

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

---

**İSTANBUL İLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN ALKENT 2000 (180 ADA 1 PARSELDE)  
SİTESİNDE YER ALAN 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 01.12.2014  |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 17.12.2014  |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 22.12.2014  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 29.12.2014  |
| <b>RAPOR NO</b>                   | ALGY-1410010  |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ  |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 10 ADET DÜKKAN  |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ALKENT 2000 MAHALLESİ, YEDİTEPE CADDESİ, ALKENT 2000 SİTESİ, NO:1, ALKENT 2000 ÇARŞI, BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL                       |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)<br>A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544) |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Örnekleri
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - Yapı Ruhsatı (Kopya)
- Ek 5 - Yapı Kullanma İzin Belgesi (Kopya)
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 10 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

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

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### **1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler**

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 10 adet taşınmazın (1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ALGY-1410010 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır. Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### **1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| İli          | : | İstanbul   |
| İlçesi       | : | Büyükçekmece   |
| Bucağı       | : |  |
| Mahallesi    | : | Akçaburgaz   |
| Köyü         | : |  |
| Sokağı       | : |  |
| Mevkii       | : | Çakmaktarla Sırtköyaltı Baldır   |
| Pafta No     | : |  |
| Ada No       | : | 180  |
| Parsel No    | : | 1  |
| Alanı        | : | 24.935,00 m <sup>2</sup>   |
| Vasfı        | : | Market Binası Beş Adet A Beş Tipi ve Dört Adet A Üç Tipi<br>Apartman Bloku |
| Sınırı       | : | Planındadır.   |
| Tapu Cinsi   | : | Kat Mülkiyeti  |
| Bağ. Böl. No | : |  |
| Niteliği     | : |  |
| Kat No       | : |  |
| Arsa Payı    | : |  |
| Sahibi       | : | <i>Bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki listede sunulmuştur.</i>             |
| Yevmiye No   | : |  |
| Cilt No      | : |  |
| Sayfa No     | : |  |
| Tapu Tarihi  | : |  |

| BLOK NO | BAĞ. BÖL. NO | KAT NO | NİTELİĞİ              | ARSA PAYI |         | MALİKİ                                    | CİLT | SAHİFE | TARİH      | YEVMIYE |
|---------|--------------|--------|-----------------------|-----------|---------|---|------|--------|------------|---------|
| 10      | 1            | ZEMİN  | DÜKKAN DEPO WC BODRUM | 458       | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 710    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 2            | ZEMİN  | DÜKKAN                | 42        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 711    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 3            | ZEMİN  | DÜKKAN                | 27        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 712    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 4            | ZEMİN  | DÜKKAN                | 14        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 713    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 5            | ZEMİN  | DÜKKAN                | 14        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 714    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 6            | ZEMİN  | DÜKKAN                | 14        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 715    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 7            | ZEMİN  | DÜKKAN                | 14        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 716    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 8            | ZEMİN  | DÜKKAN                | 14        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 717    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 9            | ZEMİN  | DÜKKAN                | 14        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 718    | 27.12.2013 | 28233   |
| 10      | 10           | ZEMİN  | DÜKKAN                | 14        | / 17304 | ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 8    | 719    | 27.12.2013 | 28233   |



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden 13.11.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

### **Değerlemesi yapılan 10 adet bağımsız bölüm üzerinde:**

\* İrtifak: Bu parsel üzerinde A ile gösterilen 1.028 m<sup>2</sup> lik su deposu, B ile gösterilen 249 m<sup>2</sup> lik boru yolu, C ile gösterilen 6 m<sup>2</sup> lik doğalgaz vanası bu parsel aleyhine 166 ila 173, 175 ila 179, 181 ila 190 ila 190, 192, 193, 194, 196, 197, 198, 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsel lehine irtifak hakkı 29.03.1995 tarih, 3857 yevmiye

*(Taşınmazlar birkaç parsel üzerine kurulu site içerisinde yer almaktadırlar. Bu duruma bağlı olarak taşınmazları da kapsayacak şekilde sitenin genel kullanımına yönelik parselde bulunan su deposu, doğalgaz vanasının bulunması üzerine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

\* İrtifak: 179 ada 1 Parsel'de D ile gösterilen 6 m<sup>2</sup>lik doğalgaz vanası bu parsel lehine, 179 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

*(İlgili hak parselin lehine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

\* İrtifak: 182 ada 1 Parsel'de E ile gösterilen 98 m<sup>2</sup>lik su deposu bu parsel lehine 182 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

*(İlgili hak parselin lehine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

\* İrtifak: 187 ada 1 Parsel'de F ile gösterilen 134 m<sup>2</sup>lik su deposu bu parsel lehine 187 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

