefliye sahip dükkan 3.500 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

EMSAL 1-

İstenilen Kira: 7.000 TL/Ay

Kullanım Alanı: 140

$7.000/140 \text{ m}^2 = 50 \text{ TL/m}^2 \cdot \text{Ay}$

Şerefiyesi: %15 yüksek

Pazarlık Payı : %5

$\text{M}^2 \text{ birim fiyatı: } 50 \text{ TL/m}^2 \cdot \text{Ay} * 0,85 = 42,50 \text{ TL/Ay} \cdot \text{m}^2$

$42,50 * \%0,95 = 40,37 \text{ TL/ m}^2$

EMSAL 2-

İstenilen Kira: 3.500 TL/Ay

Kullanım Alanı: 90

$3.500/90 \text{ m}^2 = 38 \text{ TL/m}^2 \cdot \text{Ay}$

Şerefiyesi: %10 düşük

Pazarlık Payı %5

$\text{M}^2 \text{ birim fiyatı: } 38 \text{ TL/m}^2 \cdot \text{Ay} * 1,10 = 41,80 \text{ TL/Ay} \cdot \text{m}^2$

$41,80 * 0,95 = 39,71 \text{ TL/ m}^2$

Bu verilere göre Gelir Kapitalizasyonu yöntemi uygulayacak olursak;

Aylık Kira Bedeli: $784 \text{ m}^2 * 40 \text{ TL/m}^2 \cdot \text{Ay} = 31.360 \text{ TL/Ay}$

Yıllık Kira Bedeli: $31.360 \text{ TL} * 12 = 376.000 \text{ TL/Yıl}$

$V = \text{NOI} / R = \text{Net İşletme Geliri} / \text{Kapitalizasyon Oranı} = 376.000 \text{ TL} / 0,065 = \underline{\underline{5.785.000 \text{ TL}}}$ olarak hesaplanır.

5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek

olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel havzı dışı ve 4 kat konut alanında kalmaktadır. Taşınmazlar ticari mülk olduklarından yeniden inşa maliyeti yaklaşımı uygulanmamıştır.

BÖLÜM 6: GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Analiz Sonuçlarının Yorumlanması

6.1.1. Satış Değeri

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımı İndirgeme yöntemleri ile ulaşılan değer tablodaki gibidir.

B.B. No	Brüt Alan	M ² Birim	Bağımsız Bölüm
		Fiyatı (TL)	Değeri (TL)
1	578	7.000,00	4.046.000,00
2	52	7.000,00	364.000,00
3	35	7.000,00	245.000,00
4	17	7.000,00	119.000,00
5	17	7.000,00	119.000,00
6	17	7.000,00	119.000,00
7	17	7.000,00	119.000,00
8	17	7.000,00	119.000,00
9	17	7.000,00	119.000,00
10	17	7.000,00	119.000,00
		Toplam:	5.488.000,00

Değerleme konusu taşınmazlar ile yapılan incelemeler ve çalışmalar neticesinde değer tespitinde kullanılan emsal karşılaştırma ve nakit akımları analizi yöntemlerinden ulaşılan toplam değer birbirini ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Taşınmazlar için nihai değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “ Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile 5.488.000 TL; gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile 5.785.000 TL değer tespit edilmiştir. Her iki yöntemle elde edilen değerlerin birbiriyle uyumlu olması ve taşınmazların ticari mülk olması, kira geliri elde ediliyor olması göz önünde bulundurulmuş ve her iki yöntem ile elde edilen değerlerin yaklaşık aritmetik ortalaması alınmıştır. Buna göre taşınmazların toplam yasal durum değeri; **5.650.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.1.1. Kira Değeri

Değerleme konusu taşınmazların toplam kira gelirinin yıllık 370.000 TL olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.

6.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bildirimler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Büyükçekmece Belediyesi imar arşivinde taşınmazlara ait işlem dosyası incelenmiş olup taşınmazlar ile ilgili kısıtlayıcı herhangi bir belge bulunmamaktadır.