*(İlgili hak parselin lehine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

\* İrtifak: 199 ada 1 Parsel'de G ile gösterilen 107 m<sup>2</sup>lik su deposu bu parsel lehine 199 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

*(İlgili hak parselin lehine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

\* İrtifak: İski lehine 705.00 m<sup>2</sup>lik kısımda irtifak vardır. Tarih:08.06.1998 Yevmiye :4269.  
(İlgili irtifak hakkı İSKİ kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\* Beyan: 1764 ve 1784 sahifelerdeki mahal 166 ile 172, 173 ila 194,195 ile 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsellerle müşterektir. Tarih:31.05.1996 Yevmiye :4271.

(İlgili beyanda belirtilen sayfa numaraları değerlendirilen taşınmazları kapsamadığından ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\* 02.01.1996 Tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır.

\* Yönetim Planı Değişikliği, Toplu Yapı Yönetim Planı: 02.03.2012 Yev:4073.

(İlgili beyanlar yönetim planına yönelik düzenlenmiş beyanlar olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

#### **1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;**

Şerh: Migros Ticaret A.Ş. lehine 19.08.2014 tarih 17989 yevmiye numarası ile 210.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 30.000.-TL) (Başlama tarih: 15.08.2014 Süre: 7 yıl)

(İlgili şerh hali hazırda bağımsız bölümün kullanıcısı olan şirket ile düzenlenmiş bir sözleşme 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)

#### **2 nolu bağımsız bölüm üzerinde;**

Şerh: Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. nin 10 blok 2 nolu dükkan 99 yıl müddetle 1.000 TL den Türk Telekomünikasyon A.Ş. Türk Telekom İstanbul Yakası Baş Müdürlüğü lehine Kira Şerhi (28.05.1997 tarih 4283 yevmiye) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

(İlgili şerh Türk Telekomünikasyon A.Ş.' nin bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Alsim Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. bağımsız bölümün Alarko GYO A.Ş. den önceki malikidir. Şerh tarihinin devir tarihinden önce olması nedeniyle bu şerhte eski malik bilgisi görülmektedir.)

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde;

Taşınmazların ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 27.12.2013 tarih, 28233 yevmiye numarası ile ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye satıldığı görülmüştür.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

\* Büyükçekmece İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

\* 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 ayırık nizam 2 kat, E:0,15 havza dışında kalan kısım ise TAKS:0,25 E:1,00 ayırık 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 m<sup>2</sup>'dir. Parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup> nin üzerinde olan parsellerde her 2.000 m<sup>2</sup>'ye 1 bağımsız bölüm olacak şekilde inşaat yapılabilir hükmü bulunmaktadır.

\* Son üç yıllık imar durumu incelendiğinde; herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

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

Taşınmazlar ile ilgili olarak Büyükçekmece Belediyesi Arşivi'nde yapılan araştırmalarda market binası için tanzim edilmiş 06.07.1993 tarihli (17.08.1993 onay tarihli), 65/27 sayılı yapı ruhsatı ve 28.02.1997 tarihli, 1997/107 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Taşınmazlara ait 17.08.1993 tarihli mimari projesi Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir. İncelenen bu projede bağımsız bölüm numaraları belirtilmemiş olup, dükkanların kullanımına göre isimlendirilmiştir. Ayrıca 19.10.1994 tarihli zemin katta yer alan market kullanımı için hazırlanmış olan tadilat projesi mevcuttur. Alarko GYO A.Ş. de görülen mimari projesinde ise bağımsız bölüm numaraları mevcuttur.

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

\* Yerinde yapılan incelemede herhangi bir değişikliğin yapılmadığı, mevcut ve yasal durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

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

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

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

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, Lusua, Sophistica, Magnolia, Marbella olmak üzere 5 çeşit, 287 adet villa yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar çarşı bloğunda yer almaktadır.

Çarşı bloğunda 10 adet b.bölüm mevcuttur.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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.