Taşınmazlar mevcut imar planlarında konut alanında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait iskan belgesi düzenlenmiş ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7: SONUÇ

Bu çalışmada, tüm veriler pazardan alınmış olup, veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Sicil Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

Taşınmazın KDV hariç yasal durum değeri 5.650.000 TL (BEŞ MİLYON ALTI YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI), KDV hariç aylık kira bedelinin ise 37.500 TL/Ay edebileceğine kanaat edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN
K.ÇETİN ENGİN



Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401878

RAPORU ONAYLAYAN
ALİ KARACAOĞLU



Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400 206

BÖLÜM 8: EKLER

EK-1 Taşınmaz Resimleri

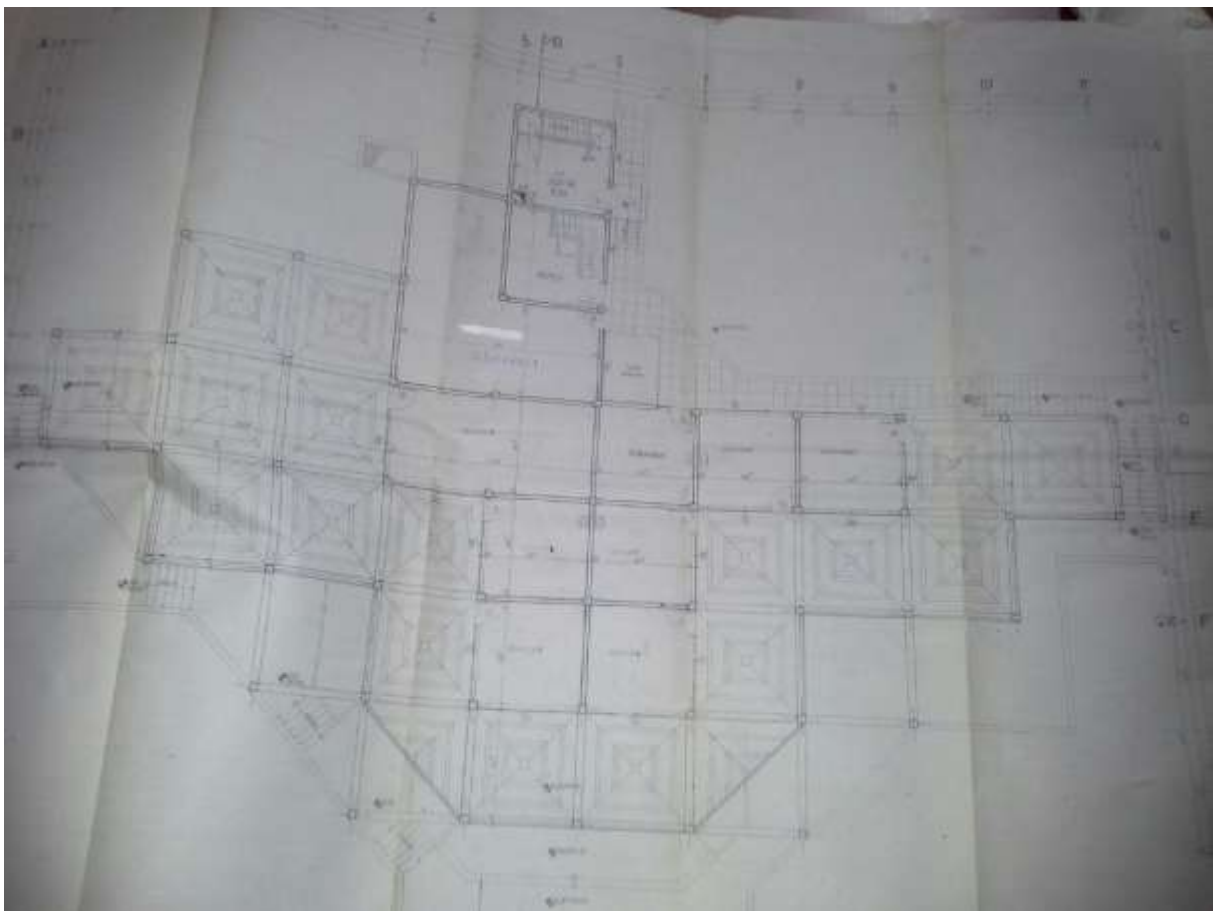
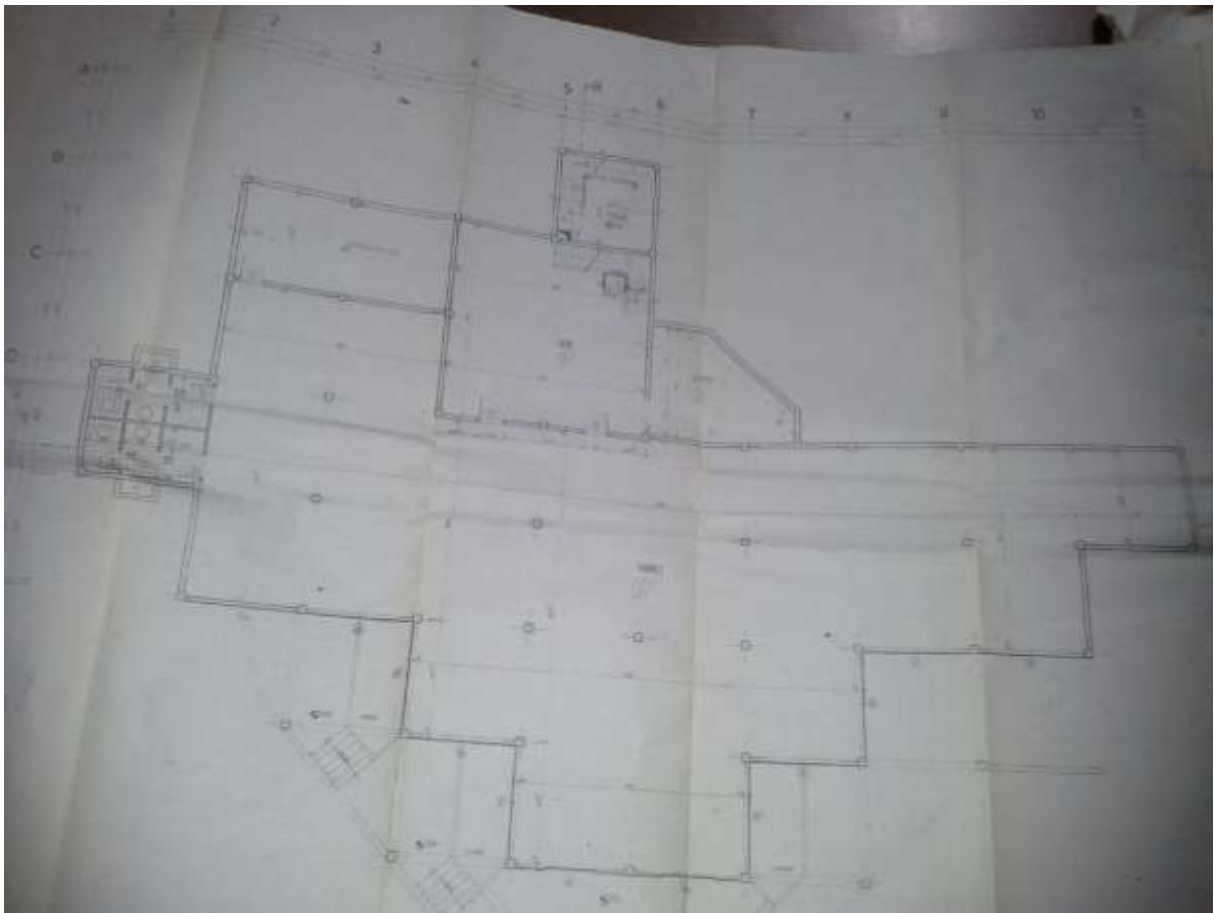