Hadımköy Yolu üzerinde yer alan Alkent 2000 sitesi içerisinde yer alan çarşı bloğu, site içerisinde yaşayan kişilerin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde faaliyet göstermektedir. Ticari faaliyetin yoğun olduğu bir konumda değildir. Ancak taşınmazların yer aldığı kısımdan siteye girişte güvenlik kontrolü yapılmadığı için dışarıdan da giriş yapılabilmektedir.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım genel olarak özel araçlar ile sağlanmaktadır. Büyükçekmece üzerinden ve Hadimköy Yolu üzerinden Karaağaç Mah. doğru giderken sol kolda yer almaktadır. Gelir grubuna bağlı olarak özellikle TEM ile bağlantılı olarak özel araçlar ile ulaşım imkanı kullanılmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

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 yaklaşık 578 m<sup>2</sup> brüt alanıdır. Dükkan vasfındaki 2 no'lu taşınmaz yaklaşık 52 m<sup>2</sup>, 3 no'lu taşınmaz yaklaşık 35 m<sup>2</sup>, diğer bağımsız bölümlerin her biri ise 17'şer m<sup>2</sup> 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.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

|                 |  |
|-----------------|--|
| Yapı Tarzı      | : B.A.K.   |
| Yapı Nizamı     | : Ayrık Nizam  |
| Yapı Sınıfı     | : III-B  |
| Kullanım Amacı  | : İşyeri   |
| Elektrik        | : Şebeke   |
| Su              | : Şebeke   |
| Isıtma Sistemi  | : Merkezi Sistem   |
| Kanalizasyon    | : Şebeke   |
| Su Deposu       | : Mevcut   |
| Hidrofor        | : Mevcut   |
| Asansör         | : Çarşı Bloklarında Mevcut Değildir.   |
| Jeneratör       | : Mevcut   |
| Intercom Tesis  | : Mevcut   |
| Yangın Tesisatı | : Mevcut   |
| Çatı Tipi       | : Düz Çatı   |
| Dış Cephe       | : Dış Cephe Boyası   |
| Park Yeri       | : Mevcut (Açık Otopark)  |
| Güvenlik        | : Mevcut   |
| Manzarası       | : Site Sokakları Manzuralıdır.   |
| Cephesi         | : Tüm cepheler   |
| Deprem Bölgesi  | 1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dükkânların bir bölümü kiracıların talepleri doğrultusunda değişik kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkânların iç mekânları kullanıcı (kiracı) firmalar tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

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

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



#### 4.1.2 - Büyükçekmece İlçesi

Büyükçekmece, İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km<sup>2</sup>'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kıraç beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır.

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 ilçesinden TEM ve D-100 karayolları geçmektedir. İETT ve Özel Halk Otobüsleri'nin ve İDO'ya bağlı deniz otobüslerinin düzenli seferleri vardır.

Not: İETT Otobüs Numaraları: 76TM- Tepecik KİPTAŞ-MİMAROBA-TÜYAP METROBÜS, HT48 Hünkartepe-M.OBA-AVCILAR METROBÜS 76C - Bakırköy ve E-60 Mimarsinan/Büyükçekmece-Mecidiyeköy , 448 Mimarsinan - Yenibosna Metro , 303 Silivri-Yenibosna Metro.

Yakın dönemde faaliyete geçmiş olan Zincirlikuyu-Beylikdüzü Son durak metrobüs hattı ile ilçeye ulaşım kolaylaşmıştır.

Büyükçekmece'de dünyanın en büyük 3. festivali olarak gösterilen ve 2000 yılından itibaren her yıl 1-7 Temmuz arasında düzenlenen Büyükçekmece Kültür ve Sanat Festivali'nde yurtiçi ve yurtdışından gelen sanatçı ve dansçılar yeteneklerini sergiler ve bu festival her yıl giderek daha da büyümektedir. Festivalin ilk günü Cumhuriyet Meydanı'nda yapılır ve ünlü komedyenlerin espirileri ve ünlü sanatçıların verdiği konserlerle başlar.Festival asıl 2. gün havai fişek eşliğinde başlar ve dünyanın dört bir yanından elliye yakın ülkeden gelen dans grupları ülkelerinin geleneksel danslarını en iyi şekilde göstermeye çalışır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Resmi kurumlarda değerlendirme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktöre rastlanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlarda ise kiracı firmaların hassasiyetleri nedeni ile yeterli ölçüde fotoğraf çekilememiştir.

### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.
- \* Donatı alanlarına yakındır.
- \* Güvenlik mevcut olan site içinde yer almaktadır.
- \* Üst gelir grubunun alış-veriş yaptığı bir sitede yer almaktadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.

#### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Ticari hareketliliğin genellikle Alkent 2000 sitesi sakinleri ile kısıtlı olduğu gözlemlenmiştir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşım ve  
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

\*

#### KELEŞOĞLU GRUP

Tel 0212 777 61 29

E-5 yan yol üzerinde Metrobüs Hadımköy durağına yakın mesafede bulunan Ginza Corner da tabela değeri olduğu belirtilen 325 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan için 2.500.000.-TL istenmektedir. Taşınmaza göre daha işlek konumdadır. m<sup>2</sup> birim değeri; 7.692.-TL

\*

#### ALTIN EMLAK

Tel 0212 672 73 75

Kristal Şehir projesinde 4655 konut 82 ticari ünite bulunan sitede yer alan 645 m<sup>2</sup> kullanımlı dükkan için 6.000.000.-TL istenmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 9.300.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir. Emsal taşınmaza oranla daha iyi konumdadır.

\*

#### ARGON EMLAK

Tel 0212 470 81 81

Hadımköy Kiptaş Konutları çarşısında zemin katta yer alan 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan için 190.000.-TL istenmektedir. Emsalin bulunduğu site gelir grubu düşük ve orta seviyedeki kişiler tarafından tercih edilmektedir. 4.750.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

\*

#### OLCAYLAR GAYRİMENKUL

Tel 0533 410 99 87

Kıraç Atatürk Caddesi üzerinde 475 m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin kat dükkan için 1.250.000.-TL istenmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 2.630.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir. Taşınmaza göre daha az işlek konumdadır.

\*

#### KRİSTAL EMLAK

Tel 0212 876 50 00

Autopia projesinde 1.katta yer alan 255 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan tek kullanımlı dükkana 1.350.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 18.333.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir. ( 5.295.-TL/M<sup>2</sup>)

### Kiralık Emsaller

**\* ÜLKER GAYRİMENKUL**

Tel 0212 689 66 61

Kristal Şehir projesinde zemin kat 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı tek kullanımlı dükkan için 2.400.-TL /AY ile kira istendiği öğrenilmiştir. M<sup>2</sup> birim değerine 40.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* EN GAYRİMENKUL**

Tel 0532 257 23 17

Kıraçta Star Towers projesinde 268 M<sup>2</sup> zemin kat+asma katı bulunan dükkan için aylık 10.000.- TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine yaklaşık 37,31.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* KRİSTAL EMLAK**

Tel 0212 876 50 00

Autopia projesinde 1.katta yer alan tek kullanımlı 256 m<sup>2</sup> dükkan için 7.750.-TL/AY ile kiralıktır. M<sup>2</sup> birim değerine yaklaşık 30,27.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* REMAX DELTA GAYRİMENKUL**

Tel 0212 858 04 36

Alkent 2000 Sitesi karşısında Kıraç-TEM Otoyoluna cepheli 600 m<sup>2</sup> zemin kat dükkan için 16.000.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine yaklaşık 26,66.-TL/M<sup>2</sup> istenilmektedir. Taşınmazın bulunduğu binada komşu dükkan özel bir bankaya kiralıktır.

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, cadde üzerinde konumlu ve konumlu olmayan, site içinde olmayan, site içinde güvenli bölgede yer alan ve bulunduğu sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yapılandırılan dükkanların değerlerinin 4.500.-TL/M<sup>2</sup> ile 9.000.-TL/M<sup>2</sup> arasında olduğu gözlenmiştir. Dükkan birim m<sup>2</sup> bazında kira değerinin 20.-TL ile 50.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, korunaklı sitede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep durumu göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüş ve aşağıdaki listede her bir taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri belirtilmiştir.

**Taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiş olup 10 adet taşınmazın toplam değeri 6.007.500.- TL olarak takdir edilmiştir.**

| BAĞ. BÖL. NO        | BLOK NO | TAŞINMAZIN ALANI (M <sup>2</sup> ) | BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> ) | TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL) |
|---------------------|---------|------------------------------------|--|------------------------|
| 1                   | 10      | 578,00                             | X 7.700  | 4.450.600,00           |
| 2                   | 10      | 52,00                              | X 7.500  | 390.000,00             |
| 3                   | 10      | 35,00                              | X 7.500  | 262.500,00             |
| 4                   | 10      | 17,00                              | X 7.600  | 129.200,00             |
| 5                   | 10      | 17,00                              | X 7.600  | 129.200,00             |
| 6                   | 10      | 17,00                              | X 7.600  | 129.200,00             |
| 7                   | 10      | 17,00                              | X 7.600  | 129.200,00             |
| 8                   | 10      | 17,00                              | X 7.600  | 129.200,00             |
| 9                   | 10      | 17,00                              | X 7.600  | 129.200,00             |
| 10                  | 10      | 17,00                              | X 7.600  | 129.200,00             |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |         |                                    |  | <b>= 6.007.500,00</b>  |