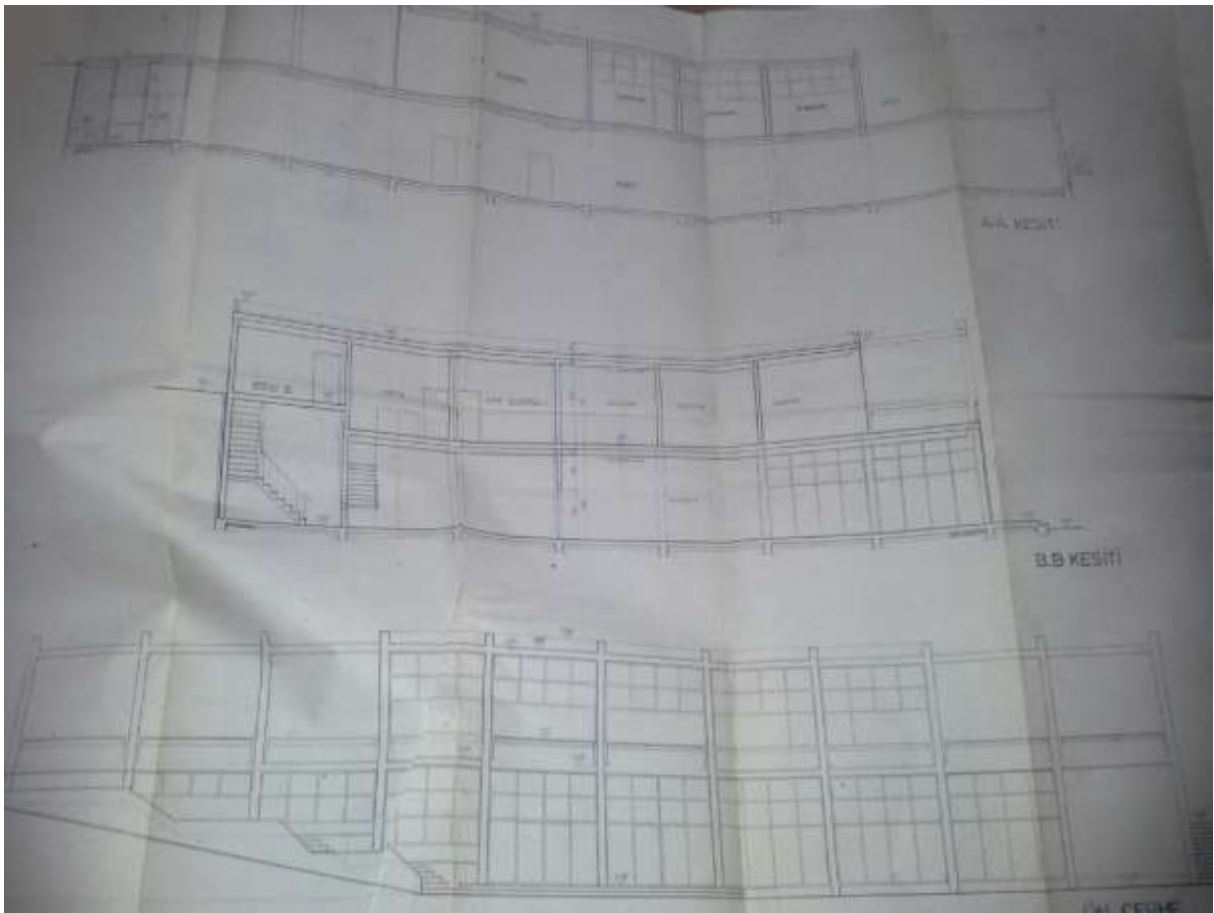



BLOK ADI	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KATI	EKLİNTİ BÖLÜM	ARSA PAYI
ÇARŞI BLOK 10	1	MARKET	B+Z	DEPOWC	
	2	PTT SANT.	Z		
	3	DÜKKAN	Z		
	4	DÜKKAN	Z		
	5	DÜKKAN	Z		
	6	DÜKKAN	Z		
	7	DÜKKAN	Z		
	8	DÜKKAN	Z		
	9	DÜKKAN	Z		
	10	DÜKKAN	Z		

10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM MEVCUTTUR.







 **Başbakanlık**
Sermaye Piyasası Kurulu

SAYI: B.02.1.SP.K.0.15 - 154

6419

03/03/2005

KONU:

TADEM TAŞINMAZ DEĞERLEME MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Toros Mah. 109. Sok. Yener Apt. B Blok Asma Kat No:1
Seyhan/ADANA

İLGİ: 22.12.2004 tarihli başvurunuz.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirme yaptırılmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin İlgî'de kayıtlı talebinizin görüşüldüğü Kurulumuzun 03.03.2005 tarih ve 8/255 sayılı toplantısında; talebinizin olumlu karşılanmasına, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısında alınacak karar doğrultusunda Şirketiniz ana sözleşmesinin 1. maddesinde kuruculara ilişkin bilgilerin düzeltilmesi gerektiği konusunda Şirketinize bildirimde bulunulmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


İbrahim DÖNMEZ

Daire Başkanı

Adı soyadı.....: **ALİ KARACAOĞLU**

Doğum yeri ve tarihi.: **OSMANİYE / 15.11.1959**

Öğrenim durumu.....: 1976 Tapu ve Kadastro Eğitim Merkezi – Ankara
1982 Gazi Üniversitesi, Tapu ve Kadastro Meslek
Yüksek Okulu-Ankara
1988 Anadolu Üniversitesi, Açık Öğretim Fakültesi İş
idaresi Bölümü-Eskişehir

Mesleği.....: Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No.....: 400 206

MESLEKİ TECRÜBE:

2002- (Devam Ediyor)TADEM Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş.
Kurucu Ortak / Yönetim Kurulu Başkanı

Banka, kamu ve özel kurumlara BDDK lisanslı olarak hizmet vermekte
olan firmanın kurucu üyesi ve Yönetim Kurulu Başkanı

Kamu Sektörü

1983- 2002 Adana Seyhan Tapu Müdürlüğü

Tapu Müdürü

1982- 1983 Adana Tapu Müdürlüğü

Tapu Müdür Yardımcısı

1976- 1982 Gerede Kadastro Müdürlüğü

Fen Memuru