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

Taşınmazların yer aldığı bölgenin İstanbul içinde üst gelir grupları tarafından lüks konut ağırlıklı prestijli projeler bulunan semtlerden biri olması, konut olarak kullanılan gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, bölgede gayrimenkul alım satım değerlerinin her zaman yüksek değerlere sahip olması ve taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle satılık arsa bulunamamıştır. Taşınmazların bulunduğu binanın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Bu nedenlerden ötürü değerlendirme raporunda yeniden inşa etme (ikame) maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 7 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki halihazırda kullanıcıları da bulunan üç bloklu yapıya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 39.200-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 470.400.-TL olarak hesaplanmaktadır. Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmaz Değerleri aşağıdaki tabloda ve ekte belirtilmiştir.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

**Taşınmazın Değeri: 470.400.-TL / 0,07 = 6.720.000-TL olarak hesaplanmıştır.**

| BLOK NO             | B. BL. | Kullanım Alanı (M <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri(TL) | Doğrudan Kapitalizasyon Oranı | Taşınmazın Değeri (TL) |
|---------------------|--------|----------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 10                  | 1      | 578,00                           | 28.900,00              | 346.800,00             | 0,07                          | 4.954.286              |
| 10                  | 2      | 52,00                            | 2.600,00               | 31.200,00              | 0,07                          | 445.714                |
| 10                  | 3      | 35,00                            | 1.750,00               | 21.000,00              | 0,07                          | 300.000                |
| 10                  | 1      | 17,00                            | 850,00                 | 10.200,00              | 0,07                          | 145.714                |
| 10                  | 2      | 17,00                            | 850,00                 | 10.200,00              | 0,07                          | 145.714                |
| 10                  | 3      | 17,00                            | 850,00                 | 10.200,00              | 0,07                          | 145.714                |
| 10                  | 4      | 17,00                            | 850,00                 | 10.200,00              | 0,07                          | 145.714                |
| 10                  | 5      | 17,00                            | 850,00                 | 10.200,00              | 0,07                          | 145.714                |
| 10                  | 6      | 17,00                            | 850,00                 | 10.200,00              | 0,07                          | 145.714                |
| 10                  | 7      | 17,00                            | 850,00                 | 10.200,00              | 0,07                          | 145.714                |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |        |                                  |                        |                        |                               | <b>6.720.000</b>       |

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Halihazırdaki kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.



## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **6.007.500.-TL**
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **6.720.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazlar değerlerine ulaşıırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

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

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

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında dükkanların şerefiyesine ve konumuna bağlı olarak m<sup>2</sup> birim değerlerinin 20.-TL ile 50.-TL arasında değiştiği gözlenmiştir. Bağımsız bölümlerin kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların toplam Aylık kira bedeli 39.200.-TL olarak öngörülmektedir.

| BAĞ. BÖL. NO          | BLOK NO | NİTELİĞİ                 | TAŞINMAZIN ALANI (M <sup>2</sup> ) | BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> ) | TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ (TL) |
|-----------------------|---------|--------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------|
| 1                     | 10      | DÜKKAN<br>DEPO+WC+BODRUM | 578,00                             | X 50,00 =  | 28.900,00                   |
| 2                     | 10      | DÜKKAN                   | 52,00                              | X 50,00 =  | 2.600,00                    |
| 3                     | 10      | DÜKKAN                   | 35,00                              | X 50,00 =  | 1.750,00                    |
| 4                     | 10      | DÜKKAN                   | 17,00                              | X 50,00 =  | 850,00                      |
| 5                     | 10      | DÜKKAN                   | 17,00                              | X 50,00 =  | 850,00                      |
| 6                     | 10      | DÜKKAN                   | 17,00                              | X 50,00 =  | 850,00                      |
| 7                     | 10      | DÜKKAN                   | 17,00                              | X 50,00 =  | 850,00                      |
| 8                     | 10      | DÜKKAN                   | 17,00                              | X 50,00 =  | 850,00                      |
| 9                     | 10      | DÜKKAN                   | 17,00                              | X 50,00 =  | 850,00                      |
| 10                    | 10      | DÜKKAN                   | 17,00                              | X 50,00 =  | 850,00                      |
| <b>TOPLAM DEĞER =</b> |         |                          |                                    |  | <b>39.200,00</b>            |

### 6.5.6 - 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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 10 adet taşınmazın

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

**6.007.500 .-TL**

**(Altımilyonyedibinbeşyüz TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**7.088.850 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| 39 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ |                  |                  |                           |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| TL                        | USD              | EURO             | TL                        |
| ( KDV HARIÇ )             | ( KDV HARIÇ )    | ( KDV HARIÇ )    | ( KDV DAHİL )<br>( % 18 ) |
| <b>6.007.500</b>          | <b>2.589.440</b> | <b>2.115.317</b> | <b>7.088.850</b>          |

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**BERRİN KURTULUŞ SEVER**  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.ALİ YERTUT**  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.  
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.